

»» 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

Schadens Erfolgs 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

»» 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