

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0245]

Hinweis- und Informationspflichten des Bauträger-Verwalters

1. Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen; dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen.

2. Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter (sog. Bauträgerverwalter) treffen dieselben Pflichten wie jeden anderen Verwalter; er muss auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

BGH, Urteil vom 19.07.2019, V ZR 75/18

Der Fall:

Der B war Geschäftsführer der Bauträgerin, die die Häuser saniert und 2006 in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte, B wurde von dieser zum Verwalter bestellt. 2011 wurde der Erwerber E der Wohnung Nr. 1 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Sachverständige P untersuchte das Gemeinschaftseigentum und stellte u.a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und empfahl „dringend weiterführende Untersuchungen“. Das Gutachten wurde in der Eigentümerversammlung vom 16.11.2011 erörtert. Im Dezember 2011 wurde die Wohnung an den E übergeben; hierbei machte er den B auf Feuchtigkeit in der Wohnung aufmerksam. In der Eigentümerversammlung vom 20.01.2012 sagte die Bauträgerin, vertreten durch B, die Behebung der Mängel zu. Mit einem an B als Verwalter

gerichteten Schreiben vom 08.11.2012 erklärte die Bauträgerin, die Mängel behoben zu haben; Ursache der Feuchtigkeitsschäden sei „falscher Putz“ gewesen. Von B als inzwischen ehemaligem Verwalter wird 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 verlangt.

Das Problem:

Beruhend auf geltend gemachten Schäden auf einer Pflichtverletzung des B als Verwalter der WEG? Ist B seinen Pflichten als Verwalter nachgekommen, Hinweisen der Wohnungseigentümer auf Mängel nachzugehen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Anspruch des Erwerbers gegen den Ex-Verwalter auf Schadensersatz aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. Verwaltervertrag kann derzeit nicht verneint werden.

Die Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG sind für den Verwalter, der in doppelter Funktion zugleich Geschäftsführer der Bauträgerin ist, keine geringeren als für jeden anderen Verwalter. Soweit die Doppelfunktion zu einem Interessenkonflikt führt, ist der Verwalter nicht berechtigt, diesen zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen der Bauträgerin zu verfolgen. Die Wohnungseigentümer dürfen auch von dem in Doppelfunktion tätigen Verwalter erwarten und darauf vertrauen, dass er sie objektiv nach bestem Wissen und Gewissen über seinen Kenntnisstand hinsichtlich etwaiger (fortbestehender) Mängel am Gemeinschaftseigentum unterrichtet.

Zu den Pflichten des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehört es, Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen.

Auch bei Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Bauträgers hat der Verwalter seine Kontrollpflicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG auszuüben. Teilt der Bauträger mit, einen Mangel beseitigt zu haben, darf sich der Verwalter nicht darauf beschränken, diese Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen und an die Wohnungseigentümer weiterzuleiten. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.

Praxis-Tipp:

Rechtzeitig sollte der Nachfolger des Bauträgerverwalters - maximal 3-jährige Amtszeit - ausgesucht werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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