WEGNEWS
MAI 2022

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Dr. Olaf Riecke [351]

Ersatzansprüche des Verwalters bei eigenmächtigen Erhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum!

Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (vgl. BGH v. 14. 6.2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890).

BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21

Der Fall:
Die Ex-Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beauftragte die Firma M., die ein günstigeres Angebot als das im Beschluss genannte Traditionsunternehmen abgegeben hatte und die Arbeiten statt für 40.000,- € für nur 36.300,83 € ausführte. Sie beglich die Rechnungen aus Mitteln der GdWE. Diese verweigerte die Genehmigung des Vertrages. Die Firma M. wurde 2017 im Handelsregister gelöscht, ein Insolvenzverfahren wurde mangels Masse nicht eröffnet. Die GdWE verlangt von der Ex-Verwalterin u.a. Rückzahlung der an die Firma M. geleisteten Zahlungen. Gegen die Klageforderung hat die Ex-Verwalterin die Aufrechnung mit angeblich in selber Höhe bestehenden Gegenansprüchen erklärt.

Das Problem:
Dem einzelnen Wohnungseigentümer - mit Ausnahme des eng begrenzten Notgeschäftsführungsrechts nach § 18 Abs. 3 WEG – ist es nicht gestattet, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen. Er bekommt in einem solchen Fall – egal, ob eigenmächtig handelnd oder von Rechtsirrtum getragen – keinerlei Ersatz, weder über Geschäftsführung ohne Auftrag, noch über das Bereicherungsrecht (vgl. BGH v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 10). Gilt dies auch für den WEG-Verwalter?

Die Entscheidung des Gerichts:
Dem Verwalter steht grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der ihm bei der Geschäftsführung für die GdWE entstandenen Aufwendungen nach § 670 BGB zu. Es gehört zum gesetzlichen Leitbild des Verwaltervertrags, dass die Kosten aus der Ausführung der Geschäftsbesorgung nicht von dem Beauftragten, sondern von dem Auftraggeber zu tragen sind, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolgt.

Der Verwalter muss allerdings die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß dem ihm bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Diese Verpflichtung hat die Ex-Verwalterin hier verletzt, als sie von dem Beschluss der Wohnungseigentümer, die Firma B. zu beauftragen, abgewichen ist.

Eine Sonderregelung, die dem Verwalter die Kompetenz abspricht, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchzuführen, enthält das WEG nicht. Dem Verwalter kommt dem Grunde nach aufgrund seiner Organstellung eine Handlungs- und Entscheidungskompetenz für die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu. Ihn trifft als Vollzugsorgan der Gemeinschaft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Eigenmächtige pflichtwidrige Maßnahmen des Verwalters im Zusammenhang mit der Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung) des Gemeinschaftseigentums im Einzelfall ändern nichts daran, dass der Verwalter im Grundsatz - anders als der einzelne Wohnungseigentümer - zu einer Einwirkung auf das Gemeinschaftseigentum berechtigt ist und deshalb kein Anlass besteht, den Rückgriff auf die allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften zu sperren.

Dem Verwalter, der eigenmächtig solche Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der GdWE ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen.

Der Ersatzanspruch des Verwalters ist in diesen Fällen auf Ausgleich der Werterhöhung der Anlage gerichtet, die die von ihm veranlassten Maßnahmen bewirkt haben.

Praxis-Tipp:
Die Wohnungseigentümer sollten Abzüge bei der Gegenforderung wegen möglicher (ggf. versteckter) Mängel und der Insolvenz des beauftragten Unternehmens machen. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht