



Die Informationspflichten des Verwalters am **aktuellen** Beispiel einer Erhaltungsmaßnahme

Vortrag von Dr. Oliver Elzer

Kurzüberblick über rechtliche Grundlagen

Vertrag

Gesetz



Information

Verwaltervertrag

Kurzüberblick über rechtliche
Grundlagen

- Der Verwalter ist nach dem BGH als Auftragnehmer verpflichtet, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als der Auftraggeberin
 - die erforderlichen Nachrichten zu geben,
 - auf Verlangen über den Stand des Geschäfts Auskunft zu erteilen und
 - nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft abzulegen.

- Diese drei Pflichten muss der Verwalter **auch** gegenüber den Wohnungseigentümern erfüllen.

Input

Was gilt ohne Vertrag?

- Der jeweilig bestellte Verwalter ist
 - Träger des „Amtes Verwalter“ in einer konkreten WEG-Anlage.
- Als Amtsträger steht ein WEG-Verwalter in einem gesetzlichen Schuldverhältnis
 - zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
 - aber auch den Wohnungseigentümern.
- Aus dem „Amtsträgerverhältnis“ schuldet der Verwalter Information.
- Der Verwaltervertrag kann diese Verpflichtung nur „ausgestalten“.

Verwaltervertrag

Kurzüberblick über rechtliche
Grundlagen

- Verkürzung der gesetzlichen Pflichten?

Input

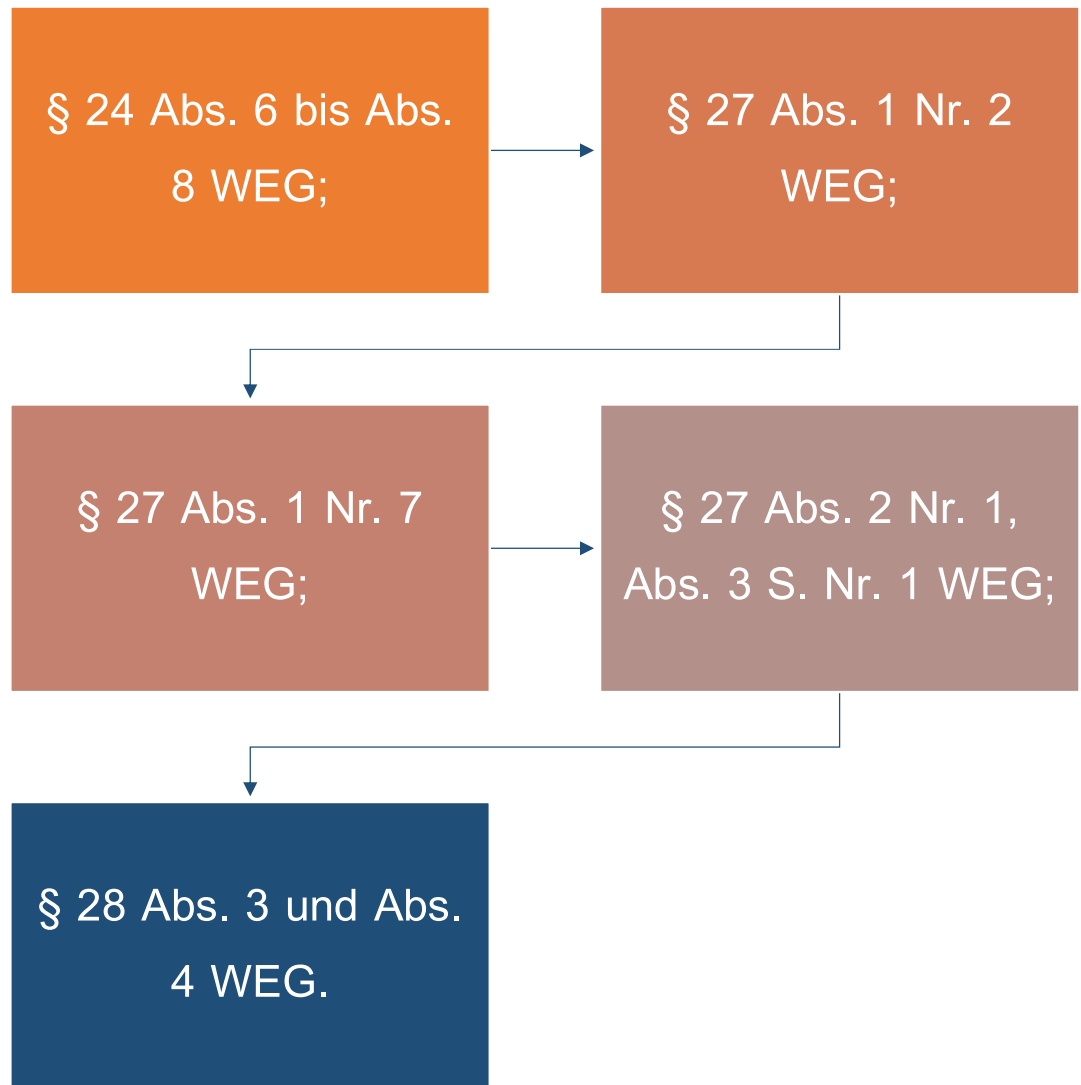
Inhalt

Der Grundsatz

- Der Verwalter hat aktiv (= von sich aus) **erforderlichen** Nachrichten zu geben.
- Dies bedeutet: Mitteilung aller der Wohnungseigentümergeinschaft/den Wohnungseigentümern unbekanntem Informationen, die diese soweit über den Stand der Dinge unterrichten, damit
 - sie **selbst** sachgerechte Entscheidungen für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen (in der Regel durch Beschluss),
 - ihre Rechte als Wohnungseigentümer/Mitglieder eines Verbandes und „als“ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wahrnehmen und
 - Pflichten als Wohnungseigentümer/Mitglieder eines Verbandes „als“ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllen können.

Das WEG im Konkreten

**WEG-angeordnete
Informations-
pflichten
(Kurzüberblick)**



Vertrag

Vertraglich übernommene Aufgaben

- Der Verwalter kann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und/oder den Wohnungseigentümern im Verwaltervertrag oder an anderen Stellen **weitere** Informationspflichten vereinbaren.
- Dies ist z. B. vorstellbar für:
 - Baubegleitung/-betreuung;
 - haushaltsnahe Dienstleistungen;
 - Sondereigentumsverwaltung.

Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Instandhaltung/Instandsetzung

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG
ordnungsmäßige

§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG
dringende

§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG
laufende

Praxisfall

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Der Fall

- Verwalter B beauftragt den Sachverständigen S. Dieser soll 5 Jahre nach Errichtung der Wohnungseigentumsanlage klären, ob das gemeinschaftliche Eigentum noch Mängel hat, die die T-GmbH, der Bauträger, zu vertreten hat.
- S stellt u. a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und rät dringend zu weiterführenden Untersuchungen.
- Die Wohnungseigentümer erörtern das Gutachten im November 2011.
- Im Dezember 2011 erhält K Besitz an der von ihm gekauften Wohnung Nr. 1. Er weist sofort danach B auf Feuchtigkeit in der Wohnung hin. In einer Versammlung im Januar 2012 sagt die T-GmbH, vertreten durch B, seinen Geschäftsführer, die Behebung der Mängel zu.

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Der Fall

- Im November 2012 erklärt B für die T-GmbH sich als Verwalter, die Mängel behoben zu haben.
- Im Jahr 2014 stellt ein anderer Sachverständiger erhebliche Mängel der Wohnung Nr. 1 fest. Das Gutachten erörtern die Wohnungseigentümer im Dezember 2014.
- K von B vor diesem Hintergrund in dessen Eigenschaft als jetzt ehemaliger Verwalter Schadensersatz i.H.v. 29.427,78 EUR.
- Exkurs: Anspruchsgrundlage?
 - Verwaltervertrag?
 - Amtsträgerverhältnis?

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Die Leitsätze

- Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Erhaltung
 - die Handlungsoptionen **aufzeigen**.
- Der Verwalter hat auf
 - Gewährleistungsansprüche und ihre
 - drohende Verjährung **hinzuweisen**.
- Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am gemeinschaftlichen Eigentum entgegen einer Erklärung z.B. des Bauträgers nicht beseitigt ist,
 - muss er hierüber **unterrichten** und
 - auf einen sachgerechten Beschluss **hinwirken**.

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Die Leitsätze

- Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter
 - treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung wie jeden anderen Verwalter
- Er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

Die Lösung

- Nach Ansicht des BGH hätte B **prüfen** müssen, ob die Aussage, die Mängel seien behoben, wahr ist.
- Sofern B dann Mängel **festgestellt** hätte, hätte er hierüber **unterrichten** und die Wohnungseigentümer in die Lage **versetzen** müssen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.
- Es gehöre nämlich zu den Pflichten eines Verwalters, Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum wie ein Bauherr zu **überwachen**.
- Zudem sei ein Verwalter grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu **prüfen**, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt seien – wobei er für ihn erkennbare Mängel berücksichtigen müsse. Sei für den Verwalter erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Reparaturen teilweise unerledigt geblieben seien, müsse er die vollständige Durchführung **veranlassen**.

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

- Nach diesen Maßstäben habe B die Pflicht verletzt, die mitgeteilte Mangelbeseitigung zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer über Anhaltspunkte für ein Fortbestehen der Feuchtigkeitsschäden zu **unterrichten** und sie in die Lage zu **versetzen**, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.
- B hätte **kontrollieren** müssen, ob der unstrittige Mangel beseitigt war.
- Dies musste B anzweifeln. B sei **bekannt** gewesen, dass S in seinem Gutachten aus dem Jahr 2011 dringend weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden empfohlen hatte. B hätte darüber **unterrichten** müssen, dass die gutachterlich empfohlenen weitergehenden Untersuchungen nach seinem Kenntnisstand nicht erfolgt seien und somit nicht ausgeschlossen werden könne, dass Ursache der Feuchtigkeitsschäden nicht „falscher Putz“, sondern ein schwerwiegenderer Mangel sei.

Die Lösung

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

- Auf eine **Unterrichtung** und auf die **Vorbereitung** einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen habe B nicht deswegen verzichten dürfen, weil die Wohnungseigentümer über den „Stand der Dinge“ **gegebenenfalls informiert** waren.
- Es könne nämlich nach allgemeiner Lebenserfahrung schon nicht davon ausgegangen werden, dass sämtlichen Wohnungseigentümern das mehr als 50 Seiten umfassende Gutachten noch in allen Einzelheiten präsent und ihnen namentlich bewusst gewesen sei, welche konkreten Empfehlungen S abgegeben hatte.

Die Lösung

BGH v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Praxisfall

- Allerdings sei die (potentielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich Anhaltspunkte für das Fortbestehen eines Mangels ergaben, **ohnehin nicht entscheidend**.
- Denn es sei nicht Aufgabe der Wohnungseigentümer, sondern Aufgabe des Verwalters, zu **überprüfen**, ob sämtliche in einem Gutachten festgestellten Mängel so wie angekündigt beseitigt worden seien.
- Wohnungseigentümer dürften sich generell darauf **verlassen**, dass
 - der Verwalter diese **Überprüfung vornehme**,
 - sie auf Anhaltspunkte für ein mögliches Fortbestehen eines Mangels **hinweise**,
 - und Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen **aufzeige**.

Die Lösung



System

Checkliste

System

- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
 - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern über die Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums berichten.
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
 - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zu sämtlichen einschlägigen Gesetzen geben. Zu diesen Gesetzen gehören etwa die EnEV (etwa § 9 EnEV) und die Baustellenverordnung (u. a. Sicherheits- und Gesundheitskoordinator).
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
 - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zum WEG geben, z. B. über die zu erreichenden Beschlussmehrheiten, die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme, wie die Maßnahme finanziert werden könnte und zum Umlageschlüssel.

Input

Checkliste

System

- Der Verwalter schuldet den Wohnungseigentümern Informationen über Fördermaßnahmen. Zu beachten ist, dass der Verwalter die Information über die Fördermöglichkeiten organisiert, nicht aber selbst verpflichtet ist, insoweit zu informieren.
- Damit die Wohnungseigentümer sachgerecht entscheiden und einen Mangel beurteilen können, ist es in der Regel erforderlich, dass
 - der Verwalter für klar erkannte Mängel inhaltlich vergleichbare und aussagekräftige Angebote zur Behebung einholt.
- Damit die Wohnungseigentümer sachgerecht entscheiden und einen Mangel beurteilen können,
 - sind vor einer Beschlussfassung der erforderliche Umfang und die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Aufwand zu ermitteln.
- Zur Vorbereitung der Beschlussfassung
 - muss der Verwalter die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen.

Input

Checkliste

System

- Haben sich die Wohnungseigentümer wie im Fall zu einer Erhaltungsmaßnahme entschlossen,
 - muss der Verwalter diese „wie ein Bauherr“ zu überwachen.
 - Zudem ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob die geschuldeten Leistungen erbracht und z. B. Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen.
 - Ist für ihn erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Arbeiten ganz oder teilweise unerledigt geblieben sind, muss er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen.
- Weiter ist es jedenfalls sachgerecht, wenn auch nicht zwingend, wenn der Verwalter eine Bauherrenhaftpflichtversicherung anregt.

Input

im Übrigen: Bauträgerverwalter

„Bauträgerverwalter“

- Der verklagte Verwalter berief sich u. a. auch darauf, dass er der „Bauträgerverwalter“ und er einer Pflichtenkollision unterlegen sei.
- Diese Argumentation hielt der BGH zu Recht für **fernliegend**. B hätte die Pflichten gehabt, die auch jeder von den Wohnungseigentümern allein bestimmte Verwalter gehabt hätte. Die Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG seien für den Verwalter, der in doppelter Funktion zugleich Geschäftsführer des Bauträgers sei, keine geringeren als für jeden anderen Verwalter.
- Soweit die Doppelfunktion eines Bauträgerverwalters zu einem Interessenkonflikt führe, sei er nicht berechtigt, diesen zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen des Bauträgers zu verfolgen. Auch der Bauträgerverwalter müsse somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

im Übrigen: Verwaltervertrag

Haftungsverkürzung

- B argumentierte schließlich auch, etwaige Schadensersatzansprüche seien verjährt. Denn nach dem Verwaltervertrag könnten Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer nur innerhalb von 2 Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden.
- Das half B aber auch nicht. Denn der BGH hielt diese Klausel, wenn sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung sein sollte, nach § 309 Nr. 7 Buchstabe a) und b) BGB und § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB für unwirksam.
 - Eine generelle Verkürzung der Verjährungsfrist sei danach unwirksam, da sie die Haftung auch für die Verletzung Lebens, des Körpers oder der Gesundheit (Buchstabe a) bzw. für grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen (Buchstabe b) mittelbar erleichtere.
 - Die Verkürzung erfasse nämlich auch alle Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer unabhängig von dem geschädigten Rechtsgut und der Art des Verschuldens. Die Klausel lasse sich auch nicht auf einen noch zulässigen Inhalt zurückführen.

Haftungsverkürzung

- Aus der salvatorischen Klausel des Verwaltervertrages könne nichts anderes hergeleitet werden. Derartige Klauseln seien ihrerseits wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.
- Das stimmt natürlich.
- Allerdings übersieht man, dass es grundsätzlich unmöglich wäre, Rechte der Wohnungseigentümer im Verwaltervertrag zu verkürzen. Eine solche Regelung ist unwirksam.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

