

Außerordentliches Kündigungsrecht für WEG, wenn Verwalter ihm bekannte Mängel verschweigt

Ein Verwalter, dem aus seiner Tätigkeit als Bauleiter Mängel der Wohnanlage bekannt sind, ist der Eigentümergeinschaft gegenüber zur Offenbarung verpflichtet. Verletzt er diese Pflicht, ist die Gemeinschaft zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, entschieden Augsburger Richter im Februar 2011.

Zuvor war ein Hausverwalter für die Baugesellschaft, welche die von ihm verwaltete Wohnanlage errichtet hatte, als Bauleiter tätig gewesen. Bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums hatte er ihm bekannte Mängel nicht in das Abnahmeprotokoll aufgenommen. Vielmehr schrieb er die beauftragten Handwerksfirmen an und forderte diese zur Mängelbeseitigung auf. Darüber hinaus vereinnahmte der Verwalter Provisionen aus Versicherungsverträgen der Gemeinschaft. Außerdem verabschiedete er auf einer Eigentümerversammlung pauschal festgelegte Kostenbeiträge, durch die der Bauträger begünstigt wurde. Als die Eigentümergeinschaft dies erfuhr, wählte sie den Verwalter ab und kündigte den Verwaltervertrag. Der abberufene Verwalter akzeptierte dies nicht und klagte auf Zahlung seiner Verwaltervergütung.

Ohne Erfolg! Das Gericht hält jede einzelne der genannten Pflichtverletzungen für genügend, die Abberufung und außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Insbesondere war der Verwalter verpflichtet, sein Wissen bezüglich der Mängel an der Wohnanlage zu offenbaren und im Abnahmeprotokoll festzuhalten (AG Augsburg, Urteil v. 23.02.11, Az. 30 C 2739/08).