WEGNEWS
APRIL 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Martin Metzger

Instandsetzung auf den Beirat delegiert – haftet der Verwalter für Schadenersatz?

1. „Wird die Auftragsvergabe einer Sanierungsmaßnahme durch die Gemeinschaft auf die Verwaltung und den Beirat delegiert, liegt eine Pflichtverletzung des Verwalters und damit verbunden ein Schadenersatzanspruch nicht vor.
2. Der Verwalter schuldet regelmäßig keine bauleitende Überwachung."

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 27.05.2016 – 883 C 11/14

Das Problem:

Entsprechend Beschlussfassung im Juni 1998 legt die Eigentümergemeinschaft fest, den Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat mit der Auftragsvergabe zur Sanierung diverser Dachflächen zu bevollmächtigen. Im Vorfeld der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen erfolgten mehrere Begehungen der Dachflächen durch den Verwaltungsbeirat und den Verwalter. Bei seiner Bestellung hatte der Verwalter damit geworben, über Personal mit technischen Fachkenntnissen zu verfügen. Zehn Jahre später zeigten sich gravierende Mängel an den Dachflächen. Dem Verwalter wird vorgeworfen, nicht per Beschluss vorgeschlagen zu haben, dass das Bauvorhaben durch einen geeigneten bauleitenden Architekten begleitet wird. Vielmehr hat der Verwalter die Bauüberwachung in Eigenregie durchgeführt.

Die Entscheidung des AG Hamburg-Barmbek:

Das AG weist die Klage ab – es erkennt keine Haftung des Verwalters. Zwar gibt das Gericht zu bedenken, dass der Verwalter grundsätzlich gehalten ist, den Umfang und die konkrete Art und Weise der Sanierung erarbeiten zu lassen. Die Eigentümer aber waren seit Beginn der Tätigkeit der Hausverwaltung über den Beirat in die Vorbereitung der Dachsanierung einbezogen gewesen. In der Beschlussfassung aus 1998 sehen die Richter eine Übertragung der Kontrolle des Verwalterhandelns auf den Verwaltungsbeirat. Die Gemeinschaft müsse sich das Wissen des Verwaltungsbeirates gem. § 166 BGB zurechnen lassen. Zwar hätte eine Planung nur unter Einbeziehung eines Sonderfachmannes vorgenommen werden sollen – die Entscheidungsbefugnis hierfür liegt aber alleine bei den Eigentümern und somit auch in deren Verantwortung. Umfang und Risiko der Sanierungsmaßnahme konnte durch die Eigentümer abgeschätzt werden. Das Werben des Verwalters mit „technischem Fachpersonal" heißt indes nicht, dass der Verwalter zu Bau- oder Objektüberwachung verpflichtet gewesen sei.

Praxis-Tipp:

So erfreulich die Entscheidung des AG Hamburg-Barmbek für die Verwalter sich darstellt, so überraschend ist es doch, dass in der Praxis die Planung, Vorbereitung, Durchführung und Abnahme selbst Großsanierungen immer noch beschlussweise auf Verwaltung und Verwaltungsbeirat delegiert werden. Ein solches Vorgehen kann schlicht als fahrlässig bezeichnet werden. So kompetent es klingt, wenn Verwaltungen technisches Personal vorhalten, so ist dieses realistisch betrachtet auch nicht grundsätzlich befähigt, komplexe Sanierungen fachgerecht zu begleiten. Als Eigentümer wäre mir stets der Fachingenieur der richtige Berater. Wenn denn die Hausverwaltung mit Aufgaben beschlussweise betraut wird, die nicht in deren gesetzlich geschuldeten Grundleistungen enthalten sind, so ist unabdingbar, dass diese hierfür – genau gleich wie der Fachingenieur, idealerweise nach der HOAI, – entlohnt wird. Kalkulativ ist diese besondere Verwalterleistung realistisch nicht in eine Pauschale rechnen. Übernimmt die Verwaltung diese Leistung, so haftet diese auch vollumfänglich, wie es ein Fachingenieur eben auch müsste. Entsprechend sollte unbedingt eine ausreichende und über die üblichen Bedingungen hinausgehende Vermögenschadenhaftpflichtversicherung vorgehalten werden. Für das Gro der Verwalter, die ausschließlich kaufmännische Leistung anbieten, sei empfohlen, keinesfalls die Delegationsbeschlüsse mit zu tragen. Diese sind in jedem Fall rechtswidrig. Bei Sanierungen muss der Beschlussvorschlag der Beauftragung des Sonderfachmannes Bestandteil sein. Verhindern Sparsamkeit und mangelnder Weitblick dessen Beauftragung, muss klar sein, dass der Verwalter nicht den Fachmann ersetzt. Nicht ersetzen kann. In diesem Fall sollte unbedingt formuliert sein, dass der Verwalter lediglich als Protokollführer und neutraler Moderator auftritt. Nicht vergütet werden und die Haftung aufgebürdet zu erhalten, ist garantiert der schlechteste Weg. ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent