



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Klage eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter auf Umsetzung eines Wohnungseigentümerbeschlusses

Ein Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, durch eine Klage den Verwalter zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft zu zwingen.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 15.02.2017, 2-13 S 128/16

Der Fall:

Das Begehren des Wohnungseigentümers ging dahin, den Verwalter zur Durchführung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung zu zwingen.

Das Problem:

Nach AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2015, 581 und LG Hamburg ZMR 2016, 393 kann der einzelne Eigentümer - ohne Ermächtigung qua Beschluss - den WEG-Verwalter nicht auf Durchführung (bestandskräftiger) Beschlüsse (Vertragserfüllung) erfolgreich gerichtlich in Anspruch nehmen (a. A. Bärmann, 12. Aufl. § 21 Rdn. 47, 52 und 63). Nach der Gegenansicht kann jeder Wohnungseigentümer – gestützt auf § 21 Abs. 4 WEG – vom Verwalter verlangen, dass dieser Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführt (Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 21 Rn. 35).

Die Entscheidung des LG Frankfurt:

Dieses Begehren konnte in der gewählten Form bereits deshalb keinen Erfolg haben, da der gestellte Klageantrag von der Beschlussfassung abweicht.

Der Kläger begehrt, die Ursache der Wassereinträge in den Kellerräumen seiner Eigentumseinheit festzustellen, demgegenüber umfasste der Beschluss allgemein die

Ursachen des Wassereintruchs im Kellergeschoss, eine Beschränkung des Beschlusses auf das Sondereigentum des Klägers war in dem Beschluss daher nicht enthalten, so dass der begehrte Antrag nicht die Umsetzung des Beschlusses enthält.

Außerdem ist ein Wohnungseigentümer nicht berechtigt, durch eine Klage gegen den Verwalter die Durchführung von beschlossenen Maßnahmen zu erzwingen (ebenso Niedenführ § 27 Rn. 11; aA Hügel/Elzer § 27 Rn. 6).

Wie der Bundesgerichtshof entschieden hat, obliegt die Umsetzung von Beschlüssen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG dem Verwalter, der dem Verband der Wohnungseigentümer - und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer - auf Erfüllung und ggf. auf Schadensersatz haftet (BGH NJW 2012, 2955 Rn. 19).

Demzufolge ist es Aufgabe des Verbandes - der mit dem Verwalter den Verwaltervertrag geschlossen hat - und nicht des einzelnen Wohnungseigentümers, Ansprüche auf die Durchführung von Beschlüssen gegenüber dem Verwalter durchzusetzen.

Praxis-Tipp:

Der einzelne Wohnungseigentümer sollte sich zu einem koordinierten Vorgehen entschließen und – wenn andere nicht mitziehen – sich durch Beschluss zur Inanspruchnahme des Verwalters ermächtigen lassen.

Gegen den Verwalter kommen evtl. Ansprüche aus Vertrag oder wegen einer Amtspflichtverletzung in Betracht. Dies ist etwa vorstellbar, wenn der Verwalter seinen Pflichten auf Instandhaltung und Instandsetzung nur verzögert nachkommt.

Die Rechtsprechung ist derzeit sehr restriktiv; so entschied auch das AG Bremen-Blumenthal, ZMR 2017, 189, dass der einzelne Eigentümer den WEG-Verwalter nicht auf Durchführung (bestandskräftiger) Beschlüsse erfolgreich gerichtlich in Anspruch nehmen kann. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht