



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Verwalter haftet einzelnen Eigentümer auf Schadenersatz, wenn er eine unzureichende Anzahl an Vergleichsangeboten einholt und der Beschluss erfolgreich angefochten wird.

Zusammenfassung des Urteils des LG Berlin vom 02.02.2018 zu dem Aktenzeichen 85 S 98/16

In dem zu entscheidenden Fall hatte die WEG-Verwaltung nur eine unzureichende Anzahl an Vergleichsangeboten eingeholt - und das, obgleich eine aufwendige Dachterrassensanierung erfolgen sollte. Der daraufhin gefasste Beschluss wurde erfolgreich angefochten. Das Gericht hatte dem Verwalter nicht direkt gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Verfahrens auferlegt.

Ein einzelner Eigentümer wollte daraufhin direkt Regress beim Verwalter wegen der angefallenen Verfahrenskosten nehmen - und erhielt Recht.

Das Gericht hat deutlich gemacht, dass der Verwalter außer in wirklichen Notfällen und nur in dem dann begrenzten Rahmen der Verwalter keine Entscheidungskompetenz über Instandsetzungsmaßnahmen hat.

In der Rechtsprechung hat sich weiter die Ansicht gefestigt, dass eine ordnungsgemäße Beschlussfassung in der Regel die Vorlage von mindestens drei Vergleichsangeboten erforderlich macht.

Missachtet ein Verwalter diesen Anspruch der Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung und kommt es hierdurch zu einem Prozess, der Seitens der Gemeinschaft bzw. den übrigen

Eigentümern verloren geht, so hat sich der Verwalter Schadenersatzpflichtig gemacht.

Soweit das Gericht dem Verwalter die Kosten nicht schon nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt, bleibt den übrigen Miteigentümern immer noch der Anspruch aus Haftung gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

Die Regelung des § 49 Abs. 2 WEG soll insoweit lediglich der Vereinfachung dienen, die fehlende Umlage der Kosten nach § 49 Abs. 2 WEG jedoch nicht die Bedeutung eines Haftungsfreispruches für den Verwalter haben.

Hinweis:

Die Entscheidung ist konsequent und dürfte so auch vom BGH gefasst werden.

Der Verwalter ist gut beraten, entweder einen Verwaltungsvertrag zu verwenden, der ihm die Durchführung von Maßnahmen in einem gewissen Umfang zubilligt, insbesondere dabei auch betragsmäßig pro Einzelfall gedeckelt und zugleich auf einen Gesamtjahresbetrag gedeckelt, oder eben bei bestimmten Maßnahmen eine außerordentliche Versammlung einzuberufen.

Und, soweit Angebote eingeholt werden sollen, sich von der Gemeinschaft hierzu durch Beschluss Fassung legitimieren lassen und dabei auch vorzusehen, dass der Verwalter den Handwerkern



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

für die Angabe der Angebote einen Aufwandsbetrag zahlen kann, der im Falle einer Auftragsvergabe mit der Auftragssumme verrechnet wird.

Aufgrund der aktuell guten Auftragslage im Baubereich haben es Verwalter zunehmend schwerer, überhaupt noch Handwerker zu finden, die für Aufträge von WEG's Angebote abgeben. Durch die Zahlung des Aufwandes für Angebote werden die Handwerksbetriebe motiviert.

Der gut gemeinte Weg des Verwalters auf Vereinfachung des Beschlussverfahrens setzt den Verwalter nur unnötigen Regressgefahren aus.

Tipp:

Gerne unterstütze ich Verwalter, Beiräte und WEG's bei der Optimierung von Verwalterverträgen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 07/2019