

## Die Haftung des WEG – Verwalters anhand von Beispielen aus der neueren Rechtsprechung

### A. Einführung

Die Haftung des Verwalters ist zu *unterscheiden* von:

- der Haftung der WEer für das Handeln des Verwalters gegenüber Dritten,
- der Herausgabepflicht des Verwalters.

Hinsichtlich der Haftung des Verwalters ist zu *trennen* zwischen

- der Haftung für Pflichtverletzungen aus dem Verwaltervertrag i.w.S.
- der Haftung für unerlaubte Handlungen

### B. Die Haftung für Pflichtverletzungen aus dem Verwaltervertrag i.w.S.

Der Verwalter ist verpflichtet, seine organschaftlichen Pflichten aus dem Bestellungsverhältnis und seine Vertragspflichten aus dem Verwaltervertrag gewissenhaft zu erfüllen. Er hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen, § 276 BGB.

Er haftet bei schuldhafter Verletzung seiner Pflichten, auch soweit er sich der Hilfe Dritter bedient, § 278 BGB.

Die Pflichten ergeben sich aus

- dem WEG, Grundnorm § 27 WEG
- anderen Gesetzen und dem Verwaltervertrag

Verletzt er diese Pflichten schuldhaft, so haftet er den Wohnungseigentümern auf Schadensersatz (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG § 27 Rn. 52).

## **I. Die Haftung bei Verletzung der Pflichten aus § 27 WEG**

Zunächst sind die Pflichten aus den §§ 27 Absatz 1 und Absatz 2 WEG zu betrachten.

### **§ 27 Absatz 1:**

Hiernach ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet:

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.

### **§ 27 Absatz 2:**

Hiernach ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der WEer handelt;
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle WEer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluß der WEer ermächtigt ist;

- die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Vor dem Hintergrund dieser Pflichten aus den §§ 27 Absatz 1 und 2 WEG seien folgende **Beispiele aus der Rechtsprechung für eine Haftung des Verwalters** wegen des Verstoßes gegen die §§ 27 Abs. 1, 2 WEG genannt:

1. Der Verwalter haftet, wenn er es schuldhaft unterläßt, Baumängel festzustellen (OLG Hamm, NJW RR 97, 143) oder die WEer auf Baumängel vor Ablauf der Gewährleistung hinzuweisen (BayObLG WE 1991, S. 22) oder durch die Unterlassung der Geltendmachung der Mängel Ansprüche verjähren (BayObLG WE 88, S. 31).

Eine Haftung entfällt nur dann, wenn allen WEern die Baumängel z.B. durch ein Gutachten bereits bekannt sind (OLG D-dorf ZMR 97, S. 432).

2. Der Verwalter haftet auch dann, wenn durch das Unterlassen der erforderlichen Maßnahmen zur rechten Zeit (z.B. Dachsanierung) die Behebung eines Wasserschadens notwendig wird (vgl. OLG Ffm v. 6.1.88, Az. 20 W 309/83) oder es durch das Unterlassen der Reparatur zu Schimmelbildungen kommt und dadurch Schäden eintreten (BayObLG WuM 96, S. 654).

Dies gilt auch für den Fall, das der Verwalter der Reparatur nur zögerlich nachkommt und die WEer dadurch Mietausfall haben (OLG Köln WuM 97, 68).

Der Verwalter haftet auch, wenn er den Wasserschaden einfach nicht untersucht (BayObLG ZMR 1998, S. 356).

3. Wenn der Verwalter die Anforderung von Wohngeld zunächst unterläßt und der Titel später nicht realisiert werden kann, weil der Schuldner sodann insolvent geworden ist, haftet der Verwalter für die gesamten Wohngeldrückstände (BGH NJW 89, 356).
4. Für eine voreilige Begleichung einer Rechnung über mangelhafte Handwerksleistungen, z.B. bei voreiliger Zahlung einer Nachtragsrechnung wegen des

Abhandenkommens von Baumaterialien (OLG D-dorf, NJWE97, S. 208) haftet der Verwalter ebenfalls, wenn später Gewährleistungsansprüche gegen den Handwerker nicht mehr durchgesetzt werden können, weil der Handwerker z.B. insolvent geworden ist (KG Berlin DWE 1993, S. 118).

Dies gilt auch für den Fall, dass eine Gasrechnung vor der Zeit des Entstehens der WEer-Gemeinschaft zunächst beglichen wird und sodann nachträglich nicht mehr gutgebracht werden kann (OLG Hamburg WuM 1995, 126).

5. Soweit der Verwalter eine Erstbegehung des Objektes bei der Übernahme der Verwaltung unterläßt und dadurch nicht feststellt, dass GE-Flächen vermietet sind und er daher die Miete nicht entzieht, haftet er für den Mietausfall (OLG Köln WE 1989, S. 31)
6. Wenn der Verwalter (z.B. an einen angestellten Hausmeister einer WE-Gem.) zu hohen Lohn auszahlt und er diesen Lohn dann im Wege eines Regreßprozesses zugunsten der WE-Gem. geltend machen muß, haftet er der Gemeinschaft für den Ersatz der RA-Kosten (BayObLG NJW RR 1998, S. 519).
7. Soweit der Verwalter die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften nicht beachtet, haftet er bei einem entsprechenden Schadenseintritt (AG Mettmann DWE 1995, S. 167).

Allerdings ist auch sorgfältig zu prüfen, ob die von Verwalter unterlassende Handlung überhaupt in seinen Pflichtenkreis gehört. Folgende **Beispiele aus der Rechtsprechung haben eine Haftung des Verwalters abgelehnt**, weil nach Einschätzung der Gerichte die von den WEern begehrten Handlungen nicht zum Pflichtenkreis des Verwalters zählten:

1. Der Verwalter ist ohne entsprechenden Hinweis des WEer nicht verpflichtet, bei der Vergabe eines Reparaturauftrages eine Bonitätsprüfung des in Betracht kommenden Unternehmens durchzuführen (OLG D-dorf ZMR 1997, S. 490).

2. Er ist auch nicht verpflichtet, die WEer bei einer Beschlußfassung über eine Auftragsvergabe auf die besonderen Risiken einer Pauschalpreisvereinbarung hinzuweisen (BayObLG 1997, S. 431).
3. Auch für das Verschulden der von ihm ausgesuchten Bauhandwerker haftet er grundsätzlich nicht, weil die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu seinem Pflichtenkreis zählt (BayObLG NJW RR 92, S. 1102). Anders ist dies natürlich, wenn der Verwalter die Handwerker weisungswidrig und nachweislich unsorgfältig ausgesucht hat.

## II. Die Haftung bei Verletzung der Pflichten aus anderen Gesetzen und dem Verwaltervertrag

Der Verwalter haftet hierneben ebenfalls für die Verletzung für Pflichten, die sich aus *anderen Gesetzen und dem Verwaltervertrag* ergeben.

Folgende **Beispiele aus der Rechtsprechung** sind zu beachten:

1. Kommt der Verwalter damit in Verzug, die für die ordnungsgemäße Instandsetzung des GEs erforderlichen Maßnahmen zu treffen, so haftet er für den dadurch entstehenden Schaden, z.B. wegen Mietausfall (BayObLG MJW RR 1988, S. 599).
2. Der Verwalter haftet aber auch für Schäden der einzelnen WEer, insbesondere beim SE (KG Berlin NJW RR 1986, S. 1078), sofern der Verwalter schuldhaft gehandelt hat.

Zu beachten ist folgendes: Wenn ein WEer eine Fachfirma beauftragt hat, so ist diese Fachfirma nicht als Erfüllungsgehilfe des Verwalters anzusehen. Der Verwalter haftet daher für deren Verschulden nicht (OLG D-dorf NZM 1998, 721).

### C. Die Haftung des Verwalters für unerlaubte Handlungen

Das WEG geht davon aus, dass derjenige, der die Verfügungsmacht über eine Immobilie innehat, auch die Pflicht hat, Gefahrenquellen, die von der Immobilie ausgehen, zu berücksichtigen und Vorkehrungen zum Schutze Dritter zu treffen

Einer besonderen Bedeutung kommt dabei die sog. **Verkehrssicherungspflicht** (VSP) zu.

Grundsätzlich verbleibt die VSP bei den WEern (BGH NJW 1985, S. 484). Dies gilt z.B. auch für Spielplätze (OLG Celle WE 1988, S. 57).

Den Verwalter trifft -neben den WEern- allerdings auch die VSP, Gefahrenquellen in der Wohnanlage auszuschalten. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Aufgabenzuweisung des Verwalters, für die Instandhaltung und die Instandsetzung der Wohnanlage Sorge zu tragen.

#### ***Hinweis:***

*Da die Verletzung von VSPen häufig zu Körperschäden führt, droht hier ein besonders hohes Schadenspotential, das unbedingt durch die Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters abgedeckt sein sollte. Im Zweifel sollte der Verwalter seinen Versicherungsvertrag diesbezüglich überprüfen.*

Folgende **Beispiele aus der Rechtsprechung zur Haftung des Verwalters bei der Verletzung von VSPen** sind zu beachten:

1. Unterläßt der Verwalter z.B. schuldhaft, zu streuen, Hindernisse wegzuräumen, eine durch Frost oder Ausschütten von Öl entstandene Glätte zu beseitigen und verursacht er dadurch die Verletzung eines Menschen, so ist er für den entstandenen Schaden verantwortlich. Er ist deshalb befugt und verpflichtet, drohende Gefahrenherde zu beseitigen und muß selbst für die sofortige Beseitigung sorgen, ohne abwarten zu dürfen, ob die Gem. etwas beschließt.
2. Der Verwalter ist zur Ausschaltung folgender Gefahrenquellen neben den WEern verantwortlich: defekte Geräte, wie Spielgeräte, Waschmaschinen, Lifte, elektrische

Tore, verunreinigte Wege, nicht beseitigte Schneeglätte, schadhafte Boden- und Plattenbeläge, unzureichende Beleuchtung, fehlende Warntafeln, Balkonkästen. (beachte: für Dachlawinen trifft den Verwalter i.d.R. keine VSP)

3. Verletzt der Verwalter seine Pflicht, einen neuen WEer auf die kurze Einschaltdauer einer Kellerbeleuchtung und die Lage des Zeitschalters dieser Beleuchtung hinzuweisen, so haftet er bei einem entsprechenden Unfall. (OLG Zweibrücken WE 1995, S. 26).

#### **D. Verschulden**

Der Verwalter haftet nur für Schäden, die er schuldhaft herbeigeführt hat, d.h er haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Vorsatz wird in der Regel nicht in Betracht kommen. Entscheidend ist vielmehr, wann man von einer Fahrlässigkeit ausgehen muß.

*Der Verwalter handelt fahrlässig, wenn er bei der schadensbegründenden Handlung dasjenige Maß an Sorgfalt missachtet hat, dass ein durchschnittlich qualifizierter, gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufgebracht hätte, vgl. BayObLG WE 1988, S. 31.*

Diese Formel ist natürlich nicht besonders griffig und im Einzelfall entsprechend dehnbar. Etwas mehr Kontur ergibt sich aus der nachfolgenden Formel:

*Er muss so viel Mühe aufwenden, wie dies ein verantwortungsvoll handelnder Eigenheimbesitzer auch getan hätte, vgl. Bay ObLG WE 1988, S. 31.*

Daher handelt ein Verwalter, dem bei seinen regelmäßigen Kontrollgängen Schädigungen am Gebäude nicht auffallen, die in diesem Stadium nur ein Bausachverständiger bemerkt hätte, nicht schuldhaft. Auf den Rat von Fachleuten, die er eingeschaltet hat, darf er sich verlassen. Verfügt der Verwalter allerdings über besondere Sachkunde, muss er sich an einem strengeren Sorgfaltsmaßstab messen lassen (BayObLG WE 1991, 22, 23)

## E. Haftungsausschlüsse

Aufgrund der umfangreichen Haftungsmöglichkeiten des Verwalters ist es sinnvoll, in den Verwaltervertrag sog. Haftungsbeschränkungen und – ausschüsse aufzunehmen.

Hierbei ist allerdings Vorsicht geboten, da nicht jede Klausel rechtlich möglich ist.

Haftungsfreizeichnungen sind am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG und insbesondere nach den Regeln über die Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu überprüfen, sofern der Verwaltervertrag von einem professionellen Verwalter verwendet wird.

Folgende Klauseln sind nach der Rechtsprechung unzulässig:

1. Der Verwalter kann seine Haftung für eigene grobe Fahrlässigkeit und vorsätzlich bzw. grob fahrlässige Schädigungen durch einen Erfüllungsgehilfen unter keine Umständen ausschließen.
2. Eine neuere Rechtsprechung geht in die Richtung, den Ausschluß der Eigenhaftung des Verwalters für leichte Fahrlässigkeit nicht mehr zu akzeptieren, da dies gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen sollte. Ob sich diese Auffassung durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Es spricht jedoch vor dem Hintergrund der Schuldrechtsreform, die besonders verbraucherfreundliche Positionen in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen hat, vieles dafür, dass sich die restriktive Rechtsprechung durchsetzen wird.

*Hinweis:*

*Die derzeit verbreiteten Haftungsausschlüsse in Verwalterverträgen sind vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung jedenfalls für die eigenen Fahrlässigkeit des Verwalterswohl unwirksam. Alte Verwalterverträge sollten daher überprüft werden.*

3. Eine vertragliche Verkürzung der dreijährigen Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verbietet sich, weil sie ebenso wie ein



direkter Ausschluss der Haftung für fahrlässige Pflichtverletzung dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

4. Nach neuerer Rechtsprechung ist es ferner nicht zulässig, wenn die Haftung sowohl auf die Höhe begrenzt ist als auch auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz (OLG Hamm NZM 2001, S. 49). *(Anmerkung: Angesichts der unter Ziffer 2 dargestellten Rechtsprechung dürfte die hier geannte Klausel bereits wegen der Begrenzung des Verschuldensmaßstabes unwirksam sein.)*

Folgende Klauseln sind nach der Rechtsprechung zulässig:

1. Der Verwalter kann z.B. durch Regelungen im Vertrag die Haftung auf leichte Fahrlässigkeit begrenzen (OLG Ffm ZMR 1997, S. 609). *(Anmerkung: Angesichts der Ausführungen zu Ziffer 2 wird diese Rechtsprechung des OLG Ffm möglicherweise alsbald aufgegeben werden.)*
2. Der Verwalter kann die Haftung anstelle dessen auch auf einen Höchstbetrag begrenzen.
3. Desweiteren ist es möglich, dass eine Haftung des Verwalters durch seine Entlastung ausgeschlossen ist

*zusammengestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, Lehrbeauftragter für Wirtschaftsprivatrecht*

*Diese von der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Nietsch & Kroll herausgegebene Mandanteninformation enthält auszugsweise eine Auswahl von Gesetzesänderungen, Entscheidungen der Rechtsprechung und Auffassungen der Verwaltung. Sie ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Für die Richtigkeit wird eine Haftung nicht übernommen.*