

Haftungsfragen der Verwaltung

André Leist
Fachanwalt für Miet- und WEG – Recht
LEIST ■ PIWARZ RECHTSANWÄLTE
Dresden

I Grundlagen der Haftung

Ausgangspunkt der Haftung des Verwalters sind regelmäßig die vertraglichen Beziehungen zur Wohnungseigentümergeinschaft, gegen die der Verwalter verstößt.

Besonders Haftungsträchtig sind im Rahmen der vertraglichen Beziehung die Überschreitung der durch die WEG erteilten Vollmacht im Außenverhältnis (z.B. Erteilung von Reparaturaufträgen oder Abschluss von Verträgen ohne Beschluss der Eigentümer). Auch erweist sich in der Praxis, dass fehlerhaftes Handeln im Umfeld der Eigentümerversammlung oder Unkenntnis der Gemeinschaftsordnung mit unter haftungsrechtliche Kreise zieht, die nicht untergeordneter Natur sind.

Daneben ergeben Haftungsmöglichkeiten aus der Miss- oder Nichtachtung gesetzlicher Aufgaben und Befugnisse - insbesondere nach dem WEG – und aus der Verletzung deliktischer Normen.

Betroffen von möglichen Vertragsverletzung ist regelmäßig die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband, die Vertragspartner des Verwalters ist. Aber auch die einzelnen Eigentümer nehmen an diesem Vertragsverhältnis als drittbegünstigte - in Form eines echten Vertrages zugunsten Dritter – teil (OLG München, *Beschluss* vom 8. 11. 2006 - 34 Wx 45/06), so dass auch diese unmittelbar gegen den Verwalter Ansprüche formulieren können.

II Verschuldensmaßstab

Der (Profi-) Verwalter haftet nach den Grundsätzen des § 276 BGB für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Selbst die leichteste Fahrlässigkeit kann hier Haftungsansprüche auslösen (*BGH*, NJW 1996, 1216)

Maßstab, an dem sich die Frage des Verschuldens misst ist die Sorgfalt, die der Verwalter im Rahmen der Ausübung seiner Tätigkeiten beachten muss.

Grundlage dieser Sorgfalt ist insofern der Mindeststandard an beruflicher Qualifikation, die der Verwalter vorweisen muss. Hier ist beachtlich, dass der (Profi-) Verwalter sich die zum Mindeststandard gehörenden Kenntnisse in

- kaufmännischer,
- technischer und
- rechtlicher Art

verschaffen und erforderlichenfalls im Wege der Fortbildung aktualisieren muss.
(*Gottschalg, Haftung des Verwalters in der WEG, Kap. C Rd. 73*)

Gerade was die Frage der Fortbildung angeht, so hat die Novellierung des WEG's neue Fallstricke ausgeworfen, die – neben den bisherig bestehenden Risiken – zusätzlich Raum für die Haftung einer Verwaltung bieten.

Hier sind exemplarisch zu nennen:

Führung der Beschlussammlung (§ 24 Abs. 7, 8 WEG)

Informationspflicht über gerichtliche Verfahren (§ 27 Abs. 1 WEG)

Vertretung der SE **und** der WEG (§ 27 Abs. 2, 3 WEG)

Treffen von Gebührenvereinbarungen (§ 27 Abs. 2,3 WEG)

Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1 WEG) und Hinwirken auf die Bestimmung eines Ersatzzustellungsververtreters

Anmeldung von Forderungen nach § 10 Abs. 1 ZVG

III Sensibilisierung für die Haftung wegen Gesetzesänderung

Die Frage der Haftung der Verwaltung für fehlerhaftes Handeln hat seit je her die Rechtsprechung beschäftigt und ist insoweit nicht neu.

Eine neue Qualität der Sensibilisierung erfuhr dieses Thema jedoch im Rahmen der Gesetzesnovellierung, da der Gesetzgeber die Frage des Verschuldens der Verwaltung für Rechtstreitigkeiten - z.B. Beschlussanfechtungsverfahren wegen mangelhafter Vorbereitung des Beschlussgegenstandes oder wegen mangelhafter Beschlusstexte – zum Anlass nahm, dem Gericht die Kompetenz zu geben, dem Verwalter die Kosten eines Rechtstreites aufzuerlegen, selbst wenn er nicht Partei des Rechtstreites ist (z.B. bei Anfechtungsklage eines Sondereigentümers gegen die übrigen Eigentümer wg. eines Beschlusses, den der Verwalter fehlerhaft vorbereitete oder formulierte).

In § 49 Abs. 2 WEG heißt es daher:

„Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtstreites ist.“

Zwar ist auch dieser Regelungsbereich nicht neu. Die Gerichte konnten bereits unter der Egide des alten WEG's nach einer Entscheidung des BGH's dem Verwalter auch schon vor Novellierung des Gesetzes die Kosten auferlegen (*BGH Beschluss vom 03.07.1997 V ZB 02/97*) wenn dieser nicht Partei des Rechtstreits war. Dies sogar bei leichter Fahrlässigkeit und nicht – wie heute geregelt – nur bei einem vorliegen zumindest eines groben Verschuldens.

Jedoch bewirkt die Aufnahme in das Gesetz eine weitaus stärkere Diskussion über fehlerhaftes Verwaltungshandeln und rückt so die Haftung der Verwaltung mehr in den Fokus (auch der Gerichte).

Verdeutlicht man sich weiter, dass die Heraufsetzung der Haftungsschwelle des Verwalters für die Übernahme von Gerichtskosten in einem Prozess Dritter (auf grobes Verschulden) durch Richterspruch keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Haftung der Verwaltung hat (= auch Haftung für Fahrlässigkeit), so ist selbst bei einer Entscheidung eines Gerichtes ohne Kostenausspruch zu Lasten der Verwaltung nach § 46 WEG nie gesichert, dass die Verwaltung nicht gleichwohl wegen des Gegenstandes des gerichtlichen Verfahrens haftet.

IV Ausgesuchte Beispielfälle der Haftung aus der Praxis

1. Fehler bei der Beschlussfassung

a)

In einem Rechtsstreit der WEG zur Durchsetzung von Baumängeln hat der Verwalter einen Anwalt für die WEG beauftragt. Der Bauträger bestreitet in der Berufung, dass die WEG den Verwalter überhaupt zur Führung des Prozesses wirksam beauftragt hat.

Im laufenden Verfahren legt der Verwalter einen Beschluss mit folgendem Wortlaut vor:

ETV vom 26.10.2005, TOP 3

„Nach kurzer Diskussion während der Versammlung erreicht die WEG Einigkeit darüber, den Verfahrensweg im gerichtlichen Verfahren weiter zu beschreiten und gegebenenfalls ihre Forderung durch Klage einzufordern“

Die Klage wird wegen mangelnder Legitimation als unzulässig abgewiesen, da die Verwalterin zur gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen eines dazu ermächtigenden Beschlusses bedarf.

Ein solcher Beschluss liegt aber nicht vor.

Aus dem Beschluss wird nicht ersichtlich, ob bereits eine verbindliche Festlegung erfolgt ist, gegen den Bauträger gerichtlich vorzugehen. (*OLG München Urteil vom 11.12.2007 AZ 9 U 2893/07*)

b)

Die Entscheidung selbst erging im Rechtsstreit zwischen WEG und Bauträger, wobei das Gericht Haftungsfragen der Verwaltung nicht klärte. Da aber die Forderung der WEG bereits verjährt war, mag man sich den Haftungsumfang wegen der fehlerhaften Beschlussfassung verdeutlichen, für den einzig die Verwaltung einzustehen hat.

Wäre der Beschlusstext deutlich und klar gefasst worden, so wäre es zu der nunmehr bestehenden Sachlage nie gekommen.

2. Fehler bei der Beschlussfassung

a)

Abweichend der Regelungen der GO wird, wie seit Jahren, die Kostenverteilung in der Abrechnung 2005 vorgenommen und nachfolgender Beschluss gefasst:

„Die vorgelegte Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2005 wurde von der Gemeinschaft durch einen Mehrheitsbeschluss bestätigt“

Der Beschluss wird angefochten. Das Landgericht erklärt den Beschluss für unwirksam. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Verwalter.

b)

Grund für die Entscheidung war, dass es nach dem Beschluss ist nicht klar war, ob nun die Einzelabrechnung oder die Gesamtabrechnung beschlossen wurde. Dies ist aber zwingend erforderlich, da die Genehmigung einer Wirtschaftsabrechnung ohne Einzelabrechnung für ungültig zu erklären ist (*so ausdrücklich BGH NJW 2005, 2061 ff.*)

Das der Verwalter die Kosten des Verfahrens zu tragen hatte begründete das Landgericht nun wie folgt: „Es gehört zu den elementaren Aufgaben des Verwalters die TE nebst GO anzuwenden. Eine Abweichung ist auch nicht durch die jahrelange Praxis gerechtfertigt. Bei einer Profi - Verwaltung muss erwartet werden, dass sie sich mit den einschlägigen Vorschriften beschäftigt hat. (LG Konstanz Beschluss vom 09.01.2008 AZ 62 T 134/07)“

3. Fehler bei der Beschlussfassung

a)

Ein Verwalter lässt über den Tagesordnungspunkt „Verwalterentlastung“ abstimmen. Dabei macht er unter anderem auch von ihm erteilten Vollmachten Gebrauch, lässt abstimmen und verkündet den Beschluss.

Auf die Anfechtung hin hebt das Amtsgericht Neuss den Beschluss auf und überbürdet dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits.

b)

Die Aufhebung des Beschlusses begründet das Gericht damit, weil der Verwalter bei der Abstimmung über seine eigene Entlastung auch dann nicht mitwirken kann, wenn er von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. (so auch OLG Köln AZ 16 Wx 165/06).

Die Kostentragungslast war Ausfluss der Ansicht, dass den Verwalter an der unzureichenden Abstimmung und am fehlerhaft verkündeten Beschluss ein grobes Verschulden traf. (AG Neuss, Urteil vom 28. 1. 2008 - 101 C 442/07)

4. Beschlussprotokoll

a)

Die Verwaltung übersandte das Beschlussprotokoll der letzten Versammlung abweichend ihrer vertraglichen Vereinbarung im Verwaltervertrag an die Eigentümer nicht innerhalb der Anfechtungsfrist.

Sie wies darauf hin, dass der Beirat noch nicht unterschrieben hatte. Es war Urlaubszeit und der Beirat nicht zu erreichen.

Ein Sondereigentümer erhob nun vorsorglich Anfechtungsklage gegen alle Beschlüsse.

Nach Vorlage des Protokolls, welches nach Rechtshängigkeit der Klage versandt wurde, nahm der Sondereigentümer die Klage zurück und beantragte dem Verwalter die Kosten aufzuerlegen.

b)

Das Landgericht München entschied anders als beantragt und sah die Kostentragungspflicht beim klagenden Sondereigentümer. Hierzu führte es aus:

„ Der Verwalter ist nach § 24 Abs. 7, 8 WEG verpflichtet, eine Beschlussammlung zu führen..... Jeder Eigentümer hat damit die verlässliche Möglichkeit, bereits wenige Tage nach der Versammlung nachzuprüfen, welche Beschlüsse gefasst wurden.

Das der Verwalter während der Urlaubszeit Unterschriften der Beiräte nicht bekommt, begründet kein Verschulden. Eine Pflicht noch nicht unterschriebene Protokolle zu versenden besteht nicht. (LG München Beschluss vom 06.02.2008 AZ 1 T 22613/07)“

Die insoweit richtige Entscheidung erbrachte zur Frage der Führung der Beschlusssammlung allerdings einen Gesichtspunkt, der ob seiner Haftungsträchtigkeit verinnerlicht werden sollte:

Eine Eintragung muss unverzüglich erledigt und mit Datum versehen sein, wobei eine Eintragung nach einer Woche nicht mehr unverzüglich ist.!!!

5. Beschlussprotokoll

a)

Nach der Teilungserklärung galt zur Gültigkeit eines Beschlusses folgendes:

- die Protokollierung
- Unterschrift des Verwalters
- Unterschrift von 2 Eigentümern, die in der Versammlung bestimmt wurden,

Der Verwalter verabsäumte die Bestimmung der unterschriftsberechtigten Eigentümer in der Versammlung und ließ zwei Eigentümer unterschreiben, die auch im Vorjahr unterschrieben hatten.

Auf die Anfechtung eines Eigentümers hin, erklärte das Amtsgericht alle Beschlüsse für ungültig.

Alle Rechtsmittel der WEG scheitern.

Die Kosten aller Instanzen wurden dem Verwalter auferlegt.

b)

Das Gericht begründete seine Entscheidung zur Kostentragung wie folgt:

„Der Verwalter hat das Anfechtungsverfahren schuldhaft veranlasst, denn ein Berufsverwalter hat das Risiko einer Anfechtung zu meiden und dafür zu sorgen, dass die in der GO enthaltenen Bestimmungen für die Protokollierung eingehalten werden. (BGH Beschluss vom 03.07.1997 V ZB 02/97)

6. Beschlussumsetzung

a)

Die WEG beschloss::

„Der Verwalter wird in Abstimmung mit dem gewählten Bauausschuss bevollmächtigt Aufträge zu vergeben, die zur Beseitigung der gemeldeten Wasserschäden erforderlich sind. Die Kosten dürfen einen Betrag von € 40.000,00 nicht überschreiten.“

Vor Auftragsvergabe kamen nun weitere Wasserschäden hinzu. Fest stand hiernach, dass € 40.000,00 zur Mangelbeseitigung nicht mehr ausreichen würden..

Deshalb beauftragte der Verwalter in Abstimmung mit dem gewählten Bauausschuss der WEG ein Ingenieurbüro mit der Planung und Ausschreibung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und zahlte hierfür € 30.000,00 aus der Instandhaltungsrücklage.

Die WEG verklagt den Verwalter auf Rückzahlung dieser Summe und obsiegte.

b)

Das Gericht sah in dem Verhalten des Verwalters eine unzulässige Überschreitung der in dem Beschluss der WEG vorgegebenen Rahmen. Insofern war die Beauftragung eines Ingenieurs zur Ermittlung der Mangelbeseitigung nicht vom Beschluss der WEG gedeckt und könne auch nicht als notwendige Vorbereitungsmaßnahme konkludent vom Beschluss umfasst sein.

Der Verwalter verletzte insoweit also seine Pflichten schuldhaft, indem er abweichend des Beschlusses ein Ingenieurbüro beauftragte.

Ebenfalls als Pflichtverletzung wertete das Gericht die Kontenbelastung des Instandhaltungskontos, da der Verwalter die WEG mit Kosten belastete, die nicht in den Wirtschaftsplan eingestellt waren. (*OLG Celle Beschluss vom 12.03.2001 AZ 4 W 199/00*)

V *Maßnahmen zur Haftungseingrenzung*

1.

Neben der Dokumentation des eigenen Handelns ist es zwingend, die Grenzen der eigenen Kompetenz zu kennen. Hierzu gehört – neben der Kenntnis des WEG's - insbesondere die genaue Kenntnis des eigenen (rechtswirksamen) Vertrages und die genaue Kenntnis der jeweiligen Gemeinschaftsordnung der betreuten WEG.

Die Erstellung von systematisierten Abläufen und die Kontrollen eigenen Handelns sind wohl mit die besten Schutzmechanismen, um Fehlerquellen auszuschalten. Hier können auch Checklisten helfen (hierzu auch unten), wenngleich natürlich zu beachten ist, dass jede allein nach einem Schema bearbeitete Angelegenheit das Potential für Fehler hat.

Auch als kompetente Verwaltung sollte man daher in Zweifelsfällen fachlichen Rat einholen, sei es bereits im Vorgriff zu Versammlungen oder aber durch Beschluss der WEG.

„Wo gehobelt wird, fallen aber bekanntlich auch Späne“, dies selbst bei dem besten Verwalter. Folglich ist neben allen Schutz- und Kontrollsystemen ein guter (und der jeweils betreuten WEG angepasster) Versicherungsschutz, die Abrundung eines Gesamtpaketes zur Fehlervermeidung.

2.

Zu beachtende Punkte bei:

Einladung einer Versammlung

- Auf den aktuellen Eigentümerbestand achten
- Ladungsfristen des Gesetzes mit der GO abgleichen
- Tagesordnung mit ausreichenden Informationen versehen (= je Komplexer ein Gegenstand um so mehr Informationen)

Beschlussfassung in der Versammlung

- Beschluss auf Konformität mit GO prüfen (Bibel !)

- Beschluss auf inhaltliche Vollständigkeit prüfen
- Beschlusstext muss präzise sein
- Beschlussanträge aus dem Kreis der WEG wenn möglich nicht zur Abstimmung bringen, wenn nicht Gegenstand der Einladung
- Bei erkannt rechtswidrigem / nichtigem Beschlussantrag besteht eine Hinweispflicht des Verwalters
- Besteht die Versammlung auf die rechtswidrige Beschlussfassung:
entweder (richtiger Weg) Beschlussfassung ablehnen
- Bei anfechtungsträchtigen Beschlüssen im Zweifel Anfechtungsfrist abwarten
- oder (schlechte, da rechtlich kritische Handlungsweise) Versammlungsleitung für TOP abgeben, Versammlung kurzfristig verlassen, nach Beschluss und Verkündung wieder zurückkehren

Beschlussumsetzung

- Handlungen nur nach dem Beschluss
- Abstimmungen und Absprachen nur schriftlich

- Soweit Abweichung notwendig im Zweifel außerordentliche Eigentümerversammlung (Idealfall)