

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0242]

Muss der Verwalter auch ein Baufachmann sein?

Der Verwalter ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die - wie hier - weder dringlich ist (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) noch zu den laufenden Maßnahmen zählt (vgl. § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG), ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu ergreifen.

Ihn trifft aber die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.

Leitsätze der Redaktion
BGH, Urteil vom 19.07.2019, V ZR 75/18

Der Fall:

Im vorliegenden Fall ging es eigentlich darum, dass die Bauträgerin gleichzeitig auch Verwalterin war.

Es kam zu Feuchtigkeitsproblemen in einer Wohnung. Entsprechende Gutachten lagen vor.

Die Bauträgerin versicherte, die Mängel behoben zu haben. Offensichtlich aber erfolglos, denn einige Zeit später hatte ein anderer Sachverständiger festgestellt, dass die Wohnung des betroffenen Eigentümers unbewohnbar und eine umfassende Sanierung erforderlich sei.

Im August 2015 schloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Bauträgerin einen Vergleich, wonach die Mängel am Gemeinschaftseigentum mit 100.000 € abgegolten wurden.

Der betroffene Eigentümer verlangte allerdings Schadensersatz in Höhe von

29.427,78 € für Schäden an Gegenständen in der Wohnung, die Kosten für die Anmietung einer Ersatzwohnung von März 2015 bis Oktober 2016 und Gutachter- bzw. Rechtsanwaltskosten. Der ehemalige Verwalter (Bauträger) beruft sich auf Verjährung.

Das Problem:

Im Grundsatz ging es darum, welche Rechte und Pflichten den sogenannten Bauträgerverwalter treffen (siehe Kommentierung Dr. Olaf Riecke 1-2020 zur gleichen Entscheidung).

In der hier zitierten Entscheidung hat der BGH allerdings weitere, wichtige Fragestellungen zu den Aufgaben des Verwalters erörtert, die hier thematisiert werden sollen.

Aus der Entscheidung des Gerichts:

Da die Wohnungseigentümer zumeist nicht über technisches Fachwissen verfügen und ihnen nicht sämtliche baulichen und rechtlichen Verhältnisse des Gemeinschaftseigentums bekannt sind, muss der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen.

Zu den Pflichten des Verwalters gehört es, Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen.

Zudem ist er grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen.

Praxis-Tipp:

Der BGH stellt nochmal klar, dass der Verwalter zwar die Pflicht hat, beauftragte Instandsetzungsarbeiten zu überwachen und abzunehmen.

Diese Aufgabe umfasst aber nicht, dass der Verwalter auch die Kenntnisse eines Baufachmanns haben muss.

Das Gesetz unterstellt lediglich, dass der Verwalter diese Aufgabe so erfüllen muss, wie es ein „gewöhnlicher Eigentümer“ (also der Bauherr) auch machen würde.

Der Verwalter muss die Handlungsoptionen aufzeigen.

Bei umfangreichen oder komplizierten Maßnahmen kann daher nur dringend empfohlen werden, einen Baufachmann zu beauftragen, der die WEG (nicht nur dem Verwalter) bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen mit Rat und Tat zur Seite steht. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ