

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [439]

Pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen für Erhaltungsmaßnahmen?

Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, diese Erhaltungsmaßnahmen wie ein Bauherr zu überwachen.

Bei der Bewirkung von Zahlungen ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind (im Anschluss an BGH, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134).

BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22

Der Fall:

Im Juli 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Dacheindeckung.

Nach der Vergabe der Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 € brutto stellte der beauftragte Werkunternehmer eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von 61.872 €. Im Oktober 2019 zahlte der Ex-Verwalter aus Mitteln der Gemeinschaft (GdWE) 70.000 €. Nach dem Beginn der Arbeiten zahlte er im November 2019 weitere 34.500 €, ohne dass insoweit Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Die Arbeiten an dem Dach wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. 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:

Welche Pflichten treffen einen Verwalter

nach Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen? Wann darf er Abschlagszahlungen leisten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Nur wenn der beauftragte Werkunternehmer Abschlagszahlung qua Rechnung verlangt und diese dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist, also das in § 632a Abs. 1 Satz 5 BGB geregelte Erfordernis einer Aufstellung erfüllt ist, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglicht, darf eine Zahlung erbracht werden. Soweit für Teilzahlungen eine Abschlagsrechnung für Werkleistungen bzw. für Material vorhanden ist, muss der Verwalter vor Zahlung jedenfalls stichprobenartig überprüfen, ob diese zu dem Auftrag und dem angelieferten Material passt und ob das Material übereignet oder Sicherheit geleistet worden ist.

Vor Klärung des Sachverhalts kann der geltend gemachte Schadensersatzanspruch in Höhe von 104.500 € nebst Zinsen aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen nicht verneint werden.

Prozessvortrag der GdWE, wonach den pflichtwidrigen Abschlagszahlungen insgesamt unbrauchbare Werkleistungen gegenüberstehen, die (auch) den Abriss des neuen Daches erfordern, ist ohne jeden Zweifel schlüssig und hinreichend substantiiert. Beim vorgelegten Privatgutachten handelt es sich nur um (substantiierten) Parteivortrag. Durch die Beauftragung eines Privatgutachters hat die GdWE mehr veranlasst, als prozessual von ihr verlangt werden kann. Genauere Angaben zu einzelnen Mängeln und dem Umfang der Mangelbeseitigung sind vor Abnahme der Werkleistung von Seiten der GdWE nicht erforderlich gewesen.

Ein Verwalter, der nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung der Werkleistungen verfügt, kann sich nicht auf fehlende Erkennbarkeit von Mängeln der Werkleistung berufen, wenn es sich um eine mit erheblichem Kostenrisiko verbundene umfangreichen bauliche Maßnahme handelte.

Praxis-Tipp:

Die GdWE sollte ggf. statt eines nur als Parteivortrag gewerteten Privat-Gutachtens ein selbständiges Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff. ZPO anstrengen. Dessen Kosten sind erstattungsfähig und das Beweisergebnis ist verwertbar, wenn es später zum Hauptsacheverfahren kommen sollte. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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