

Instandsetzung auf den Verwaltungsbeirat delegiert: Kein Schadensersatz vom Verwalter!

1. Wird die Auftragsvergabe durch die Gemeinschaft auf die Verwaltung nebst Beirat delegiert, scheiden Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter wegen Pflichtverletzung grundsätzlich aus.
2. Der Verwalter schuldet regelmäßig keine bauleitende Überwachung.

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 27.05.2016 - 883 C 11/14 (nicht rechtskräftig)

BGB §§ 166, 280 Abs. 1; WEG §§ 21, 27

Problem/Sachverhalt

Eine WEG beschließt am 22.06.1998 auf einer Eigentümerversammlung, den Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat mit der Auftragsvergabe zur Sanierung diverser Dachflächen zu bevollmächtigen. Im Vorfeld der beschlossenen Sanierungsmaßnahme erfolgten durch den Verwalter diverse Begehungen der Dachflächen, an denen auch der Verwaltungsbeirat teilnahm. Der Verwalter hatte bei seiner Bestellung damit geworben, über geeignetes technisches Personal zu verfügen. Im Jahr 2008 zeigten sich schwer wiegende Mängel an den Dachflächen. Die WEG wirft dem Verwalter vor, keine Beschlussgrundlage für die Beauftragung eines bauüberwachenden Architekten geschaffen zu haben. Vielmehr habe der Verwalter die Bauüberwachung pflichtwidrig in Eigenregie durchgeführt. Die WEG verlangt vom Verwalter Schadensersatz. Zu Recht?

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab. Eine Haftung des Verwalters gem. § 280 BGB oder nach den Grundsätzen der pVV kommt nicht in Betracht, da es zumindest an einer Pflichtverletzung des Verwalters fehlt. Zwar gibt das Amtsgericht zu bedenken, dass der Verwalter grundsätzlich gehalten ist, den Umfang und die konkrete Art und Weise der Sanierung erarbeiten zu lassen. Dem Verwalter kann jedoch kein Vorwurf gemacht werden. Denn die Eigentümer waren **über den Beirat seit Beginn** der Tätigkeit des Verwalters **in die Vorbereitung der Dachsanierung einbezogen** gewesen. In der Eigentümerversammlung am 22.06.1998 beschlossen die Eigentümer, die Sanierung durch die Verwaltung und den Verwaltungsbeirat in Auftrag zu geben. Insofern wurde die **Kontrolle des Verwaltungshandelns auf den Verwaltungsbeirat delegiert**. Aus diesem Grund muss sich die Gemeinschaft das **Wissen des Verwaltungsbeirats entsprechend § 166 BGB zurechnen** lassen (OLG Köln, Beschluss vom 27.06.2001 - 16 Wx 87/01, IMRRS 2006, 2177). Auch wenn eine Planung nur unter Einbeziehung eines Architekten hätte vorgenommen werden sollen, enthebt es die Eigentümer nicht von der Verantwortung, dass **nur sie die relevanten Entscheidungen treffen**. Der Umfang und das Risiko, das auf die Gemeinschaft zukam, war klar. Eine Bauüberwachung schuldet der Verwalter demgegenüber nicht. Auch wenn der Verwalter mit der "technischen Betreuung" geworben hatte, steht dieses nicht einer Bau- oder Objektüberwachungspflicht gleich.

Praxishinweis

Bei umfangreichen und komplexen Baumaßnahmen, wie etwa Abdichtungsarbeiten, sollten die Wohnungseigentümer unbedingt Sorge dafür tragen, dass die Arbeiten von einem Architekten geplant und überwacht werden. Den Verwalter treffen diesbezüglich grundsätzlich keine Pflichten zur Bauüberwachung. Er ist kein Bauleiter. Auch insoweit können Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht auf werbende Aussagen eines Verwalters zu seiner technischen Kompetenz vertrauen. Im Übrigen ist auch Vorsicht bei der Einbeziehung des Verwaltungsbeirats in Instandsetzungsmaßnahmen anzuraten. Dies kann dazu führen, dass die Kontrolle über das Verwalterhandeln auf den Verwaltungsbeirat delegiert wird. In diesen Fällen wird es schwer, gegenüber dem Verwalter Ansprüche aufgrund der Verletzung von Verwalterpflichten erfolgreich durchzusetzen.

Anmerkung der Redaktion

Gegen das Urteil wurde Berufung eingelegt: 305 S 7/16.

© id Verlag