



Dr. Oliver Elzer

Haftung der Verwaltung



Unsere ‚Agenda‘

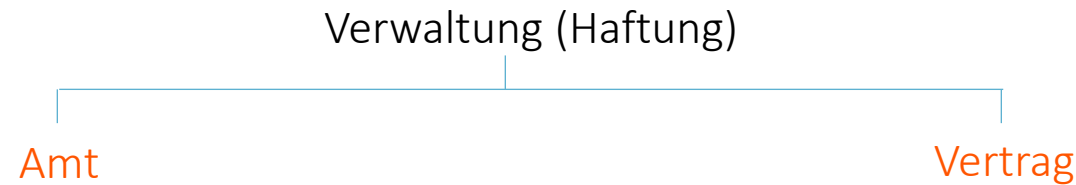
1. Grundlagen
2. Haftungsverhinderung
3. Regress der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
4. Haftung gegenüber dem Staat
5. Typische Haftungsfelder

| Grundlagen

Haftung bei ...

- schuldhaften Pflichtverletzungen
 - Vorsatz
 - Fahrlässigkeit
- Pflichtverletzungen ohne Verschulden?
 - § 280 Absatz 1 Satz 2 BGB: Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung **nicht zu vertreten** hat.

Haftung gegenüber Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern



- Haftung der Verwaltung aus dem Amtsverhältnis
 - Pflichtverletzung – Verschulden – Kausalität
 - Schutzwirkung für Wohnungseigentümer?
- Haftung aus Vertrag
 - Pflichtverletzung – Verschulden – Kausalität
 - Schutzwirkung für Wohnungseigentümer?
- Haftung aus Delikt

Mögliche Folgen

- Verpflichtung, Schadenersatz leisten zu müssen
 - dann muss die Pflichtverletzung **schuldhaft** sein
 - Verzeihungsermessen der Wohnungseigentümer?
- Abberufung der Verwaltung
 - auch dann, wenn Pflichtverletzung **nicht** schuldhaft!
 - mit Folgen für Verwaltervertrag (§ 26 Absatz 3 Satz 2 WEG)
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat Ermessen
- Kündigung des Verwaltervertrages
 - bei **schuldhafter** Pflichtverletzung (aber § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG)
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat Ermessen

Überblick

- Von Gesetzes wegen hat der Verwalter für **jedes** Verschulden einzustehen.
- Von Gesetzes wegen haftet der Verwalter **summenmäßig** unbegrenzt.
- Von Gesetzes wegen haftet der Verwalter **3 Jahre**.

Vertragliche Einwirkungen

- Individualvereinbarung
- Kann man im Verwaltervertrag (AGB) die Haftung **beeinflussen**? Höhe? Verschuldensformen? Dauer?
- § 309 Nummer 7 BGB (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)
 - a)(Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit)
unwirksam ist ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;
 - b) (Grobes Verschulden)
unwirksam ist ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

Muster

§ xx HAFTUNG DES AUFTRAGNEHMERS

1. Der Auftragnehmer haftet **nur** für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
2. Von der Beschränkung der Haftung **nicht erfasst** sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder vom Auftragnehmer zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit.
3. Der Auftragnehmer haftet **unbeschränkt** für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen. (Hierzu zählen unter anderem: ____).
4. Die Haftung des Auftragnehmers für ein Verhalten, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird **begrenzt** auf 500.000 Euro für jeden Schaden und 1.000.000 Euro für alle Schäden eines Jahres.

Haftung gegenüber Dritten

- Im Grunde kommt eine Haftung gegenüber Dritten nicht in Betracht, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Verwalter als Organ haftet.
- Es gibt aber auch extreme Ausnahmen.

| Was kann die Verwaltung tun, um eine Haftung zu verhindern?

Übersicht

- genaue Kenntnis der Gesetze
- genaue Kenntnis der Gemeinschaftsordnung
- genaue Kenntnis des Verwaltervertrages
- genaue Kenntnis der höchstrichterlichen Rechtsprechung
- Kenntnis der Entwicklungen
 - Gesetze
 - Beispiel: Balkonkraftwerke
 - Rechtsprechung
 - Beispiel: Anwendung der HeizkostenV im Wohnungseigentumsrecht
 - Schrifttum

Ausgestaltung der Geschäftsführung durch Transparenz

- Ziel: Zweifel vermeiden, wo die Verwaltung handeln darf - und nicht nur kann!
 - **KÖNNEN**
 - **§ 9b Absatz 1 Satz 1 WEG**: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
 - **DÜRFEN**
 - **§ 27 Absatz 1 WEG WEG**: Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Ausgestaltung der Geschäftsführung durch Transparenz

- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
 - möglich, aber selten
 - Dazu muss die Gemeinschaftsordnung gesichtet werden, auch nach Aufgaben, die die Wohnungseigentümer für die Verwaltung vereinbart haben.

Ausgestaltung der Geschäftsführung durch Transparenz

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer
 - § 27 Absatz 2 WEG: Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach § 27 Absatz 1 WEG durch Beschluss einschränken oder erweitern.
 - Katalog nach § 27 Absatz 2 WEG „entwickeln“

Praktisches Vorgehen: Verträge

- Es sollten zunächst **sämtliche** bestehenden Verträge gesichtet werden.
- Dann ist zu klären,
 - welche dieser Verträge der Verwalter künftig schließen können soll, **ohne** die Wohnungseigentümer zu befassen,
 - auf welche Verträge der Verwalter **einwirken** können soll (etwa kündigen), ohne die Wohnungseigentümer zu befassen,
 - bei welchen **Summen** der Verwalter die Verwaltungsbeiräte oder die Wohnungseigentümer eingeschalten muss,
 - wann der Verwalter **Rat** einholen muss,
 - wann die Entscheidung des Verwalters an die **Zustimmung** eines Dritten, etwa eines Architekten, Ingenieurs, Rechtsanwalts, Wirtschaftsprüfers oder Sachverständigen gebunden sein soll.

Praktisches Vorgehen: Verträge

- Es kann auch überlegt werden,
 - welche Verträge künftig anstehen und
 - welche Rechte der Verwalter haben soll.

Praktisches Vorgehen: Entscheidungen

- Weiter ist zu ermitteln, welche **Entscheidungen** üblicherweise in der Wohnungseigentumsanlage zu treffen sind.
- Dies kann beispielsweise
 - die Erhebung einer Klage,
 - die Gestaltung der Außenanlagen oder
 - die Weisung an einen Hausmeister sein.
- Auch hier ist dann zu klären,
 - inwieweit der Verwalter allein handeln können und
 - wo und wann er gebunden sein soll.

Muster

1. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Verträge zu schließen und sämtliche Vertragserklärungen abzugeben: ____; Anderes gilt, soweit eine Haftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG den Betrag von ____ überschreitet.
2. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihm zu bestimmenden Rechtsanwaltes in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
3. Der Verwalter bedarf bei den im Folgenden aufgezählten Verträgen und sämtlichen Erklärungen in Bezug auf diese Verträge eines zustimmenden Beschlusses des Verwaltungsbeirats: ____.
4. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Zahlungsdiensterahmenvertrag mit Überziehungsmöglichkeit bis zu einer Summe von ____ zu schließen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Entscheidungen zu treffen: ____.
6. Der Verwalter ist ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Lastschriftabrede mit einem Wohnungseigentümer zu kündigen, wenn ein sachlicher Grund besteht und die berechtigten Interessen des Wohnungseigentümers an dem Fortbestand der Lastschriftabrede dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sich von der Lastschriftabrede zu lösen, nicht entgegenstehen.

Ausgestaltung der Geschäftsführung durch Transparenz

- Weisungen der Wohnungseigentümer
 - Mittel der Wahl bei aktuellen Zweifeln

| Regress der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Übersicht

- Freiwilliges Handeln der Verwaltung
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss Verwalter auffordern, Schadensersatz zu leisten
 - § 19 Absatz 1 WEG (Willensbildung der Wohnungseigentümer)
 - **Vertretung**: Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Klage: Mittel muss Verwaltung zur Verfügung stellen (Gerichtsgebühren/Rechtsanwalt)
 - Auswahl Rechtsanwalt

Übersicht

- Information/Beratung durch Verwaltung?
 - Noch unklar
 - Vermögensbericht?
- Verjährung?

| Haftung gegenüber dem Staat

Übersicht

- Verkehrssicherung?
- Gefahren, die von der Wohnungseigentumsanlage ausgehen?

| Typische Haftungsfelder

Überblick

- Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit einer Zustimmung nach § 12 WEG
 - Beispiel: zu späte Erklärung
- Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Versammlung
 - Beispiel: formale Beschlussmängel
 - Beispiel: zu hohe Saalmiete

Überblick

- Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung und Vertretung
 - Beispiel: Vertragsschluss ohne Dürfen
 - Beispiel: Mangelnde Erhaltung
 - Beispiel: Kein Einschreiten gegen Störungen
 - Beispiel: Mangelnde Informationen
 - Beispiel: Mangelndes Vertragsmanagement

Überblick

- Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit Abrechnung und Wirtschaftsplan
 - Beispiel: Fehlende Einnahme oder Ausgabe
 - Beispiel: Falscher Umlageschlüssel
- Verstöße gegen Gesetze
 - Beispiel: GEG oder GEIG
- Verfahrensrecht
 - Beispiel: Verwaltung verursacht Beschlussklage
- DSGVO
 - Beispiel: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss nach Artikel 82 DSGVO Schadenersatz leisten

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

