

Verwalter dürfen nicht von getroffenen Beschlüssen abweichen und dürfen Abschlagszahlungen auf einen Bauvertrag nicht ohne Prüfung der tatsächlich geleisteten Arbeiten auszahlen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf (AG Düsseldorf) vom 29.05.2019, 292a C 30/18

I.

Den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) treffen eine Reihe von Pflichten gegenüber der WEG. Zu den Pflichten des Verwalters gehört es insbesondere, Beschlüsse der WEG umzusetzen. Ebenso gehört es zu den Pflichten eines Verwalters, bei Sanierungsarbeiten die Baufirmen zu kontrollieren. Die Entscheidung des AG Düsseldorf unterstreicht, welche schwerwiegenden Folgen es haben kann, wenn der Verwalter diesen Pflichten nicht genügt.

II.

Die Klägerin ist der Verband einer WEG und die Beklagte die ehemalige Verwalterin der WEG. 2016 beschlossen die Eigentümer der WEG die Beklagte zu ermächtigen, nach vorheriger Einholung alternativer Angebote und in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat unter Einhaltung einer Obergrenze von EUR 460.000 den preisgünstigsten Anbieter mit der Sanierung von Laubengängen und Balkonen zu beauftragen. Die Beklagte wählte die X-GmbH aus und vereinbarte mit ihr einen Zahlungsplan. Das Angebot der X-GmbH hatte keinen Zahlungsplan vorgesehen. Entsprechend dem Zahlungsplan leistete die Beklagte an die X-GmbH insgesamt EUR 378.000 in 6 Zahlungen. Nachdem die X-GmbH insolvent geworden war wurde durch Gutachten festgestellt, dass die von der X-GmbH geleisteten Arbeiten nur einen Wert von knapp EUR 40.000 hatten.

Mit der vorliegenden Klage macht der Verband der WEG von der Beklagten Schadensersatz geltend, da die Zahlungen nicht den Wert der tatsächlich geleisteten Arbeiten entsprechen. Weiterhin machen sie Rückzahlung einer Sondervergütung der Beklagten für die Betreuung während der Sanierungsarbeiten geltend. Das AG Düsseldorf hat der Klage stattgegeben. Die Beklagte hätte keinen Zahlungsplan vereinbaren dürfen, der Beschluss der WEG habe keinen solchen vorgesehen. Außerdem hätte die Beklagte vor der Auszahlung der Zahlungen überprüfen müssen, ob die Arbeiten der X-GmbH mangelhaft seien und die geleisteten Arbeiten auch wertmäßig der beanspruchten Auszahlung entsprechen. Auch die von der Beklagten aus dem Verwaltungsvermögen entnommene Sondervergütung sei zurückzuzahlen. Die insoweit im Verwaltervertrag enthaltene Regelung verstoße gegen AGB-Recht; die Klausel erlaube es, dass die Beklagte erhebliche Zahlungen erhalte, ohne dass dieser Zahlung konkret bezeichnete Leistungen der Beklagten gegenüber stehen müssten. Dies führe zu einer unangemessenen Benachteiligung der WEG.

III.

1.

Die Entscheidung des AG Düsseldorf unterstreicht, wie wichtig es für den Verwalter ist, sich an den getroffenen Beschluss zu halten und im Zweifel Ergänzungsbeschlüsse herbeizuführen. Die WEG hatte den Verwalter nur ermächtigt, die Auswahl der Firma nach den eingeholten Angeboten vorzunehmen. Das Angebot der X-GmbH hatte aber gerade noch keinen Zahlungsplan vorgesehen. Daher war die Vereinbarung des Zahlungsplanes nicht mehr von der Beschlusslage abgedeckt.

2.

Die Entscheidung des AG Düsseldorf verdeutlicht auch noch einmal, dass maßgebliches Entscheidungsorgan der WEG die Eigentümerversammlung und eine Übertragung der Entscheidungskompetenz nur in sehr engem Umfang möglich ist. Das „Ob“ und das „Wie“ einer Baumaßnahme ist durch die Eigentümer in der Eigentümerversammlung festzulegen. Zwar kann dem

Verwalter und/oder dem Verwaltungsbeirat die Entscheidungskompetenz übertragen werden. Die Eigentümerversammlung muss dem Verwalter aber so enge Vorgaben machen, dass die eigentliche Entscheidung quasi bereits durch die Eigentümerversammlung getroffen wurde und dem Verwalter keine eigene Ausfüllung des Auftrags mehr zusteht. Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen hätte demzufolge die Beklagte – wenn das Angebot der X-GmbH einen Zahlungsplan enthalten hätte – gut daran getan, einen Ergänzungsbeschluss der WEG herbeizuführen.

3.

Eine weitere Pflichtverletzung der Beklagten war die Auszahlung der Teilzahlungen ohne zu überprüfen, ob die Arbeiten der X-GmbH mangelhaft waren und ob die tatsächlich geleisteten Arbeiten wertmäßig dem Zahlungsplan entsprachen. Wie die besprochene Entscheidung zeigt, bestand zwischen den Teilzahlungen und dem Wert der tatsächlich geleisteten Arbeiten ein erheblicher Unterschied.

4.

Die Entscheidung des AG Düsseldorf verdeutlicht aber auch, dass vor Geltendmachung des Schadensersatzes der Wert der tatsächlich geleisteten Arbeiten festgestellt werden muss. Der Schadensersatz verringert sich um den Wert der tatsächlich geleisteten Arbeiten.

5.

Nach dem gesetzlich festgelegten Leistungsumfang für die Tätigkeiten eines Verwalters muss ein Verwalter größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen nicht begleiten. Wenn er es dennoch tun kann er aber nur dann eine Sondervergütung verlangen, wenn dies entweder im Verwaltervertrag oder durch Beschluss der Gemeinschaft gebilligt wurde.

Die Entscheidung des AG Düsseldorf unterstreicht wie wichtig auch hier die sorgfältige Abfassung der entsprechenden Regelung ist. Die Beklagte hatte in dem Verwaltervertrag eine Regelung vorgesehen, dass sie 6% der Auftragssumme für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen erhalten sollte. Hierbei handelt es sich um eine allgemeine Geschäftsbedingung. Da im Regelfall an einer WEG auch Personen beteiligt sein werden, die keinen gewerblichen Zweck mit dem Sondereigentum verfolgen, wird im Regelfall die WEG als Verbraucher einzustufen sein. Daher müssen sich die Regelungen im Verwaltervertrag an den im BGB enthaltenen Grenzen für allgemeine Geschäftsbedingungen messen lassen. Insbesondere darf auch eine Regelung über eine solche Sondervergütung die WEG als Verbraucher nicht unangemessen benachteiligen. Das AG Düsseldorf hat die unangemessene Benachteiligung darin gesehen, dass nach der Klausel die Beklagte die Vergütung fordern konnte ohne Leistungen entfalten zu müssen die der Sondervergütung entsprachen. Im konkreten Fall hatte die Beklagte nur die Abschlagszahlungen ausgezahlt und einzelne Materialabsprachen per E-Mail koordiniert. Dies zeigt, dass bei der Abfassung entsprechender Regelungen sorgfältig gearbeitet werden muss und auf pauschale Vergütungen verzichtet werden sollte. Diese laufen Gefahr wegen Unangemessenheit aufgehoben zu werden (s. hierzu auch meinen Beitrag „Anforderungen an die Sondervergütung eines Verwalters für Wohngeldklagen“).

IV.

Verwalter müssen Beschlüsse buchstabengetreu einhalten und im Zweifel Ergänzungsbeschlüsse einholen. Ebenso müssen sie bei Sanierungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen die Firmen darauf kontrollieren, ob die Arbeiten mangelhaft sind und daher bei Vorschüssen auch überprüfen, ob die Zahlungen dem Baustand entsprechen. Im Einzelfall kann es schwierig sein festzustellen, ob eine zum Schadensersatz verpflichtende Pflichtverletzung vorliegt. Hier ist anwaltliche Beratung

empfehlenswert. Dies gilt auch wenn für die Begleitung technisch schwieriger Baumaßnahmen Sondervergütungen vereinbart werden sollen. Für beides 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.