

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [461]

## Ansprüche aus einer falschen Verwaltung (Verwaltervertrag), aber gegen wen?

Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters aus dem zwischen diesem und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Vertrag nur gegenüber der Gemeinschaft.

Der zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 34/24

### Der Fall:

Der Kläger ist Rechtsanwalt und Mitglied einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Verwalterin die Beklagte ist.

Die GdWE war Versicherungsnehmerin einer den gesamten Gebäudekomplex umfassenden Gebäudeversicherung. Nach einem Wasserschaden an Gemeinschafts- und Sondereigentum überwies die Gebäudeversicherung der GdWE im November 2022 die von einem Schadensregulierer berechnete Zeitwertentschädigung. Der Kläger forderte die Beklagte unter Fristsetzung zunächst vergeblich auf, den für sein Sondereigentum geleisteten Teilbetrag an ihn auszukehren. Die Auszahlung erfolgte erst, nachdem er erneut zur Zahlung aufgefordert und erklärt hatte, sich anwaltschaftlich selbst zu vertreten.

Die auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten nebst Prozesszinsen gerichtete Klage ist bei Amts- und Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem

Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter.

### Das Problem:

Gegen wen muss der Kläger seinen Anspruch geltend machen, wenn der Fehler offenkundig beim Verwalter liegt?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Kläger stehen wegen einer möglicherweise verspäteten Auszahlung unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt Ersatzansprüche gegen die Beklagte zu.

Denn Vertragsparteien des Verwaltervertrages sind die GdWE und die Beklagte (Verwalter), nicht jedoch der Kläger. Auch aus der Amtsstellung der Beklagten als Verwalterin folgt keine gesetzliche Leistungspflicht gegenüber dem Kläger. Die zum alten Wohnungseigentumsrecht offene Frage, ob sämtliche geregelten Amtspflichten des Verwalters Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter begründeten (...), stellt sich seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 nicht mehr.

Denn danach obliegt die Verwaltung (auch) im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG), die die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe erfüllt; internes Organ für die Ausführung ist der Verwalter (...).

Nach Inkrafttreten des WEMoG zum 1. Dezember 2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters

aus dem zwischen diesem und der GdWE geschlossenen Vertrag nur gegenüber der GdWE. Der zwischen der GdWE und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.

### Praxis-Tipp:

Die Rechtsprechung des BGH setzt sich fort. Merke: Wohnungseigentümer müssen ihre Ansprüche in der Regel nur gegenüber der WEG/GdWE geltend machen.

Sollte die WEG/GdWE die Ansicht vertreten, dass ihr Organ schuldhaft gehandelt hat, wird die WEG/GdWE den Verwalter mit einbeziehen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ