

**Verantwortlichkeit für einen rechtswidrigen  
Zustand:  
Die Stellung des Verwalters neben den  
Eigentümern**

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin

# Einführung

---

**Thema:** Zivilrechtliche Verantwortung des Verwalters für einen rechtswidrigen Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Brandschutzfall (Abwandlung): Wegen der Missachtung der Brandschutzanforderungen kommt es zu einem Feuer im Gebäude. Wohnungseigentümer A und sein Besucher B werden dabei verletzt. Sie verlangen vom Verwalter Schadensersatz.

EnEV-Fall (Abwandlung): Der Verwalter setzt den „EnEV-widrigen“ Beschluss um. Gegen den Verband wird ein Ordnungsgeld erlassen; außerdem muss die Maßnahme rückgängig gemacht werden. Der Verband verlangt vom Verwalter Schadensersatz.

# Einführung

---

Bei der Haftung des Verwalters ist nach potentiellen Gläubigern zu unterscheiden:

1. Verband Wohnungseigentümergeinschaft
2. Einzelne Eigentümer
3. Externe Dritte (zB Besucher des Grundstücks)

---

# **Pflichten des Verwalters gegenüber dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Eigentümern**

# Grundlagen der Haftung gegenüber dem Verband und den Eigentümern

---

Werden öffentlich-rechtliche Vorgaben verletzt und entsteht dem Verband/den Eigentümern ein Schaden, kommt ein Anspruch gegen den Verwalter insbesondere nach § 280 BGB in Betracht. Voraussetzung: Pflichtverletzung.

Die Pflichten des WEG-Verwalters folgen aus seinem Amtsverhältnis (§ 27 I WEG, auch gegenüber Eigentümern) und/oder dem Verwaltervertrag (§ 675 BGB, wirkt auch zugunsten der Eigentümer).

Problematisch ist das **Pflichtenprogramm** des Verwalters: Inwieweit muss der Verwalter öffentlich-rechtliche Vorgaben ermitteln, über diese informieren und auf ihre Einhaltung hinwirken?

# **Pflichtenprogramm des Verwalters gegenüber dem Verband und den Eigentümern: Überblick**

---

1. **Ermittlung** von Instandsetzungsbedarfs durch
  - a) Vorsorgliche Untersuchung des Zustands des Gebäudes
  - b) auch: Information über (neue) gesetzlichen Vorgaben?

BGH NJW 1996, 1216: Verwalter „*schuldet eine Leistung, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt.*“

3. Ausführung von **Maßnahmen in Selbstkompetenz**
  4. **Ermöglichung der Beschlussfassung** zu sonstigen Maßnahmen
  5. Richtige **Beschlussausführung**
-

## Ermittlung von Instandsetzungsbedarf

---

Nach § **27 I Nr. 2 WEG** hat der Verwalter die für die Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dazu gehört auch die Ermittlung von Instandsetzungsbedarf.

1. Haftet der neubestellte Verwalter, wenn er eine Untersuchung des Gebäudes unterlässt und deshalb der Brandschutzmangel nicht behoben werden kann?
2. Welche Fachkenntnisse muss der Verwalter haben/muss er ggf. Fachleute (auf eigene Kosten?) hinzuziehen?
3. Haftet der Verwalter im EnEV-Fall, wenn er die Vorgaben der EnEV nicht kennt und deshalb die Eigentümer über die rechtswidrige Bauausführung nicht informiert?

# **Ermittlung von Instandsetzungsbedarf**

---

## **1. Umfang der Untersuchung**

- Verwalter muss Anlage „regelmäßig“ begehen;
- er muss Hinweisen, etwa der Eigentümer, nachgehen (zB LG Köln ZWE 2011, 375);
- und auf Untersuchungen durch Fachleute hinwirken.

## **2. Fachkenntnisse**

- § 27 I Nr. 2 WEG berechtigt den Verwalter nicht, ohne Beschluss einen Sachverständigen zu Lasten der Gemeinschaft zu beauftragen (zB LG München I ZWE 2011, 42)
- Verwalter schuldet nach Rspr. jedenfalls Sorgfalt eines „durchschnittlichen Verwalters“. Höhere Anforderungen werden aber zB an „ein großes Verwalterunternehmen mit eigener Bauabteilung“ gestellt (LG Köln aaO).



## **Ermittlung von Instandsetzungsbedarf**

---

Geht es um **Rechtsfragen** (zB EnEV-Auflagen, Pflichten nach der TrinkwV), so gilt Folgendes:

**BGH NJW 1996, 1216:** *„Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung umfassend über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären und ihr, jedenfalls auf Verlangen, einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu machen. Die Eigentümerversammlung muß aufgrund der Aufklärung durch den Verwalter in der Lage sein, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen. Läßt es der Verwalter hieran schuldhaft fehlen, so haftet er, weil er der Eigentümerversammlung keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschafft hat.“*

# Ausführung von Maßnahmen in Selbstkompetenz

---

1. Nach § **27 I Nr. 3 WEG** ist der Verwalter zur Ausführung von **dringenden Erhaltungsmaßnahmen** ohne Eigentümerversammlung verpflichtet. Faustregel: Sofortiges Handeln ist geboten, selbst kurzfristig einberufene Versammlung käme zu spät (zB Rohrbruch).

2. Ob eine Kompetenz für „**laufende**“ **Maßnahmen** besteht, ist umstritten (§ 27 III Nr. 1 WEG)

3. Weitergehende Ausführungspflichten ohne Eigentümerversammlung können sich aus dem **Verwaltervertrag** oder der **Gemeinschaftsordnung** (streitig) ergeben.

Beispiel: Laut Verwaltervertrag darf der Verwalter Instandsetzungsmaßnahmen bis 3.000 € selbst ausführen. Er unterlässt es, eine erforderliche Brandschutztür (Kosten: 3.000 €) einbauen zu lassen. Haftet der Verwalter im Brandfall?

## Ermöglichung der Beschlussfassung

---

Nach § **27 I Nr. 2 WEG** hat der Verwalter die für die Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Kann er nicht in Selbstkompetenz handeln, muss er dafür eine Eigentümerversammlung vorbereiten und einberufen:

1. Verwalter muss aussagekräftige Angebote für die Maßnahme einholen.
  2. Ladung zur Versammlung muss hinreichend deutlich sein.
  3. Er muss die Eigentümer in der Versammlung umfassend informieren.
  4. Er muss eine zutreffende Beschlussfassung ermöglichen.
-

# Beschlussausführung

---

Nach § **27 I Nr. 1 WEG** hat der Verwalter die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Der Verwalter verletzt also seine Pflichten, wenn er

1. einen Beschluss nicht zügig umsetzt;
2. einen Beschluss fehlerhaft umsetzt.

Beispiel: Laut Beschluss soll der Verwalter gegen ein Sonderhonorar die Bauüberwachung übernehmen. Er begeht hier einen Fehler. Rechtsfolge: Haftung.

Problematisch: Ist Haftung des Verwalters denkbar, wenn er einen rechtswidrigen Beschluss umsetzt/nicht umsetzt?

## Beschlussausführung

---

**Beispiel 1:** Im EnEV-Fall verweigert der Verwalter den Abschluss des „EnEV-widrigen“ Bauvertrags. Die Eigentümer berufen den Verwalter ab und schließen den Vertrag selbst (§ 27 II 2 WEG). Anschließend verlangt der Verband Schadensersatz wegen der mittlerweile gestiegenen Baukosten.

**Beispiel 2:** Im EnEV-Fall schließt der Verwalter den „EnEV-widrigen“ Bauvertrag ab. Gegen den Verband wird ein Ordnungsgeld erlassen; außerdem muss die Maßnahme rückgängig gemacht werden. Der Verband verlangt vom Verwalter Ersatz des Ordnungsgeldes und der Kosten für die nutzlose Bauausführung.

---

# **Verkehrssicherungspflicht (Haftung gegenüber Dritten)**

# Grundlagen der Haftung gegenüber Dritten

---

Werden Personen durch den Zustand des Gemeinschaftseigentums geschädigt, können sie nach § 823 BGB Schadensersatz von demjenigen verlangen, den die Verkehrssicherungspflicht in der Anlage trifft.

Frage: Ist dies der Verwalter?

**Beispiel:** Der Verwalter missachtet einen Gefahrenzustand auf dem Dach. Ein Passant wird durch einen Ziegel verletzt. Er verlangt vom Verwalter Schadensersatz.

# Verkehrssicherungspflicht in der Anlage

---

- Verkehrssicherungspflichtig ist, wer für die Gefahrenquelle verantwortlich und in der Lage ist, die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- Deshalb ist der Verband originär verkehrssicherungspflichtig, weil ihm die Instandsetzung des Grundstücks obliegt.
- Den Verwalter trifft daneben die Verkehrssicherungspflicht, soweit er in der Lage ist, die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dies ist bei einer rechtsgeschäftlichen Übertragung durch den Verband (im Verwaltervertrag) der Fall, ansonsten wegen § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG nur bei Eilmaßnahmen.



## Verkehrssicherungspflicht in der Anlage

---

**Beispiel** (nach AG Rosenheim ZMR 2011, 79): Ein Besucher stürzt in der Anlage und verlangt vom Verwalter Schadensersatz mit dem Argument, der Verwalter habe es pflichtwidrig unterlassen, einen Warnhinweis aufzustellen oder den Boden durch einen rutschfesten Belag zu ersetzen.

**Hinweis:** Wenn man – wie das AG Rosenheim – eine Haftung des Verwalters gegenüber dem Besucher verneint, schließt dies seine Haftung gegenüber dem Verband nicht aus. Denn wenn der Verband seiner Verkehrssicherungspflicht nicht nachkommen konnte, weil der Verwalter seine Pflicht nach § 27 I Nr. 2 WEG verletzt hat, ist ein Regress des Verbandes gegen den Verwalter möglich.

---

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

## § 27 WEG (Auszug)

---

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie (...)

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 Nr. 2 zu treffen.