

Bei behaupteter Pflichtverletzung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft die vor dem 01.12.2020 erfolgt sein soll, gilt weiterhin altes Wohnungseigentumsrecht – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 23.02.2021, 2 – 13 S 12/20

I.

Sehr viele Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) werden durch einen Verwalter vertreten. Im Rahmen seiner Tätigkeit kann der Verwalter schadensersatzpflichtig werden. Im Zuge der am 01.12.2020 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsrecht beschäftigt sich das LG Frankfurt/Main mit der Frage, ob bei behaupteten Pflichtverletzungen des Verwalters, die vor dem 01.12.2020 eingetreten sein sollen, altes oder neues Wohnungseigentumsrecht anzuwenden ist.

II.

Im Dezember 2018 beauftragte der beklagte Verwalter für die von ihm vertretene WEG Handwerker mit der Durchführung von Reparaturarbeiten in der WEG. Die Handwerker verursachten eine Unterbrechung der Stromzufuhr. Hierdurch starben Fische und Korallen in einem Aquarium des Klägers ab. Der Kläger verlangt von dem Beklagten Schadensersatz. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auch auf die Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main einen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten verneint. Es sei zwar weiter altes Wohnungseigentumsrecht anzuwenden und ein Anspruch gegen den Beklagten denkbar. Der Beklagte müsse sich das Verschulden der Handwerker aber nicht zurechnen lassen.

III.

1.

Hat die WEG einen Verwalter bestellt, vertritt dieser die WEG. Nach der seit 01.12.2020 gesetzlich geregelten Organisation der WEG bestehen nur noch Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und dem Verband der WEG. Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und den einzelnen Eigentümern bestehen nicht mehr. Verletzt der Verwalter ihm auferlegte Pflichten (zum Beispiel die Nebenkostenabrechnung ordnungsgemäß zu erstellen oder die alljährliche Untersuchung des Gemeinschaftseigentums) verletzt gleichzeitig der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft Pflichten gegenüber den einzelnen Eigentümern auf ordnungsgemäße Verwaltung. Es können dann Schadensersatzansprüche der einzelnen Eigentümer gegen den Verband bestehen. Ansprüche der Eigentümer gegen den Verwalter scheiden aber aus.

Vor dem 01.12.2020 war dies anders: Auch wenn der Verwaltervertrag zwischen Verband der WEG und Verwalter zustande kam, nahm die Rechtsprechung an, dass über das Rechtsinstitut des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter der Verwaltervertrag auch Rechte der Eigentümer gegen den Verwalter begründe. Es sollten daher Schadensersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bestehen können.

Daher musste sich das LG Frankfurt/Main mit der Frage beschäftigen, ob bei Pflichtverletzungen, die vor dem 01.12.2020 begangen worden sein sollen, altes oder neues Wohnungseigentumsrecht zur Anwendung kommt. Da bei den Gerichten noch zahlreiche Verfahren dieser Art anhängig sind und noch am 30.11.2020 Pflichtverletzungen begangen worden sein können, ist diese Frage auch weiterhin relevant. Das LG Frankfurt hat entschieden, dass bei Pflichtverletzungen und daraus resultierenden Schadensersatzansprüchen auch weiterhin altes Wohnungseigentumsrecht anzuwenden ist.

2.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt auch wie wichtig es ist, den richtigen Beklagten auszusuchen. Das LG Frankfurt/Main verneinte einen Anspruch gegen den beklagten Verwalter, hat

aber gleichzeitig auf Ansprüche gegen die Handwerker hingewiesen. Möglichweise muss sich der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft das Verschulden der Handwerker zurechnen lassen. Je nachdem wann hier die Klage gegen den Verwalter erhoben wurde und wie lange das Verfahren gegen diesen dauerte kann es sein, dass Schadensersatzansprüche gegen den richtigen Beklagten, d.h. Handwerker oder der Verband der WEG, verjährt sind.

In jedem Fall führt die Klage gegen einen falschen Beklagten dazu, dass unnötige Kosten entstehen. Es ist daher wichtig, die Klage gegen den richtigen Beklagten zu erheben.

IV.

Bei Pflichtverletzungen des Verwalters, die vor dem 01.12.2020 begangen worden sein sollen, ist weiterhin altes Wohnungseigentumsrecht anzuwenden und es kommen auch weiterhin Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter in Betracht. Ob dies im Einzelfall gegeben ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.