



Die Haftung des Verwaltungsbeirats der WEG

Viele Wohnungseigentümer, die in der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss zum Beirat bestellt wurden, wissen nicht, dass damit auch ein Haftungsrisiko verbunden ist.

Die Haftung des Verwaltungsbeirats ergibt sich aus dem Auftragsverhältnis im Sinne des § 662 BGB, das aufgrund des Bestellungsbeschlusses geschlossen wird. Auftragnehmer sind die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsbeirates.

Jedes einzelne Mitglied des Verwaltungsbeirates haftet gemäß § 421 Satz 1 BGB gesamtschuldnerisch.

Voraussetzung für jede Haftung ist stets ein Schaden, der durch schuldhaftes Handeln oder Unterlassen des Beirats verursacht worden sein muss.

Grundsätzlich haftet der Verwaltungsbeirat gegenüber der Gemeinschaft für die pflichtgemäße Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben, also auch seinen vertraglichen Pflichten.

Maßstab ist dabei gemäß § 276 BGB die im Geschäftsverkehr erforderliche (nicht die übliche) Sorgfalt. Danach reicht die Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten nach inzwischen vorherrschender Auffassung nicht aus.

Wenn die Beiratstätigkeit ehrenamtlich und unentgeltlich ausgeführt wird, ist es regelmäßig geboten, das Haftungsrisiko zu mindern. In diesen Fällen sollte die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt und eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen werden.

Erforderlich hierzu ist aber wegen Abweichung von der gesetzlichen Regelung allerdings eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 WEG.

Als haftungsbeschränkender Maßstab kann dabei auch auf die "Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten" abgestellt oder die Haftung auf eine Höchstsumme beschränkt werden. Ein solcher Haftungsausschluss bzw. die Haftungsbeschränkung kann im Fall der konkreten Bestellung des Verwaltungsbeirats auch mehrheitlich beschlossen werden, steht allerdings unter dem Vorbehalt der Anfechtung. Selbst wenn ein Haftungsausschluss bzw. eine Haftungsbeschränkung nicht beschlossen wurde, räumt die herrschende Meinung dem Beirat einen Freistellungsanspruch ein, wenn durch sein Handeln ein Schaden entsteht, jedenfalls dann wenn die Haftung des Beirats nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruht.

Um die Haftungsrisiken aus der unbestritten verantwortungsvollen und nicht ganz risikolosen Tätigkeit des Beirates auf ein vertretbares Maß zu beschränken, wird allgemein der Abschluss einer Vermögenshaftpflichtversicherung für die Mitglieder des Beirates auf Kosten bzw. zu Lasten der WEG angeraten.

Assessorin Beisheim