

Ist der Verwalter bevollmächtigt, für die Wohnungseigentumsgemeinschaft einen Vergleich zu schließen? Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Bamberg (OLG Bamberg) vom 20.03.2019, 3 U 70/18

I.

Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) ist ohne Verwalter oftmals nur sehr schwer handlungsfähig. Jede kleinste Verwaltungsmaßnahme (zum Beispiel der Einkauf von Heizöl) muss dann von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vorgenommen werden. Daher kann jeder Wohnungseigentümer jederzeit die Bestellung eines Verwalters verlangen. Ein besonderes Interesse ist hierfür nicht notwendig. Auch wenn bisher die Verwaltung unproblematisch läuft kann verlangt werden, dass ein Verwalter bestellt wird.

Ist ein Verwalter bestellt, stellt sich oft die Frage, wie weit die Vollmacht des Verwalters reicht, z.B. ob dieser berechtigt ist für die WEG einen Vergleich abzuschließen. Mit dieser Frage beschäftigt sich die Entscheidung des OLG Bamberg.

II.

Die Klägerin führte für die beklagte WEG Bauarbeiten durch. Sie erteilte für diese Arbeiten eine Rechnung. Über diese Rechnung kam es innerhalb der WEG zu heftigen Diskussionen, was der Klägerin auch bekannt war. Es kam zu einem Treffen zwischen der Klägerin und dem Verwalter der Beklagten. Es wurde eine Vereinbarung aufgesetzt, welche eine Abrechnungssumme von EUR 403.899,29 vorsah. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung erstellte die Klägerin eine zweite Schlussrechnung und machte den aus dieser Abrechnung sich ergebenden Betrag mit der Klage geltend. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Bamberg einen Anspruch der Klägerin auf der Basis der Vereinbarung verneint und die Sache an das erstinstanzliche Gericht zurückverwiesen, damit geprüft werden kann, ob der Klägerin auf der Basis einer weiteren (dritten) Abrechnung Ansprüche zustehen. Der Verwalter sei nicht berechtigt gewesen, die Vereinbarung im Namen der WEG abzuschließen und die Klägerin habe dies auch gewußt.

III.

Ist ein Verwalter für eine WEG eingesetzt, stellt sich oftmals die Frage, wie weitreichend dessen Befugnisse sind. Auch hier hat die WEG-Reform mit Wirkung ab 01.12.2020 weit reichende Änderungen gebracht:

1.

Nach § 27 WEG in der Fassung bis 30.11.2020 war vereinfacht ausgedrückt der Verwalter nur berechtigt, Maßnahmen vorzunehmen, die besonders eilbedürftig waren oder für welche es Beschlüsse der WEG gab. Eine Befugnis des Verwalters einen außergerichtlichen Vergleich ohne Beschluss der WEG abzuschließen, gab es nicht.

2.

Ganz anders sieht dies nunmehr bei Vergleichsabschlüssen aus, die nach dem 01.12.2020 getroffen werden:

Nunmehr ist gesetzlich geregelt, dass der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich fast vollständig vertritt. Lediglich bei dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder eines Darlehensvertrages muss noch ein Beschluss der Wohnungseigentümer vorliegen. Geht es zum Beispiel wie in der Entscheidung des OLG Bamberg um einen Bauvertrag, kann der Verwalter im Außenverhältnis die WEG vertreten und auch einen Vergleich

schließen. Wäre die hier streitige Vereinbarung daher nach dem 01.12.2020 geschlossen worden, wäre die WEG an die Vereinbarung gebunden gewesen.

Wichtig: es muss streng zwischen der Vertretungsmacht im Außenverhältnis (zu dem Vertragspartner) und der Vertretungsmacht im Innenverhältnis (zu den Wohnungseigentümern) unterschieden werden. Der Verwalter kann im Außenverhältnis berechtigt sein einen Vergleich abzuschließen, sich im Innenverhältnis hierdurch aber schadensersatzpflichtig machen. Auch wenn ein Verwalter daher wirksam im Außenverhältnis vorgehen könnte, sollte er sorgfältig prüfen, ob im Innenverhältnis hierdurch eine Schadensersatzpflicht ausgelöst wird und die Wohnungseigentümer sicherheitshalber vorher befragen und einen Beschluss herbeizuführen.

Beispiel: 1. Die WEG beschließt gegen den Rat des Verwalters V ein Vergleichsangebot der Baufirma B abzulehnen. V schließt den Vergleich mit B trotzdem ab.

2. Die WEG macht gegen die Baufirma B Schadensersatzansprüche geltend. Baufirma B macht ein Vergleichsangebot. Ob bei einer streitigen Entscheidung eines Gerichtes ein höherer Schadensersatz durchgesetzt werden kann, ist offen.

In dem Beispiel 1 ist V zwar befugt, den Vergleich abzuschließen. Da die WEG den Vergleich aber abgelehnt hat, beginge V eine Pflichtwidrigkeit gegenüber den Wohnungseigentümern. Ob er Schadensersatz leisten muss, hinge dann davon ab, ob ohne den Vergleich durch eine streitige Entscheidung ein besseres Ergebnis hätte durchgesetzt werden können. In Beispiel 2 könnte V den Vergleich ebenfalls ohne Rücksprache mit den Wohnungseigentümern abschließen. Da aber offen ist, ob bei einer streitigen Entscheidung ein besseres Ergebnis erzielbar ist, liefe V dann Gefahr, dass er die Erfolgsaussichten falsch einschätzt und Schadensersatz leisten muss.

IV.

Durch die WEG-Reform kann ein Verwalter nunmehr im Außenverhältnis Vergleiche für die WEG abzuschließen. Dies bedeutet aber nicht, dass er auch im Innenverhältnis zur Gemeinschaft dazu berechtigt ist, von dieser Befugnis Gebrauch zu machen. Ob im Einzelfall 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.