

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe September 2021

Haftung des Verwalters bei Abweichung vom Ausführungsbeschluss

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossen, ein bestimmtes Unternehmen mit der Ausführung von Bauarbeiten zu beauftragen, handelt der Verwalter pflichtwidrig, wenn er anstatt dessen einem anderen Unternehmen den Auftrag erteilt. Ein solches Verhalten führt zu Rückerstattungsforderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter. Gegenansprüche wegen bereits erbrachter Leistungen durch das fälschlicherweise beauftragte Unternehmen stehen dem Verwalter nicht zu.

Im Rahmen von Beschlussfassungen über Baumaßnahmen etc. beschließen die Eigentümer in der Regel auch darüber, welches Unternehmen die Arbeiten zu welchem Preis durchführen soll. Dem vorausgegangen ist in der Regel die Einholung von drei Angeboten durch den Verwalter, aus denen sich die Eigentümer für das ihnen am Besten erscheinende Angebot entscheiden.

Was aber, wenn der Verwalter dann ein völlig anderes Unternehmen mit der Ausführung – zum selben Preis oder gar günstiger – beauftragt und die Ausführung auch fachgemäß erfolgt?

Mit einem solchen Fall hatte sich in diesem Jahr das **Landgericht Lüneburg** (3 S 36/20 vom 02.02.2021) zu befassen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hatte sich in einem Beschluss für ihr ein gut bekanntes Traditionsunternehmen als Auftragnehmer entschieden; der Verwalter beauftragte aber eigenmächtig eine andere Firma mit der Ausführung.

Daraufhin forderte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die **Rückzahlung** der vom Hausgeldkonto entnommenen Gelder zur Bezahlung des eigenmächtig beauftragten Unternehmens.

Der Verwalter lehnte das ab, weil der Beschluss mit identischem Inhalt umgesetzt worden und damit auch **kein wirtschaftlicher Schaden** entstanden sei.

Außerdem habe er die Beauftragung der anderen Firma auch mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirates vorab besprochen.

Das Landgericht Lüneburg verurteilte den Verwalter trotzdem zur Rückzahlung der vom Konto entnommenen Gelder. Die Zahlung stelle eine nicht bestimmungsgemäße Verwendung von Geldern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar. Die Entscheidung über das „**Ob**“ und das „**Wie**“ von Erhaltungsmaßnahmen liege bei den Wohnungseigentümern. Deshalb sei der Verwalter an die Beschlussfassung der Wohnungseigentümersammlung gebunden. Das gelte auch dann, wenn ihm die beschlossene Maßnahme unzweckmäßig oder zu teuer vorkomme.

Die Absprache mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirates ändere daran nichts, weil der Verwaltungsbeirat zu Änderungen der Beschlussfassung nicht ermächtigt sei.

Es gebe auch **keinen bereicherungsrechtlichen Gegenanspruch** des Verwalters, weil die Maßnahme bereits ordnungsgemäß durchgeführt worden sei. Das Landgericht beruft sich hier auf eine **Entscheidung des BGH aus 2019** (V ZR 254/17 vom 14.06.2019). Dort hatte der BGH entschieden, dass einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Erhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehen.

Retten hätte den Verwalter in einem solchen Fall möglicherweise die Herbeiführung eines **nachträglichen Genehmigungsbeschlusses**. Ein solches Vorgehen ist grundsätzlich zulässig. Ob ein solcher nachträglicher Genehmigungsbeschluss im vorliegenden Falle allerdings ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, ist sehr fraglich.

Einschränkend muss man sagen, dass das Landgericht Lüneburg sich seiner Rechtsauffassung auch nicht ganz sicher ist. Es hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, die aber offenbar nicht eingelegt wurde. Insofern steht eine Entscheidung des obersten deutschen Gerichtes zu dieser Frage nach wie vor aus.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Gemeinschaftseigentum muss jeder Eigentümer selbst abnehmen

OLG Köln, Urteil vom 11.07.2018; 17 U 44/16

Die Abnahme des Sondereigentums durch einen Wohnungseigentümer und eine eventuelle Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch andere Wohnungseigentümer führen nicht zu einer - konkludenten - Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Wohnungseigentümer, soweit es sich nicht um die Teile des Gemeinschaftseigentums handelt, die ausschließlich im Bereich der Wohnung (Sondereigentum) liegen oder dem Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind. [Link zum Urteil](#)

Neu gegründete Kapitalgesellschaft übernimmt Verwaltervertrag

BGH, Urteil vom 02.07.2021; V ZR 201/20

Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; allein der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt dem Verwalteramt und -vertrag nicht ein höchstpersönliches Gepräge. [Link zum Urteil](#)

Verwalter kann Instandhaltung und Instandsetzung übertragen werden

BGH, Urteil vom 11.06.2021; V ZR 215/20

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt. [Link zum Urteil](#)

Wenn Sie das Verwalter-Telegramm nicht erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de mit dem Stichwort:
Abbestellung Verwaltertelegramm.

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de