

WEG-Verwalter sollte Bauarbeiten abwickeln

Das umfasst nicht die Vollmacht, einen Vergleich zu Ungunsten der Eigentümer abzuschließen

Im Sommer 2012 beauftragte eine Eigentümergemeinschaft ein Bauunternehmen mit Kanalbauarbeiten zum Festpreis von rund 280.000 Euro. Den Auftrag unterschrieb H, ein Wohnungseigentümer, der damals auch WEG-Verwalter war. Laut Eigentümerbeschluss sollte H die Bauarbeiten abwickeln und, falls notwendig, Nachtragsaufträge erteilen. Diesen Beschluss interpretierte der Verwalter offenbar sehr großzügig.

Jedenfalls kam es 2012/2013 zu Änderungen in der Bauausführung, ohne dass H Einspruch erhob. Vielmehr schloss er mit dem Bauunternehmer einen Vergleich: Demnach sollten die Arbeiten am Ende 518.000 Euro kosten. Unter anderem waren für ca. 50.000 Euro Umbauten an einem Sondereigentum — einem Ladengeschäft — vorgenommen worden. Ob mit dem Einverständnis von H und der Gemeinschaft, war ebenso umstritten wie weitere angebliche Mehrleistungen des Bauunternehmens.

Eine Eigentümerversammlung wurde einberufen. Man diskutierte über den Vergleich, ohne Einigung zu erzielen. H schrieb dem Bauunternehmen, einige Maßnahmen und Kosten seien nicht eingeplant gewesen. Es gebe massive Konflikte unter den Eigentümern, vor allem über die Arbeiten an der Ladeneinheit. Daher werde der Restbetrag nicht bezahlt.

Der Bauunternehmer klagte ihn ein, scheiterte jedoch beim Oberlandesgericht Bamberg (3 U 70/18) sowie beim Bundesgerichtshof (VII ZR 103/19).

Der Verwalter sei nicht bevollmächtigt gewesen, mit dem Bauunternehmer einen Vergleich über die Höhe der Schlussrechnungssumme auszuhandeln. Ohne einen Beschluss der Eigentümerversammlung hätte der Verwalter auch keine Zusatzaufträge erteilen oder billigen dürfen, die so weit über das ursprüngliche Auftragsvolumen hinausgingen. Die Kosten hätten sich beinahe verdoppelt. Der von H mit dem Bauunternehmen vereinbarte Vergleich beinhalte obendrein die Übernahme von Kosten für ein Sondereigentum sowie den Verzicht auf jede Rechnungskontrolle.

Diese Vereinbarung widerspreche dem Interesse der Eigentümergemeinschaft. Es sei unklar gewesen, wie die Mehrkosten zustande kamen, und sehr umstritten, was davon auf die Gemeinschaft entfiel und was der Sondereigentümer zahlen sollte. Unter diesen Umständen wäre es umso mehr darauf angekommen, die Bauleistungen und die Schlussrechnung des Bauunternehmens gründlich prüfen zu können. Der Vergleich hätte jedoch alle Einwände der Eigentümergemeinschaft gegen die Rechnung gegenstandslos gemacht.

Von der beschränkten Vollmacht, die H von der Gemeinschaft erhalten habe, sei dieses Vorgehen nicht gedeckt. Daher sei die Vereinbarung unwirksam. Der Bauunternehmer könne sich auch nicht darauf berufen, dass er auf den Vergleich vertraut habe. Dass H seine Vollmacht überschritten oder gar missbraucht habe, habe ihm klar sein müssen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/weg-verwalter-sollte-bauarbeiten-abwickeln>