

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Was muss der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft können?

Diese Frage steht in einem engen Zusammenhang mit der weiteren Frage, für was kann ein Verwalter haftbar gemacht werden. Grundsätzlich gilt, dass ein Verwalter Kaufmann und eben nicht Bauingenieur, Bausachverständiger, Statiker oder Architekt ist. Von den Eigentümern wird aber meist erwartet, dass der Verwalter Entscheidungen über komplexe Sanierungsmaßnahmen zu treffen hat, ohne dass aus Kostengründen entsprechende Fachleute eingeschaltet werden. Dies ist dann oft der Grund für Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwalter. Und an dieser Stelle wird dann auch dann die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung des Verwalters bedeutsam. Grundsätzlich bildet diese Versicherung des Immobilienverwalters Schutz für alle gesetzlich vorgegebenen Tätigkeiten. Davon erfasst sind demnach auch diejenigen Tätigkeiten des Verwalters, die im Zusammenhang mit Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten abgedeckt sind. Allerdings sollte ein Verwalter unbedingt darauf achten, dass seine Tätigkeit auf die organisatorischen und buchhalterischen Aufgaben beschränkt ist. Deshalb sollte der Verwalter bei einer Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen oder auch bei der Abnahme von Werkleistungen ausdrücklich darauf hinweisen, dass er im Rahmen seiner Tätigkeit für Ingenieur- und Sachverständigentätigkeiten keine Haftung übernehmen kann. Dieser konkrete Hinweis in der Beschlussvor-

lage stellt somit klar, dass der Verwalter auch nicht im Nachhinein für alle auftretenden Probleme haftbar gemacht werden kann. Denn der Versicherer prüft in der Regel, ob der Verwalter Tätigkeiten übernommen hat, die vielleicht gar nicht in seinen Aufgabengebiet fallen. In den Versicherungsbedingungen heißt es daher meist, dass der Versicherungsschutz für rechtlich zulässige Tätigkeiten, jedoch nicht für technische Abnahmen, die unter das Architekten- und Ingenieurrisiko fallen, besteht.

Ein Verwalter sollte auch aufpassen, dass – wenn Mehrkosten bei Sanierungsmaßnahmen entstehen, die nicht vom ursprünglichen Beschlusstext erfasst sind, ohne dass ein neuer Beschluss gefasst wurde –, der Versicherer die Leistung verweigern kann, weil der Verwalter die WEG ohne Vertretungsmacht vertreten hat. Es reicht nicht, dass der Verwaltungsbeirat oder gar einzelne Eigentümer den Verwalter aufgefordert haben, die Baumaßnahme trotz erhöhter Kosten fortzusetzen. Im Ergebnis gilt daher, die Haftung des Verwalters ist auf seine gesetzlich vorgegebenen Tätigkeiten beschränkt. Zur Streitvermeidung sollten Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft dies bei den jeweiligen Beschlussfassungen daher unbedingt berücksichtigen.

Sie haben Fragen zu diesem oder einem anderen Thema rund um Ihr privates Eigentum? Die Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund



Frankfurt am Main e.V. stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Sie sind noch kein Mitglied bei Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.? Das neue Eigentümerportal unter www.haus-grund.org kann auch von Nicht-Mitgliedern kostenfrei für eine Erstinformation genutzt werden.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main