

Kann ein Wohnungseigentümer Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter alleine geltend machen? – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Lüneburg (LG Lüneburg) vom 13.05.2020, 9 S 34/19

I.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) muss nicht zwingend einen Verwalter mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragen. Vielmehr kann die Verwaltung auch durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam vorgenommen werden. Schon bei kleinen WEGs ist die gemeinsame Verwaltung aber in der Praxis mit erheblichen Mühen verbunden. Selbst alltägliche Aufgaben, wie zum Beispiel die Vergabe von Kleinreparaturen, müssen zwischen allen Wohnungseigentümern abgestimmt werden. Daher hat auch bei kleineren WEGs jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ein Verwalter bestellt wird. Dieser Verwalter kann seine Pflichten verletzen, was Ansprüche entweder des Verbandes oder eines einzelnen Wohnungseigentümers auslösen kann. Die Entscheidung des LG Lüneburg beschäftigt sich mit der Frage, wer solche Schadensersatzansprüche verfolgen muss.

II.

Aus den veröffentlichten Gründen der Entscheidung des LG Lüneburg ist ersichtlich, dass die Beklagten auf einer Eigentümerversammlung von 2018 die Wohnungseigentümer es abgelehnt hatten, einen Schaden der alleine der Klägerin entstanden war durch die WEG gegenüber dem Verwalter geltend zu machen. Die Klägerin hatte beantragt, dass diese Beschlüsse aufgehoben und die Beklagten verpflichtet werden, die Ansprüche geltend zu machen. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die Entscheidung des LG Lüneburg ist die Klage abgewiesen worden. Das LG Lüneburg war der Auffassung, dass lediglich das Sondereigentum der Klägerin durch die Pflichtverletzung der Verwalterin betroffen sei und die Klägerin diese Ansprüche alleine geltend machen könne. Den übrigen Wohnungseigentümern stehe auch ein Ermessen zu, ob sie diese Ansprüche vergemeinschaften wollten. Im vorliegenden Fall sei die Entscheidung dies nicht zu tun nicht ermessensfehlerhaft.

III.

1.

Bis zum Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 nahm die Rechtsprechung an, dass der vom Verband der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter geschlossene Verwaltervertrag auch Wirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfalte. Daher konnte bei Pflichtverletzungen des Verwalters nicht nur der Verband der Wohnungseigentümer berechtigt sein, Schadensersatzansprüche geltend zu machen, sondern auch die einzelnen Wohnungseigentümer. Für Pflichtverletzung des Verwalters, die vor dem 01.12.2020 liegen hat sich daran nichts geändert: wem ein Anspruch zusteht und wer berechtigt ist diesen geltend zu machen, entscheidet sich nach der Rechtslage, wie sie im Zeitpunkt der Pflichtverletzung galt. Nachträgliche Rechtsänderungen wirken sich darauf nicht aus.

Bei Pflichtverletzungen vor dem 01.12.2020 muss daher weiter geprüft werden, ob es sich hierbei um einen Anspruch handelt der von Anfang an dem Verband der Wohnungseigentümer zusteht oder ob es ein Anspruch ist, der zunächst einem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht, den die WEG aber durch Beschluss an sich ziehen kann (sogenannte Vergemeinschaftung). Betrifft die Pflichtverletzung das Gemeinschaftseigentum ist der Verband der Wohnungseigentümer von Anfang an anspruchsberechtigt. Ist dagegen das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betroffen, steht der Anspruch zunächst dem einzelnen Eigentümer zu. Dieser kann seinen Anspruch selbstständig

gegenüber dem Verwalter geltend machen. Es kann aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, dass die WEG diesen Anspruch an sich zieht.

Beispiel: Der Verwalter unterlässt es Anfang 2020 das Dach der WEG zu untersuchen. Daher erkennt er zu spät, dass das Dach der WEG undicht geworden ist. In den Wohnungen der Eigentümer E1 und E2 treten Schäden auf.

In dem Beispielfall liegen Schäden am Sondereigentum der Eigentümer E1 und E2 vor. Beide sind berechtigt diese Ansprüche gegenüber dem Verwalter geltend zu machen. Da der Schaden aber auf einer gemeinsamen Ursache basiert, kann es sinnvoll sein, die beiden Schäden gemeinschaftlich geltend zu machen.

2.

Bei Pflichtverletzungen, die ab dem 01.12.2020 eintreten, hat sich die Rechtslage aber fundamental geändert:

Durch die WEG-Reform ist der Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das zentrale Organ geworden. Allein der Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat rechtliche Beziehungen zum Verwalter. Eine Verletzung des Verwaltervertrages stellt automatisch auch immer eine Verletzung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den einzelnen Wohnungseigentümern dar. Anders als vor dem 01.12.2020 steht den einzelnen Eigentümern ein Schadensersatzanspruch zu, sie sind nicht mehr schutzlos. Der Verwaltervertrag zwischen Verwalter und dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat keine Schutzwirkung mehr zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer. Verletzt zum Beispiel wie im obigen Beispiel der Verwalter seine Pflicht das gemeinschaftliche Eigentum regelmäßig zu kontrollieren, ist damit neben dem Verwaltervertrag automatisch ebenfalls die Pflicht des Verbandes der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den Wohnungseigentümern auf ordnungsgemäße Verwaltung verletzt. Wenn wie im obigen Beispiel die Eigentümer E1 und E2 in ihrem Sondereigentum geschädigt werden kann der gegebene Schadensersatzanspruch nur noch gegenüber dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden. E1 und E2 wären nicht mehr berechtigt, ihre Schäden gegenüber dem Verwalter geltend zu machen.

Allerdings hat jeder Wohnungseigentümer auch einen Anspruch gegenüber dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass der Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Pflichtverletzung des Verwalters durch Geltendmachung der entsprechenden Schadensersatzansprüche auch ahndet. Sollte wie im entschiedenen Fall der Verband untätig bleiben, könnte jeder Wohnungseigentümer den Verband gerichtlich verpflichten lassen, einen entsprechenden Beschluss zu erlassen.

Hätte das LG Lüneburg daher über eine Pflichtverletzung nach dem 01.12.2020 zu entscheiden gehabt, wäre der Fall genau andersherum zu entscheiden gewesen: das LG Lüneburg hätte die entsprechenden Beschlüsse aufheben und den Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichten müssen, Schadensersatzansprüche des Verbandes gegenüber dem Verwalter geltend zu machen.

3.

Da die Reform des WEG-Rechts am 01.12.2020 erfolgte, sind noch viele Verfahren bei Gerichten anhängig, bei denen der Verband der Wohnungseigentümer Vergemeinschaftungsbeschlüsse erlassen hatte. Nach dem Willen des Gesetzgebers sind solche Beschlüsse ab dem 01.12.2020 unwirksam. Hier müssen geeignete prozessuale Maßnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass die Verfahren verloren gehen.

IV.

Aufgrund der am 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform haben Wohnungseigentümer für Pflichtverletzungen die nach dem 01.12.2020 entstanden sind keine Schadensersatzansprüche mehr gegenüber dem Verwalter. Sie müssen ihre Ansprüche gegenüber dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen. Gleichzeitig besteht ein Anspruch jedes Wohnungseigentümers gegenüber dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass der somit entstehende Schaden des Verbandes der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch gegenüber dem Verwalter geltend gemacht wird. Bei Ansprüchen die auf einer Pflichtverletzung basieren, die vor dem 01.12.2020 begangen wurde bleibt es dagegen dabei, dass unter Umständen der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch gegenüber dem Verwalter haben kann. Daher ist sorgfältig juristisch zu prüfen, wer Anspruchsinhaber und damit berechtigt ist, den Anspruch geltend zu machen. 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.