

Auch ein mit dem Bauträger wirtschaftlich oder tatsächlich verbundener Verwalter muss Ansprüche gegen den Bauträger vollumfänglich prüfen und die Wohnungseigentümergeinschaft informieren – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 19.07.2019, V ZR 75/18

I.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) werden oft durch Bauträger errichtet oder saniert (Baumaßnahme). Diese sind oft noch geraume Zeit nach Beendigung der Baumaßnahme Mehrheitseigentümer in der WEG und bestellen oft einen Verwalter, der mit ihnen wirtschaftlich oder organisatorisch eng verbunden ist, wenn der Bauträger nicht gleich selbst die Verwaltung übernimmt. Nicht selten erfolgt die Baumaßnahme fehlerhaft. Die Entscheidung des BGH unterstreicht, dass auch ein Verwalter, der organisatorisch oder wirtschaftlich eng mit dem Bauträger verbunden ist die WEG in vollem Umfang über Ansprüche gegen den Bauträger informieren muss.

II.

Die R-GmbH sanierte Häuser und teilte diese in Wohnungseigentum auf. Sie bestellte den Beklagten zum Verwalter, der Beklagte ist gleichzeitig Geschäftsführer der R-GmbH. 2011 wurde der Kläger als Eigentümer der Wohnung Nr. 1 in der betreffenden WEG im Grundbuch eingetragen. Ebenfalls 2011 beauftragte die WEG einen Sachverständigen mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums auf verbliebene Mängel. Der Sachverständige stellte u.a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und empfahl weiterführende Untersuchungen. In einer Eigentümerversammlung von Januar 2012 sagte die R-GmbH die Behebung der Mängel aus dem Gutachten bis August 2012 zu. In einem Schreiben an den Beklagten teilte die R-GmbH im November 2012 mit, die Mängel seien behoben und Ursache sei falscher Putz gewesen. 2014 beauftragte der Kläger einen anderen Sachverständigen mit der Begutachtung seiner Wohnung. Dieser empfahl eine umfassende Sanierung da die Wohnung unbewohnbar sei.

Der Kläger macht von den Beklagten wegen Verletzung der Pflichten aus dem Verwaltervertrag Schadensersatz in Höhe von EUR 29.427,78 geltend. Erst- und zweitinstanzlich ist die Klage ohne Erfolg geblieben. Demgegenüber hat der BGH festgehalten, dass eine Pflichtverletzung des Beklagten in Betracht komme. Der Beklagte sei verpflichtet gewesen, die Erklärung der R-GmbH die Mängel seien beseitigt zu hinterfragen und zu überprüfen. Er hätte sodann der WEG rechtzeitig vor Verjährungseintritt Maßnahmen zur Behebung der Mängel empfehlen und sie auf eventuelle Ansprüche gegen die R-GmbH hinweisen müssen. Hiervon werde der Beklagte auch nicht dadurch befreit, dass er zugleich Geschäftsführer der R-GmbH gewesen sei. Einen eventuellen Konflikt zwischen der WEG und R-GmbH hätte er nicht einseitig zulasten der WEG lösen dürfen.

Da das Berufungsgericht verschiedene Fragen zu Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden nicht geklärt hatte hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung zurückgegeben.

III.

1.

Den Verwalter einer WEG treffen eine Reihe von Pflichten. Diese bestehen nicht nur gegenüber dem Verband der WEG, sondern auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

2.

Die Entscheidung des BGH unterstreicht, dass diese Pflichten nicht nur einen Verwalter treffen, der von einem eventuellen Mehrheitseigentümer wirtschaftlich und organisatorisch unabhängig ist, sondern gerade auch den Verwalter treffen, der vom Mehrheitseigentümer eingesetzt wurde und mit ihm organisatorisch bzw. wirtschaftlich identisch, eng verbunden oder sonst abhängig ist. Auch ein

solcher Verwalter muss Erklärungen des Bauträgers bzw. sonstigen Mehrheitseigentümers hinsichtlich der Beseitigung von Mängeln kritisch hinterfragen. Unterlässt er dies mit Rücksicht auf die Interessen des Mehrheitseigentümers stellt dies eine Pflichtverletzung dar, die zu einem neuen Schadensersatzanspruch führen kann. Damit droht Verwaltern die realistische Gefahr einer eigenen Haftung.

IV.

Verwalter sind nicht nur gegenüber dem Verband der WEG, sondern auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet, kritisch zu untersuchen, ob Mängel beseitigt wurden. Auf Erklärungen des Mehrheitseigentümers dürfen sie sich regelmäßig nicht verlassen. Unterbleibt eine solche Untersuchung kann dies eine Pflichtverletzung des Verwaltervertrages darstellen die zu einem eigenständigen Schadensersatzanspruch der betroffenen Einzeleigentümer führen kann. Um bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche keine Fehler zu machen bzw. festzustellen ob ein Anspruch besteht ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.