

BGH zu den Pflichten des WEG-Verwalters bei Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 26. Januar 2024 (AZ: V ZR 162/22) entschieden, dass es zu den Pflichten des WEG-Verwalters gehört, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen, sofern die von ihm verwaltete GdWE mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen hat.

Es gehöre zum Pflichtenkatalog des Verwalters, im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft „wie ein Bauherr“ sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind. Die in § 632a BGB geregelten Voraussetzungen hierfür müsse jeder Verwalter kennen.

Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidrig gezahlter Abschläge scheidet aus, solange noch eine vertragsgerechte Leistung im Wege der (Nach-)Erfüllung gegen den Werkunternehmer herbeigeführt werden könne.

Zum Hintergrund:

Im Juli 2019 beschloss eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Erneuerung der Dacheindeckung mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 EUR. Nach Auftragsvergabe zahlte der Verwalter aus den Mitteln der GdWE insgesamt 104.500,00 EUR, aufgeteilt auf elf Teilzahlungen, für die z.T. keine Abschlagsrechnungen gestellt wurden.

Die Arbeiten am Dach wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Die GdWE hat den Verwalter wegen schuldhafter Pflichtverletzung auf Erstattung der gezahlten Abschlagszahlungen, hilfsweise Zug um Zug gegen Abtretung seiner Ansprüche gegen den Dachdecker, verklagt.

Bereits mit Urteil vom 19. Juli 2019 (AZ: V ZR 75/18) hatte der BGH entschieden, dass sofern der Verwalter Anhaltspunkte dafür hat, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bau-trägers nicht beseitigt ist, er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken muss.

Unter Fortführung dieser Rechtsprechung wurde im aktuellen Verfahren entschieden, dass der Verwalter im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen hat, ob eine von dem mit einer Erhaltungsmaßnahme beauftragten Werkunternehmer verlangte Abschlagszahlung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist. Der Verwalter verletze auch dann seine Pflichten, wenn für die Abschlagszahlungen an den Werkunternehmer keine Rechnung existiert, weil der Werkunternehmer in einem solchen Fall von dem Auftraggeber – also der GdWE – nichts beanspruchen kann.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024

Ein Verwalter, der für diese Prüfung selbst nicht die erforderliche Expertise besitze, habe bei einer mit einem erheblichen Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahme gegenüber der GdWE eine diesbezügliche Hinweispflicht.

Sollten sich Pflichtverletzungen des Verwalters bestätigen, müsse dabei auch immer geprüft werden, ob überhaupt und gegebenenfalls in welcher Höhe ein erstattungsfähiger Schaden entstanden ist. Hierfür reiche die Minderung des Gemeinschaftsvermögen durch die geleisteten Abschlagszahlungen allein nicht aus. Pflichtwidrige Abschlagszahlungen begründen nämlich nur dann einen Schaden der Gemeinschaft, soweit deren Summe die dem Werkunternehmer zustehende Gesamtvergütung übersteigt. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen sei auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, treffe die GdWE.

Angesichts des vorläufigen Charakters von Abschlagszahlungen hafte der Verwalter wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen aber so lange nicht, wie eine vertragsgerechte Leistung durch den Werkunternehmer noch herbeigeführt werden kann. Ist dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der GdWE und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, hafte der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer.

Mangels Entscheidungsreife hat der BGH den konkreten Fall an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Insbesondere müssen die Berufungsrichter klären, ob der Verwalter seinen o.g. Hinweispflichten ausreichend nachgekommen ist, eine Pflicht zur ordnungsgemäßen Bauüberwachung hatte und ob er diese verletzt hat.

Hinweis für die Verwalterpraxis:

Bei Beschlüssen über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sollte immer zwingend die Beauftragung eines Bauleiters sowie die Rechnungsprüfung mitbeschlossen werden, sodass die Frage nach der notwendigen Expertise des Verwalters bzw. seinen möglichen Bauherrenpflichten nicht diskutiert werden muss. Dies auch, wenn die Fachleute aus dem eigenen Haus des Verwalters kommen.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.