

Anlage I – Rechtsprechungsübersicht

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Dr. 18/10190)

I. Zivilprozesse gegen Makler

Diese Übersicht führt verschiedene gerichtliche Entscheidungen auf, die eine Streitigkeit mit einem Makler zum Gegenstand hatten. Streitigkeiten zwischen einem Immobilienmakler und ihren Kunden werden nicht gesondert in den Statistiken der Bundesländer und des Statistischen Bundesamtes (Rechtspflege, Zivilgerichte, Fachserie 10 Reihe 2.1) geführt. Daher erfolgt eine exemplarische Darstellung verfügbarer Gerichtsentscheidungen:

Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH)

- BGH, Beschluss vom 10.11.2016 – I ZR 235/15 (Haftung des Immobilienmaklers bei fehlerhaften Angaben gegenüber einem Kaufinteressenten. Die unter Verstoß gegen die Prüfungspflicht des Maklers erfolgte Übermittlung unrichtiger, für die Vermarktung nachteiliger Informationen gegenüber einem Kaufinteressenten begründet eine Pflichtverletzung des mit dem Verkäufer bestehenden Maklervertrags).
- BGH, Beschluss vom 2.12.2015, I ZR 47/15 (Haftung des Maklers für Grundstückswerteinschätzung durch einen Mitarbeiter).
- BGH, Beschluss vom 22.7.2015, V ZR 245/14 (Makler war Repräsentant des Verkäufers – fehlende Aufklärung über Feuchtigkeitsschäden).
- BGH, Urteil vom 25.10.2013, Az. V ZR 9/13 (Erwerb einer Steuersparimmobilie: Beratungspflichtverletzung des Vermittlers).
- BGH, Urteil vom 15. Januar 2009, Az. III ZR 28/08 (Haftung des Maklers wegen Verschweigens eines ihm bekannten Umstandes, der erkennbar für die Willensbildung seines Auftraggebers erheblich ist, so dass der Käufer bei Kenntnis des Umstandes die Immobilie nicht erworben hätte).
- BGH, Urteil vom 18.1.2007, III ZR 146/06 (Haftung des Maklers wegen unrichtiger Angaben: Zwar darf der Makler Informationen, die er von dem Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben (BGH, Urteil vom 16. September 1981, Az. IVa ZR 85/80 - NJW 1982, 1147). Das setzt allerdings voraus, dass der Makler die betreffenden Informationen - insbesondere, wenn er diese in einem eigenen Exposé über das Objekt herausstellt - mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat; dazu gehört, dass der Makler keine Angaben der Verkäuferseite in sein Exposé aufnimmt, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind. Käufer verlangen vom Makler € 40.000 Schadenersatz).
- BGH, Urteil vom 22.9.2005, Az. III ZR 295/04 (Aufklärungspflicht des Maklers gegenüber Vertragsgegner (hier: Käufer): Der Makler ist dem Vertragsgegner nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo (vgl. jetzt § 311 Abs. 2 BGB) zur Aufklärung verpflichtet, wenn er

Kenntnis davon hat, dass sein Kunde bei einem vereinbarten Gewährleistungsausschluss unrichtige Angaben über den Zustand des Vertragsgegenstandes(hier: Hausbockbefall einer alten Jugendstilvilla) macht.

- BGH, Urteil vom 24.1.2002, Az. III ZR 63/01 (Der Makler hat den Auftraggeber über alle ihm bekannten Umstände aufzuklären, die für dessen EntschlieÙung von Bedeutung sein können. Umgekehrt darf er dem Auftraggeber keine Informationen erteilen, für die es an einer ausreichenden Grundlage fehlt. Die Erklärungen des Maklers müssen insgesamt so beschaffen sein, dass sie seinem Kunden keine unzutreffenden Vorstellungen vermitteln (Festhaltung BGH, 28. September 2000, Az. III ZR 43/99, NJW 2000, 3642)).
- BGH, Urteil vom 28.9.2000, Az. III ZR 43/99 (Schadensersatzhaftung und Richtigstellungspflicht des Maklers für unrichtige Angaben und zu seiner Pflicht, solche Angaben richtig zu stellen. Hier: Realisierbarkeit einer Einliegerwohnung im UntergeschoÙ eines Einfamilienhauses. Käufer verlangen vom Makler DM 130.000,00 – Annahme einer schuldhaften Verletzung des Maklervertrags wurde vom BGH bejaht).
- BGH, Urteil vom 27.11.1998, Az. VI ZR 377/97 (Wenn ein Makler in einem persönlichen Berechnungsbeispiel Renovierungskosten als sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellt, das Finanzamt diese hingegen zu den Anschaffungskosten rechnet, wodurch der versprochene Steuervorteil wesentlich niedriger ausfällt, so haftet der Makler wegen Verletzung des Beratungsvertrages. Der Makler hätte auf die Unsicherheiten der steuerlichen Rechtslage hinweisen müssen).
- BGH, Urteil vom 2.6.1995, Az. VI ZR 52/94 (hier ging es um die Frage, ob der Verkäufer für die Erklärungen des Maklers haftet, weil er diesem die Verhandlungen überlassen hatte und der Makler sein Erfüllungsgehilfe sei).
- BGH, Urteil vom 18.12.1981, Az. V ZR 207/80 (Schadensersatzpflicht des Maklers bei Verschweigen eines wesentlichen Umstandes: Hat der Makler einen ihm bekannten Umstand, der für die WillensentschlieÙung seines Auftraggebers wesentlich sein konnte, diesem verschwiegen und hätte bei Kenntnis dieses Umstandes der Auftraggeber das Geschäft nicht abgeschlossen, so ist der Makler wegen positiver Vertragsverletzung grundsätzlich verpflichtet, den Auftraggeber so zu stellen, als hätte dieser das Geschäft nicht abgeschlossen).
- BGH, Urteil vom 8.7.1981, Az. IVa ZR 244/80 (Eine Hinweispflicht als Nebenpflicht besteht für den Makler dann, wenn die Bedeutung, die der fragliche Umstand für den Entschluß des Auftraggebers hat, für den Makler erkennbar ist und wenn der Auftraggeber gerade hinsichtlich dieses Umstandes offenbar belehrungsbedürftig ist).
- BGH, Urteil vom 12.2.1981, Az. IVa ZR 103/80 (Wenn der Makler Verkaufsprospekte von Bauherrengemeinschaften verwendet und sich hierin Hinweise auf einen notariellen Festpreis und andere Sicherheitsvorkehrungen finden, wird darin – bei späterer Baukostenüberschreitung – grundsätzlich keine Garantieerklärung des Maklers erblicken

lassen. Der Makler kann aber aufgrund mangelnder Aufklärung haften, die sich daraus ergibt, dass der Erwerber nicht ausreichend über die Tragweite unterrichtet worden ist).

- BGH, Urteil vom 8.7.1981, Az. IVa ZR 244/80 (Haftung des Immobilienmaklers wegen fehlerhafter Rechtsberatung: Aufrechnung gegen Maklerlohnanspruch mit Schadensersatzforderung wegen Verletzung von Hinweispflichten - Unterbliebene Unterrichtung über dreijährige Sperrfrist für Kündigung - Umfang der Informationspflichten des Maklers - Bedeutsamkeit des Umstands der Nutzbarkeit einer Eigentumswohnung nach dem Erwerb).
- BGH, Urteil vom 2.4.1970, Az. VII ZR 153/68 (Im Rahmen der Aufklärungspflicht des Maklers hat dieser seinen Kunden die ihm bekannten rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, die für den Geschäftsabschluss und die Willensbildung des Maklerkunden von Bedeutung sind. Hierzu gehören etwa Schwammverdacht, wiederholte Überflutung von Kellerräumen, Bauverbote, Verdacht von Trocken- und Nassfäule).

Entscheidungen der Oberlandesgerichte (OLG)

- OLG München, Urteil vom 19.11.2014, Az. 20 U 2215/14 (Haftung des Maklers auf Schadensersatz, wenn im Exposé angegeben war, dass das Haus vollständig unterkellert sei, dies aber nicht zutrifft).
- OLG Oldenburg, Beschluss vom 10.7.2014, Az. 4 U 24/14 (Verwirkung der Provision wegen Verletzung der Aufklärungspflicht: es war bereits ein formelles Denkmalschutzverfahren über die Immobilie eingeleitet worden).
- OLG Hamm, Beschluss vom 27.6.2011, Az. 18 W 11/11 (Der Maklerkunde darf sich regelmäßig auf die Beratung des Maklers als Fachmann verlassen).
- OLG Hamm, Urteil vom 29.4.2010, Az. 22 U 127/09, (Die unrichtige Angabe des Baujahrs eines verkauften Hauses in einem veröffentlichten Maklerexposé begründet unter dem Gesichtspunkt der Beschaffenheitserwartung einen Sachmangel, für den der Verkäufer trotz vereinbarten Gewährleistungsausschlusses wegen Arglist haftet, wenn er dem Makler die Information ohne tatsächliche Grundlage („ins Blaue hinein“) erteilt hatte).
- Brandenburgisches OLG, Beschluss vom 28.4.2009, Az. 3 U 19/09.
- OLG Frankfurt, Urteil vom 13.2.2008, Az. 15 U 137/07 (Wenn ein Grundstücksmakler im Exposé unrichtige Angaben zum Sanierungszustand eines Kaufobjekts macht, die nicht auf Angaben des Verkäufers beruhen (hier: "vollständig saniert"), stellt dies eine schuldhaftes Vertragspflichtverletzung dar, die den Makler zum Schadensersatz verpflichtet).

- OLG Köln, Urteil vom 25.9.2007, Az. 24 U 45/07 (Verwirkung des Provisionsanspruchs durch Verletzung der Auskunftspflicht gegenüber Auftraggeber: Die Pflicht des Maklers, die Interessen seines Auftraggebers sachgemäß zu wahren, gebietet dem Makler, den Auftraggeber über alle ihm bekannten tatsächlichen und rechtlichen Umstände aufzuklären, die sich auf den Abschluss des Hauptgeschäfts beziehen und für den Willensentschluss des Auftraggebers von Bedeutung sein können. Die Erklärungen des Maklers müssen insgesamt so beschaffen sein, dass sie seinem Kunden keine unzutreffenden Vorstellungen vermitteln. Verletzt der Makler vorsätzlich oder zumindest grob leichtfertig seine Auskunftspflicht, verwirkt er gemäß § 654 BGB seinen Provisionsanspruch).
- OLG Dresden, Beschluss vom 22.3.2007, Az. 8 U 194/06 (Der Verkäufermakler ist verpflichtet, ihm bekannte finanzielle Schwierigkeiten des nachgewiesenen Kaufinteressenten seinem Kunden ungefragt vor Vertragsabschluss mitzuteilen).
- OLG Hamm, Urteil vom 2.3.2006, Az. 18 U 127/05 (Schadensersatzansprüche gegen den Immobilienmakler aus positiver Vertragsverletzung wegen Verletzung seiner Pflichten aus einem Maklervertrag und Ansprüche auf Rückzahlung des Maklerlohns wegen Verwirkung).
- OLG München, Urteil vom 14.04.2005, Az. 19 U 5861/04 (Haftung des Immobilienmaklers: Hat der Makler, der die Flächenangaben der Eigentümer nicht nachgeprüft hat, die Größe eines Gartenanteils in den vorangegangenen Anzeigen mit einer kleineren Fläche angegeben als in der Anzeige, auf die sich ein Kaufinteressent meldet, dann muss er diese Tatsache offenbaren. Der Hinweis im Exposé, dass die dort enthaltenen Angaben von den Eigentümern stammten und dass für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werde, befreit den Makler nicht von dieser Offenbarungspflicht. Kommt es durch die Pflichtverletzung des Maklers zur Vereinbarung eines zu hohen Kaufpreises für eine Eigentumswohnung (mit geringerem Gartenanteil) haftet der Immobilienmakler aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB auf Schadensersatz).
- OLG Frankfurt AIZ-Rechtsprechung A 115, Blatt 13 (Der Makler ist verpflichtet, seinen Kunden über stichhaltige Verdachtsmomente im Hinblick auf eine mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit des Käufers zu unterrichten).
- OLG Köln, Urteil vom 8.3.2005, Az. 24 U 114/04 (Maklerlohnanspruch des Immobilienmaklers: Sind die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Kaufinteressenten erkennbar derart beschaffen, dass sich dem Makler ernsthafte Zweifel an der Finanzierbarkeit des Immobilienerwerbs förmlich aufdrängen müssen, kommt eine Verletzung der Aufklärungs- und Warnpflicht in Betracht, die unter dem Aspekt des Schadensersatzes zu einem Verlust des Provisionsanspruchs führen kann.)
- OLG Frankfurt, Urteil vom 26.09.2001, Az. 7 U 3/01 (Eine grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung von Aufklärungspflichten wegen der mit dem Abschluß des Maklervertrages begründeten besonderen Treuepflichten, auf Grund deren die Beklagte als Auftraggeberin eine umfassende Wahrnehmung ihrer im Hinblick auf den angestrebten Hauptvertrag bestehenden Interessen erwarten konnte).

- OLG Hamm, Urteil 30.10.1997, Az. 18 U 35/97 (Verwirkung des Maklerlohnanspruchs aufgrund fehlerhafter Wohnflächenangaben im Exposé).
- HansOLG, Urteil vom 5.1.1994 (Maklerfirma wurde zur Zahlung von DM 229.000 Schadenersatz verurteilt).
- OLG Köln, Urteil vom 20.1.1972, Az. 10 U 83/71 (Verletzung der Beratungspflicht, wenn der Makler, obwohl weder ein Bebauungsplan noch eine Baugenehmigung vorlag, die baldige Fertigstellung eines Hauses auf einem Grundstück in Aussicht stellt. Zudem Verletzung der Aufklärungspflicht im Hinblick auf einen Öltank auf einem Nachbargrundstück).

Entscheidungen der Land- und Amtsgerichte

- LG Berlin, Urteil vom 23.9.2004, Az. 5 O 412/03 (Klärt ein Makler bei der Vermittlung einer Eigentumswohnung nicht darüber auf, dass es sich bei einem erheblichen Teil der Wohnung - entgegen der Angaben in seinem Expose - nach dem Inhalt des Grundbuchs nur um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Teileigentum i.S. des § 1 Abs. 3 WEG) handelt, so hat er seinen Maklerlohn verwirkt (entsprechend § 654 BGB) und ist darüber hinaus zur Zahlung von Schadenersatz in Höhe des Vertrauensschadens verpflichtet (vgl. BGH, 28.9.2000, III ZR 43/99, NJW 2000, 3642; OLG Frankfurt, 7.11.1985, 16 U 179/84, NJW-RR 1986, 601).
- AG Heidelberg, Urteil vom 1.9.2005, Az. 21 C 312/04 (Vertragspflichtverletzung des Wohnungsmaklers. Ein Wohnungsmakler muss einen ortsunkundigen und daher belehrungsbedürftigen Wohnungssuchenden (hier: Angehörigen der US-Streitkräfte) darüber aufklären, dass die zu vermittelnde Wohnung in einem (allgemein bekannt) sozial problematischen Umfeld (hier: mit einem hohen Anteil an russischen Spätaussiedlern und hoher Arbeitslosigkeit) liegt. Unterbleibt die gebotene Belehrung steht dem mietenden Wohnungssuchenden ein Schadenersatzanspruch gemäß §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB zu, der dazu führt, dass der Makler keinen Anspruch auf Provisionszahlung gemäß § 652 Abs. 1 S. 1 BGB hat).
- LG Hamburg, AIZ-Rechtsprechung A 115 Blatt 14 (Den Immobilienmakler können zusätzliche Erkundigungs- und Belehrungspflichten treffen, wenn er bei einiger Sorgfalt Zweifel an der Richtigkeit bestimmter Angaben haben muss oder sein Auftraggeber im Verhältnis zu dem beabsichtigten Geschäft als geschäftlich ungewandt und unerfahren eingestuft werden muss).

Weitere Verfahren aus der Praxis der Rechtsberater des IVD

- LG Heilbronn, Az. 4 O 54/16 (Makler hatte bei Vermittlung eines unbebauten Grundstückes fehlerhafte Angaben zum Grenzverlauf gemacht. Dem Erwerber wurde erklärt, das Grundstück grenze direkt an die Straße. Tatsächlich stand ein Grundstückstreifen im Fremdeigentum. Im Rahmen des Klageverfahrens machte der Erwerber vom Makler Schadenersatz für die Mehrkosten der Wegerschließung zum Haus in Höhe von rund 30.000,00 EUR sowie unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung einen Anspruch auf Rückzahlung der Provision in Höhe von knapp weiteren 10.000,00 EUR geltend. Im Rahmen eines Vergleiches verpflichtete sich der Makler zur

Abgeltung aller Ansprüche mit Unterstützung der Haftpflichtversicherung zur Zahlung eines Betrages von 10.000,00 EUR).

- LG Heilbronn, Az. 5 O 96/16 (Bei Besichtigung hatte Makler den Kaufinteressenten auf eine feuchte Stelle im Kellergeschoss des rund 120 Jahre alten Verkaufsobjektes hingewiesen. Der Erwerber macht geltend, dass es sich hierbei entgegen der Angaben des Maklers nicht nur um eine feuchte Stelle handele, sondern dort bei Regen massiv Nässe eintrete.

Erwerber verklagt als Gesamtschuldner die Veräußerer und den Makler auf Erstattung der Kosten für Herstellung einer Drainage in Höhe von rund 45.000,00 EUR. Ein Fehlverhalten des Maklers wurde gerichtlich nicht festgestellt, die Klage wurde insoweit abgewiesen. Die Hauptparteien einigten sich auf einen Teilvergleich ohne Beteiligung des Maklers.

- Kauf eines Baugrundstücks in Berlin, bei dem die bebaubare Fläche aufgrund des Bebauungsplans nur einen Teil des Grundstücks ausmachte. Dies hatte der Käufer nicht ausreichend berücksichtigt, der Makler hatte „lediglich“ auf den Bebauungsplan verwiesen. Der Käufer musste ein kleineres Haus bauen und zeigte den Makler wegen Betrugs an. Zudem machte noch Schadensersatz geltend, da wegen der nur anteilig bebaubaren Fläche der Kaufpreis angeblich überhöht sei. Das Verfahren ist mit einem Vergleich geendet, nach dem der Makler etwa ein Viertel der geforderten Summe gezahlt hat.
- Einem Makler wurde vorgeworfen, den Maklerkunden hinsichtlich der Beschaffenheit des Verkaufsgegenstandes in Berlin getäuscht zu haben. Konkret ging es darum, dass ein zu sanierender Altbau durchhängende Decken aufwies. Das Objekt wurde vom Kaufinteressenten besichtigt. Der Makler hatte bezüglich der Decken keine weiteren Erkundigungen eingezogen. Nach Erwerb stellte sich heraus, dass in den betreffenden Decken Schwamm bzw. Schimmelbefall zu verzeichnen war. Dem Makler wurde vorgeworfen, nicht über diesen Zustand aufgeklärt zu haben. Ihm wurde vorgeworfen, dass es sich ihm hätte erschließen müssen, dass etwas mit den Decken nicht in Ordnung sein konnte. Der Makler hingegen vertrat die Auffassung, dass durchhängende Decken bei zu sanierenden Altbauten nicht unüblich sind. Hier dränge sich nicht von vorn herein der Verdacht von Schwamm- bzw. Schimmelbefall auf. Der Maklerkunde hat von seinem Verbraucherwiderrufsrecht Gebrauch gemacht, so dass sich das Gericht nicht mehr der Frage der Pflichtverletzung befassen musste.
- Insgesamt ist bei den Rechtsberatern des IVD eine Zunahme der Schadenersatzprozesse gegen Makler wegen angeblicher oder tatsächlicher Verletzung maklervertraglicher Pflichten zu verzeichnen. Die Zunahme wird auf die gestiegenen Anforderungen der Maklerkunden an den Makler zurückgeführt. Ein weiterer Grund wird in den verschärften Haftungsausschlüssen der Verkäufer gegenüber den Käufern im notariellen Kaufvertrag vermutet.

II. Zivilprozesse gegen Verwalter

Da Streitigkeiten zwischen einem Verwalter und der Gemeinschaft oder den Wohnungseigentümern inhaltlich nicht gesondert in den Statistiken der Bundesländer und des Statistischen Bundesamtes (Rechtspflege, Zivilgerichte, Fachserie 10 Reihe 2.1, 2015) aufgelistet werden, erfolgt auch hier nur eine exemplarische Darstellung verfügbarer Entscheidungen und Fallgestaltungen. Das Statistische Bundesamt hat für das Jahr 2015 insgesamt 45.357 Zivilprozesse in Wohnungseigentumsachen nach § 43 Ziff. 1-4 WEG (Binnenstreitigkeiten) erfasst. Die Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sind hiervon erfasst.

Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH)

- BGH, Beschluss v. 21.12.1995, V ZB 4/94: Der Verwalter hat seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten mit der Sorgfalt zu erfüllen, die ein durchschnittlicher und gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufwenden würde.
- BGHZ 115 S. 258 f.: Verwalter genehmigt ohne entsprechende Ermächtigung bauliche Veränderungen.
- BGH, Urteil vom 11.11.1999, III ZR 98/99: Hausverwalterhaftung für Frostschäden bei Untätigkeit eines von ihm beauftragten Handwerkers.

Entscheidungen der Oberlandesgerichte (OLG)

- BayObLG, Beschluss v. 5.1.2000, 2Z BR 85/99: Anspruchsgrundlage für Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter aus der Verletzung vertraglicher Pflichten ist § 280 Abs. 1 BGB; im Verzugsfall kommt auch ein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 286, 280 Abs. 2 BGB in Betracht.
- OLG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2008, 14 U 107/07: Die dem Verwalter durch Vertrag übertragene Pflicht, alles zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung Notwendige zu tun, umfasst auch die Verkehrssicherungspflicht.

Entscheidungen der Land- und Amtsgerichte

- AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 8.3.2013, 44 C 2032/12: Beachtet der Verwalter die in der Gemeinschaftsordnung geregelte Einberufungsfrist für Wohnungseigentümerversammlung nicht, haftet er für den Ersatz der entsprechend entstandenen Raummiete.
- AG Hannover, Urteil v. 5.4.2012, 480 C 297/12: Der Verwalter kann seine Verkehrssicherungspflichten auf einen Dritten übertragen und mit diesem einen Hausmeistervertrag entweder im Namen der Eigentümergemeinschaft oder im eigenen Namen abschließen. Schließt der Verwalter einen Hausmeistervertrag mit dem Hausmeister

im Namen der Eigentümergemeinschaft ab, so ist der Hausmeister nicht Erfüllungsgehilfe des Verwalters, sondern der Eigentümergemeinschaft mit der Folge, dass der Verwalter für ein Verschulden des Hausmeisters nicht nach § 278 BGB haftet.

- AG Hamburg, Urteil v. 18.6.2013, 102 d C 74/12: Eine haftungsbegründende pflichtwidrig zögerliche Bearbeitung aufgetretener Mängel am Gemeinschaftseigentum des Verwalters kommt nur in Betracht, wenn dieser den angemessenen Bearbeitungsaufwand pflichtwidrig überschritten und sich aus dieser Überschreitung ein Schaden ergeben hat.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 20.12.2012, 980b C 42/12 WEG: Schuldet ein Wohnungseigentümer Hausgeldzahlungen und ergreift der Verwalter keine verjährungshemmenden oder -hindernden Maßnahmen, indem er weder Klage erhebt, noch die übrigen Wohnungseigentümer auf die drohende Verjährung hinweist, verstößt er gegen seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag. Folge: Er muss den Schaden, der durch die Verjährung der Hausgeldzahlungen eintritt, ersetzen.
- LG Hamburg, Urteil v. 8.6.2016, 318 S 18/15: Der Verwalter ist gesetzlich verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Es stellt eine zum Schadensersatz verpflichtende Pflichtverletzung des Verwalters dar, wenn er beschlossene Sanierungsmaßnahmen verzögert.
- LG Hamburg, Beschluss v. 21.3.2016, 331 S 71/15: Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Verwalter bedarf einer klaren und eindeutigen Vereinbarung. Wenn der Verwaltervertrag im Wesentlichen die Pflichten aus dem Gesetz wiedergibt, spricht dies gegen die Annahme, dass zusätzliche Pflichten auferlegt werden sollen.
- LG Hamburg, Urteil v. 25.2.2015, 318 S 110/14: Der Verwalter haftet den einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber nicht auf Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Vornahme eigenmächtiger und ordnungswidriger gärtnerischer Gestaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums.

Weitere Fallgestaltungen

- Zweckentfremdung von Geldern; BayObLGZ 1985 S.65 ff.
- Erstellung einer mangelhaften Jahresabrechnung und die Wohnungseigentümergemeinschaft gezwungen ist, einen Dritten mit ihrer Neuerstellung zu beauftragen; OLG Düsseldorf, ZMR 2003 S.231 f.
- Verwalter vergibt eigenmächtig und ohne entsprechenden Ermächtigungsbeschluss der Wohnungseigentümer Aufträge; OLG Celle, ZMR 2001 S. 643 f.
- Verwalter lässt Verbindlichkeiten zulasten der Gemeinschaft auflaufen, ohne für ausreichende Liquidität zu sorgen, OLG Köln, ZMR 1999 S. 789.
- Verwalter begleicht aus dem Gemeinschaftsvermögen Kosten, die nur einen oder einige Eigentümer betreffen; BayObLG, ZMR 1999 S. 58 f.
- Verwalter schätzt die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung falsch ein, stellt fehlerhafte Beschlussvorlagen zur Beschlussfassung oder verursacht schuldhaft die Anfechtbarkeit von Beschlüssen; BGH, ZMR 1998 S. 172 f.; BayObLG, ZMR 2000 S. 325; ZMR 2003 S. 521 und 762.

- Verwalter legt Instandhaltungsrücklage spekulativ an. Dies gilt selbst dann, wenn die Eigentümergeinschaft einen entsprechenden Beschluss hierzu fasst und der Verwalter nicht auf die besonderen Risiken der spekulativen Anlage hinweist; OLG Celle, ZMR 2004 S. 845 ff.
- Verwalter begleicht ohne entsprechende Ermächtigung Baunebenkosten aus Gemeinschaftsmitteln: OLG Hamburg, ZMR 1995 S. 22.
- Unterlassen der Hinwirkung auf eine Reparaturbeschlussfassung; OLG Hamm, ZMR 1996 S. 680.
- mangelhafte Buchhaltung/Buchführung; BayObLGZ 85 S. 65 ff.
- Verwalter überlässt ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer die Verwaltung Dritten oder überträgt diese auf Dritte; BayObLG, ZMR 1998 S. 176.
- Guthaben der Gemeinschaft nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit nicht auszahlt BayObLG, ZMR 1999 S. 845.

- Rechnungen von Werkunternehmern begleicht, obwohl die entsprechende Forderung auf einer mangelhaften Werkleistung beruht und daher einredebehaftet ist; OLG Düsseldorf, ZMR 1997 S. 380 f.
- Verwalter kommt seinen Kontrollpflichten hinsichtlich des Zustands des Gemeinschaftseigentums nicht ausreichend nach. Hier kann er sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn eine Schadensursache ungeklärt bleibt oder sich gar nachträglich herausstellen sollte, dass diese ausschließlich im Sondereigentum liegt; Brandenburgisches OLG, Beschluss v. 22.7.2010, 5 Wx 27/09.
- Verwalter schließt eigenmächtig einen Wärmelieferungsvertrag ab; KG Berlin, Beschluss v. 7.7.2010, 24 W 25/09.
- Der Verwalter stellt in der Eigentümerversammlung ohne ausreichende Überprüfung unrichtige Tatsachenbehauptungen auf, aufgrund der unrichtigen Darstellung wird ein für die Eigentümer nachteiliger Beschluss gefasst; OLG München, Beschluss v. 13.1.2011, 32 Wx 32/10.
- Schadenersatzpflicht des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer, wenn dieser nicht vor Ablauf der Gewährleistungsfrist auf Baumängel am Gemeinschaftseigentum hinweist und hieraus ein Schaden erwächst; OLG Hamm, ZMR 1996 S. 680; BayObLG, ZMR 2001.
- Der Verwalter unterlässt es, bei Hausgeldrückständen von Wohnungseigentümern verjährungshemmende oder -hindernde Maßnahmen zu ergreifen, indem er weder Klage erhebt, noch die übrigen Wohnungseigentümer auf die drohende Verjährung hinweist. Hierin liegt eine Pflichtverletzung mit der Folge einer Verpflichtung zum Ersatz des infolge der Verjährung der Hausgeldzahlungen eingetretenen Schadens; AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 20.12.2012, 980 b C 42/12 WEG.