

Wohnungseigentümer haben gegenüber der Verwaltung nur ausnahmsweise Ansprüche - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hannover (AG Hannover) vom 23.03.2021, 483 C 13214/20

I.

Die am 01.12.2020 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform) hat die Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), dem Verwalter und den Wohnungseigentümern auf eine völlig neue Grundlage gestellt. Die Entscheidung des AG Hannover verdeutlicht, dass diese Rechtsänderung bei der Erhebung von Klagen unbedingt berücksichtigt werden muss.

II.

Die Klägerin ist Mitglied in einer WEG. Sie macht gegenüber der beklagten Verwalterin geltend, dass diese die Jahresabrechnung 2017 erstellen müsse. Das AG Hannover hat die Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung abgewiesen. Die Klage sei bereits unzulässig, da der Klägerin durch die WEG-Reform auch nach dem Rechtsinstitut eines Vertrages zugunsten Dritter keine Ansprüche gegen die Beklagte zustünden.

III.

1.

Zum 01.12.2020 ist eine umfassende WEG-Reform in Kraft getreten. Diese hat insbesondere die Rechtsbeziehungen zwischen dem Verwalter einer WEG, dem Verband der WEG und den Wohnungseigentümern auf eine völlig neue Grundlage gestellt:

Bis zum 30.11.2020 war Grundlage der Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Verband der WEG der Verwaltervertrag, welcher zwischen dem Verwalter und dem Verband der WEG zustande kam. Dieser Verwaltervertrag entfaltete bei Pflichtverletzungen des Verwalters aber auch Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer. Verletzte der Verwalter eine Pflicht aus dem Verwaltervertrag, konnten auch die Wohnungseigentümer die daraus folgenden Ansprüche geltend machen.

Auch seit dem 01.12.2020 ist der Verwaltervertrag zwischen Verwalter und Verband der WEG Grundlage der Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Verband der WEG. Anders als früher entfaltet der Verwaltervertrag aber keine Schutzwirkung mehr zugunsten der Wohnungseigentümer. Der Gesetzgeber wollte, dass zwischen den Eigentümern und der Verwaltung keinerlei Rechtsbeziehungen mehr bestehen. Um auch eine Schutzwirkung des Verwaltervertrages zugunsten der Wohnungseigentümer auszuschließen, gab der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern einen eigenen Ersatzanspruch gegen den Verband, wenn der Verwalter Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt: der Verband der WEG bedient sich des Verwalters um seine Verpflichtungen gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern zu erfüllen, zum Beispiel durch Erstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter. Verletzt der Verwalter diese Pflichten, unterlässt er es zum Beispiel die Jahresabrechnung rechtzeitig zu erstellen, verletzt gleichzeitig der Verband der WEG seine Pflicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern auf ordnungsgemäße Verwaltung. Diese Pflichtverletzung kann zu Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümer gegen den Verband der WEG führen. Diese sind daher nicht mehr auf Ansprüche gegen den Verwalter angewiesen, weshalb das Institut des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter wegfällt.

2.

Allerdings ist auch anerkannt, dass bei einer Pflichtverletzung, die vor dem 01.12.2020 erfolgte, es bei der Anwendung alten Rechts bleibt.

Beispiel: Der Verwalter hätte am 01.06.2020 eine Untersuchung des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG vornehmen müssen. Dies unterließ er und übersah daher, dass am Dach eine undichte Stelle aufgetreten war. Durch diese undichte Stelle kommt es am 30.09.2020 zu einem Wassereintritt und zu Schäden in der Wohnung des Wohnungseigentümers E.

Die Pflichtverletzung erfolgte spätestens am 30.09.2020, sodass es auch nach dem 01.12.2020 bei der Anwendung alten Wohnungseigentumsrechts bleibt.

Nach den mitgeteilten Entscheidungsgründen spricht viel dafür, dass die Pflichtverletzung der Verwalterin vor dem 01.12.2020 lag. Daher hätte das Gericht eigentlich altes Wohnungseigentumsrecht anwenden müssen und hätte die Klage nicht abweisen dürfen.

IV.

Seit dem 01.12.2020 gibt es zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter einer WEG auch über das Rechtsinstitut des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter keine Rechtsbeziehungen mehr. Insbesondere bei Pflichtverletzungen die nach dem 01.12.2020 durch den Verwalter begangen werden gibt es daher keine Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter mehr. Bei Pflichtverletzungen, die vor dem 01.12.2020 durch den Verwalter begangen wurden, bleibt es aber bei der Geltung alten Wohnungseigentumsrechts, sodass Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen sind. Ob im Einzelfall noch ein Schadensersatzanspruch besteht, 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.