



Auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes kommt nach der Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG der WEG-Gemeinschaft als Verband im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungsanlage hierzu eine Teilrechtsfähigkeit zu. Dabei ist unter der „gesamten Verwaltung“ die Gesamtheit der Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zu verstehen.

Indem eine Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband und mithin als rein rechtliches Rechtssubjekt nicht selbst handeln kann, sondern dies nach der Gesetzeslage durch deren hierzu bestimmtes Handlungsorgan respektive durch den Hausverwalter (§§ 26, 27 WEG) erfolgt, vergibt der Hausverwalter insoweit auch Handwerksaufträge für die in seinem Verwaltungsbestand als Kunden befindlichen WEG-Gemeinschaften; dies insoweit i. d. R. ausschließlich als rechtsgeschäftlicher Vertreter (§§ 164 ff. BGB) der jeweiligen WEG-Gemeinschaft als Verband.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung gilt diese Rechtslage und mithin der Grundsatz, dass die Vergabe von Werkleistungen durch den Hausverwalter (§§ 26, 27 WEG) an ein Handwerksunternehmen oder ein sonstiges Unternehmen in der Regel für die WEG-Gemeinschaft erfolgt, für welche der Hausverwalter tätig wird, soweit sich aus den konkreten Umständen (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB) der Vertragsanbahnung und der Auftragsvergabe nichts anderes ergibt (vgl. hierzu d. Urteil des BGH v. 08.01.2004 z. Az. „VII ZR 12/03“ in NJW-RR 2004, S. 1017 ff.).

Gemäß dieser Rechtslage wird bei einem mit einem „Dritten“ zu schließenden Rechts-geschäft i. d. R. die WEG-Gemeinschaft als Verband rechtlich als Vertragspartner verpflichtet, wenn die für die WEG-Gemeinschaft handelnde Hausverwaltung ihre Hausverwaltereigenschaft beim Abschluss des Rechtsgeschäftes gegenüber dem „Dritten“ zu erkennen gibt.

Im Hinblick auf diese Rechtslage konnte ich bereits im Jahre 2006 für eine beim Landgericht Frankfurt am Main verklagte Hausverwaltung, deren Interessen ich als Prozessvertreter bei einer vergleichbaren Fallgestaltung wahrgenommen habe, zu Gunsten der von mir vertretenen Hausverwaltung ein klageabweisendes Urteil erzielen (vgl. hierzu d.(rechtskräftige) Entscheidung des Landgerichtes Frankfurt am Main v. 03.05.2006 z. Az. „2-2 O 291/05). Im Rahmen dieses Urteils heißt es - u. a. - wie folgt:

.....“Der Klägerin steht der geltende gemachte Werklohnanspruch jedenfalls nicht gegenüber der Beklagten zu, da diese nicht ihr Vertragspartner geworden ist. Auch wenn die Beklagte bei Auftragsvergabe nicht ausdrücklich erklärt hatte, im Namen der Wohnungseigentümer zu handeln, ergibt sich aus den der Klägerin bekannten Umständen, dass sie den Auftrag für sie erteilen wollte. Wie sie wusste, sollten Arbeiten an der Wohnanlage der Eigentümergemeinschaft ausgeführt werden, deren Hausverwalter die Beklagte war. Typischerweise wird die Verwaltung in solchen Fällen für ihre Auftraggeber, die Eigentümer, tätig (BGH NJW-RR 04, 1017).“ .....

Bei einer solchen Fallgestaltung, bei welcher einem Handwerksunternehmen bereits im Stadium der Vertragsanbahnung bzw. des Vertragsschlusses bekannt war, dass eine Wohnanlage in der Form einer WEG-Gemeinschaft, bei der die beauftragten Instandsetzungen durchzuführen sind, von der Hausverwaltung, welche den Auftrag erteilt hat, verwaltet wird, die Handwerksunternehmung aber unbeschadet dessen die Hausverwaltung auf Zahlung verklagt hat, ist diese Rechtslage nunmehr auch vom Landgericht Darmstadt in vollem Umfang und für die Klägerin kostenpflichtig abgewiesen worden, weil kein von dieser Rechtslage abweichender Ausnahmefall vorgelegen hat (vgl. hierzu d. (noch nicht rechtskräftige) Urteil des Landgerichts Darmstadt v. 28.07.2020 z. Az. „23 O 36/19“).

#### **Downloads:**

- [Urteil des Landgerichts Darmstadt](#)
- [Urteil des Landgerichts Frankfurt](#)