

Die Haftungsrisiken des WEG-Verwalters und aktuelle Rechtsprechung

Referent: Rechtsanwalt Dietmar Strunz

1. Einleitung

Haftungsfälle haben zugenommen

Höhere Anforderungen an fachliche Qualifikation

Handeln des Verwalters wurde komplexer

Erwartungshaltung der Auftraggeber hat sich erhöht

Trendwende Berufszulassungsregelung

Vereinbarte und gesetzliche Pflichten

Besonderes Risiko Sonderleistungen

Ursachen der Haftungsfälle

fachliche Selbstüberschätzung

mangelnde Qualifizierung

zeitliche Überforderung

Probleme der Zuständigkeiten

fehlende Kontrolle und Überwachung

Organisations- und Koordinierungsfehler

2. Die Unternehmensform und Haftung

Einzelunternehmen

schneller Einstieg in die
Branche
persönliche Haftung mit
privaten Vermögen

Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)

keine WEG-Verwaltung
Gesamtschuldnerische
Haftung

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründungsaufwand
beschränkte Haftung mit dem zur
Verfügung stehenden Kapital
Geschäftsführer
Haftung nach innen und außen

3. Grundsätze der Haftung

Breit gefächerte Palette der Aufgaben und Pflichten des Verwalters

kaufmännische, technische und rechtlich organisatorische Aufgaben

Vertragliche Haftung

Deliktische Haftung – unerlaubte Handlung

Besonderheit WEG : Verpflichtung zur Amtsführung aus organschaftlicher Stellung

Geschäftsführung ohne Auftrag

3.1 Voraussetzung für die Haftung

Kausalität – Pflichtverletzung und eingetretener Schaden

Anspruchsteller ist beweispflichtig

Mitverschulden § 254 BGB Haftungsreduzierung

Berücksichtigung von Vorteilsausgleich § 249 BGB

Entlastungsbeschlüsse können zum Verlust von Schadenersatzansprüchen führen

Vorsatz

Fahrlässigkeit

Verwaltervertrag – Geschäftsbesorgungsvertrag
§ 675 BGB

Pflichten eines Beauftragten aus §§ 662 ff. BGB

Gesetzliche Pflichten aus WEG §§ 24, 25, 27 und 28

Pflichtenlage aus Teilungserklärung und
Gemeinschaftsordnung

Vor- und nachvertragliche Pflichten

Vertragliche Sonderleistungen – unterschiedliche
Haftungsmaßstäbe

4.1. Maßstab des Handelns

Sorgfalt eines durchschnittlichen und gewissenhaften Verwalters

Kaufmannseigenschaft – Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns (BGH 21.12.1995, Az.: VZB 4/94)

Sonderwissen – Sonderleistungen

Berücksichtigung bei der Haftung, strengerer Maßstab in Abhängigkeit auch von der Vergütung

„Ehrenamtliche“ Verwalter - großzügigere Betrachtung im Haftungsfall

4.2 Typische Haftungsfälle

-Fehlende Ermächtigungsbeschlüsse

- Auftragsvergabe
- Genehmigung baulicher Veränderungen
- Abschluss von Wärmelieferungsverträgen
- Begleichung von Baunebenkosten aus dem Gemeinschaftsvermögen

-Beschlüsse und Beschlussfassung

- Falsche Einschätzung der Beschlussfähigkeit
- Fehlerhafte Beschlussvorlagen
- Schuldhaftes Verursachen der Beschlussanfechtung
- Falsche Darstellung der Beschlussergebnisse
- Für die Eigentümergemeinschaft nachteilige Beschlüsse
- Nichtbeachtung von Ladungsfristen für die Eigentümerversammlung

-Buchhaltung und Finanzwirtschaft

- Verjährung von Hausgeldforderungen
- Zweckentfremdung von Geldern
- Beendigung der Verwaltertätigkeit
- Spekulative Anlage der Instandhaltungsrücklage
- Mangelhafte Erstellung der Jahresabrechnung
- Nicht ausreichende Liquidität durch Auflaufen von Verbindlichkeiten
- Beendigung Verwaltertätigkeit ohne Rechnungslegung und Auszahlung

-Instandhaltung/Instandsetzung

- Verzögerung bzw. Nichtdurchführung von Instandsetzungen
- Nichtherbeiführung der erforderlichen Beschlusslage
- Verletzung von Kontrollpflichten am Gemeinschaftseigentum
- Begleichung von Werklohnforderungen bei mangelhafter Werkleistung
- Verstreichen von Gewährleistungspflichten

- Überlassung der Verwaltung an Dritte

5. Sonderfälle der Haftung

- Vertretung ohne Vertretungsmacht

fehlende Beschlusslage – Vertrag schwebend unwirksam

Nachgenehmigung durch Beschluss

Haftung des Verwalters auf Erfüllung
oder Schadenersatz

§§ 177, 179 BGB

- Unerlaubte Handlung des Verwalters

Delikthaftung §§ 823 bis 853 BGB

rechtswidrige und schuldhafte Schadenszufügung

Wohnungseigentümergeinschaft

Schäden an Gemeinschaftseigentum, Veruntreuung von Geldern

Einzelne Wohnungseigentümer

Schäden am Sondereigentum

Dritte

Verkehrssicherungspflichten

6. Grundsatz Schadenersatz

Herstellung des Zustandes, der ohne seine Pflichtverletzung bestünde

Geschädigter kann Geld verlangen § 249 BGB

Bei Körperverletzungen auch Schmerzensgeld § 253 Abs. 2 BGB

7. Möglichkeiten der Haftungsminimierung und – beschränkung

Haftungsbegrenzungsklauseln im Verwaltervertrag

Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher i. S.
§ 13 BGB

Individuelle Haftungsbegrenzung
unwirksam Vorsatz
Verjährungsverkürzung

AGB's und Formularvertrag § 309 Nr. 7a, b BGB

uneingeschränkte Haftung für Personenschäden

keine Einschränkung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie Kardinalpflichten

Ausreichender Versicherungsschutz!

8. Sonderfälle der Haftung im Unternehmensbereich

- Haftung GmbH – Geschäftsführer § 43 GmbHG
- Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
Artikel 82 Auftragsdatenverarbeitung
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)
Verstöße der Gleichbehandlung im Rahmen
der Vermietung
- Gewerbeordnung (GewO), Makler- und Bauträger-
verordnung (MaBV)
§ 34c Gewerbeerlaubnis, Weiterbildungs- und
Versicherungspflicht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Strunz ♦ Alter
Rechtsanwälte

RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Meichsner
RA Dietmar Strunz

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther
RAin Michelle Freitag