

Grundlagen der Haftung des Verwalters

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält nichts zur Haftung des Verwalters. Die Haftung ergibt sich aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gegenüber den Wohnungseigentümer aber auch gegenüber außenstehenden dritten Personen im Sinne des § 249 BGB:

„Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.“

Die Haftung des Verwalters kann sich aus verschiedenen Grundlagen ergeben:

Haftung aus dem Vertrag

Üblicherweise wird mit einem Verwalter ein Vertrag abgeschlossen. Daraus ergeben sich Pflichten des Verwalters. Selbst wenn kein Vertrag zustande kam, so ergibt sich eine Haftung zwangsläufig aus dem Bestellungsakt. Denn dieser stellt ein Schuldverhältnis des Verwalters auf der gesetzlichen Basis dar.

Neben der Vertragshaftung treffen den Verwalter auch Ansprüche aus einer eventuellen Geschäftsführung ohne Auftrag, das sind z.B. eigenmächtige Auftragsvergaben ohne sich auf Dringlichkeit berufen zu können. So gilt auch für den Verwalter § 681 BGB, nachdem der Geschäftsführer (Verwalter) verpflichtet ist, die Entschließung des Geschäftsherren (Eigentümer) abzuwarten. Dies gilt immer dann, wenn es sich nicht um einfachste Geschäfte aus der laufenden Verwaltung handelt.

Handelt der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümer oder Bevollmächtigung im Verwaltervertrag, kann er sich schadensersatzpflichtig für seine eigenmächtigen Maßnahmen machen.

Deliktshaftung

Verletzt der Verwalter die Verkehrssicherungspflichten schuldhaft, so spricht man von deliktischer Haftung, die durch den Verwaltervertrag und die Bestellung mit übernommen wurde. Der Verwalter ist anstelle der Eigentümer für den gefahrlosen Zustand der Eigentumswohnanlage verantwortlich geworden und dies im Inneren und Äußerem. Hier kommt dann § 253 Abs. 2 BGB zum Ansatz.

Haftung wegen fehlender Vollmacht

Sofern der Verwalter Aufträge vergibt oder Verträge ohne Vollmacht kündigt, also seine Vertretungsmacht nicht nachweisen kann, kann er vom Vertragspartner zum Schadenersatz herangezogen werden, wenn die Eigentümergemeinschaft seine Handlung nicht nachgenehmigt. Demnach hat der Verwalter auch § 179 BGB zu beachten.

In einem aktuellerem Falle wurde z.B. eine Kündigung gerichtlich nicht anerkannt, weil der Verwalter nach Aufforderung des Gekündigten seine Vollmacht nicht nachgereicht hat.

Hinweis:

Weitere Hinweise zur Haftung des Verwalters und wie Schadensersatz durchzusetzen ist, enthält ein Schulungs-Manuskript der **BEIRATS-Akademie**, das incl. der Kopie eines beispielhaften Langerichturteiles für 15,- € Kopier- und Portoauslagen bezogen werden kann. Behandelt werden darin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und Beispiele, die zum Schadensersatz berechtigen können. Das Manuskript nutzt zur Vorinformation. Grundsätzlich sollte jedoch ein Fachanwalt in solch einem Falle zur Beratung und Durchsetzung zugezogen werden.

Bestelladresse

Tel.: 09154/1602, E-Mail: hausgeld-vergleich@t-online.de