

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0183]

## Haftung der WEG wegen mangelhafter oder (teilweise) unterbliebener Durchführung von Beschlüssen?

1. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Gemeinschaft; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft.

2. Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden.

3. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB; für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Gemeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17

### Der Fall:

Die Sanierung, insbesondere die Abdichtung des Mauerwerks im Erdgeschoss, war 2008 nicht fachgerecht durchgeführt worden. Anschließend verursachte ein Mieter einer anderen Wohnung einen Brand. Von den Brand- und Löschwasserschäden war auch das Sondereigentum im Erdgeschoss betroffen. Mit der Beseitigung des Schadens auf Kosten einer

Versicherung beauftragte die Gemeinschaft die Firma B. Ein Privatgutachter stellte weiterhin Durchfeuchtungen fest. Erst Ende 2012 wurden die Wohnungseigentümer in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung erneut mit den Feuchtigkeitsschäden befasst, nachdem eine Besichtigung großflächige Wanddurchfeuchtungen im Sondereigentum der Klägerin ergeben hatte.

### Das Problem:

Wer haftet für die Fehler des eingeschalteten Handwerksunternehmens? Kann neben dem Verwalter im Innenverhältnis auch die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft zum Schadensersatz verpflichtet sein?

### Die Entscheidung des BGH:

Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft im Innenverhältnis wird abgelehnt, weil sie mit der gesetzlichen Kompetenzverteilung unvereinbar ist. Infolge ihrer in § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG normierten Teilrechtsfähigkeit schließt die Gemeinschaft (Verband) - vertreten durch den Verwalter - zwar im Außenverhältnis die zur Durchführung von Beschlüssen erforderlichen Verträge im eigenen Namen ab. Aber im Innenverhältnis ist der Verband in die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht eingebunden. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 20 Abs. 1 WEG vielmehr den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem. Die Wohnungseigentümer sind entscheidungs- und weisungsbefugt; ihnen obliegt die Willensbildung in der Eigentümerversammlung. Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG Vollzugsorgan.

Aus der allgemeinen körperschaftlichen Treuepflicht lässt sich eine eigene Pflicht des Verbands zur Durchführung von Beschlüssen nicht herleiten. Lehnen die Eigentümer ein Vorgehen gegen den Verwalter ab, obwohl es zwingend geboten ist, kann die Haftung allenfalls die Wohnungseigentümer selbst treffen, nicht jedoch den Verband. Praktikabilitätsabwägungen können ein anderes Ergebnis nicht rechtfertigen. Insbesondere werden die einzelnen Wohnungseigentümer nicht rechtlos gestellt. Zudem kann jeder Wohnungseigentümer von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; ggf. kann dieser Anspruch im Klageweg durchgesetzt werden.

### Praxis-Tipp:

Mangels Garantiehaftung des Verbands müssen die Mitwohnungseigentümer oder der WEG-Verwalter in die Pflicht genommen werden. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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