

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [440]

Folgen pflichtwidriger Zahlung von Abschlägen für Erhaltungsmaßnahmen

a. Zahlt der Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen ist vielmehr auch, ob und ggf. in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, trifft die GdWE.

b. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann.

c. Ist die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der GdWE und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer. Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.

BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22

Der Fall:

2019 beschlossen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Dacheindeckung zu einem Gesamtvolumen von 116.497,85 € brutto. Der Werkunternehmer stellte eine Abschlagsrechnung. Der Ex-Verwalter

zahlte aus Mitteln der GdWE erst 70.000 €, später weitere 34.500 €, ohne dass Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Das Problem:

Kommt es zum Vorteilsausgleich, wenn Teile der Leistung in Ordnung sind? Kann sich der Verwalter auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten erfolgreich berufen? Haftet der Verwalter, wenn er seinen Pflichten bei Überprüfung der vorhandenen Abschlagsrechnung genügt hat, Mängel aber nicht erkannte, weil er nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung der Werkleistungen verfügte?

Die Entscheidung des Gerichts:

Für die tatsächlichen Voraussetzungen der Vorteilsausgleichung ist der Verwalter/Schädiger darlegungs- und beweispflichtig, und zwar dafür, ob und in welchem Umfang bei der GdWE mit Rücksicht auf die erbrachten Leistungen des Werkunternehmers ein Vorteil verblieben sein könnte.

Der Schadensersatzklage kann der Erfolg auch nicht mit dem Verweis auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten, also auf einen fehlenden Kausalzusammenhang zwischen einer - unterstellten - Pflichtverletzung des Verwalters und einem wegen der mangelhaften Werkleistungen eingetretenen Schaden der GdWE versagt werden. Die Berufung des Verwalters auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten, das heißt der Einwand, der Schaden wäre auch bei einer ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweise entstanden, kann für die Zurechnung eines

Schadenserfolgs zwar beachtlich sein. Die Voraussetzungen rechtmäßigen Alternativverhaltens liegen nicht vor. Die unter dem Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens zu prüfende Handlungsalternative wäre allein die Nichtvornahme der Zahlungen gewesen; dadurch wäre der Schaden gerade nicht gleichermaßen entstanden, sondern vielmehr verhindert worden.

Wenn es der Verwalter bei einer mit erheblichem Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahme unterlassen hat, die Wohnungseigentümer auf seine fehlende Fachkompetenz hinzuweisen, haftet er bei Nichterkennen von Werkmängeln.

Praxis-Tipp:

Eine Beschlussfassung über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute sollte die GdWE ins Auge fassen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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