

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht berechtigt oder verpflichtet, ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Instandsetzungsarbeiten zu vergeben – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek (AG Hamburg-Wandsbek) vom 16.07.2020, 751 C 35/19

I.

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kommt es insbesondere zu Streitigkeiten, wenn es darum geht, wer für Instandsetzungsarbeiten zuständig ist und auf wessen Kosten diese erfolgen müssen. Schon vor dem 01.12.2020 und erst recht ab diesem Datum ist es für Wohnungseigentümer wesentlich, den richtigen Adressaten ihrer Forderungen zu ermitteln.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder einer WEG in Hamburg. Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer Wohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse. Der Boden der Dachterrasse ist sanierungsbedürftig. Die Kläger hatten die Verwalterin der WEG außergerichtlich aufgefordert, ihre Rechtsauffassung zu bestätigen, dass die Sanierung der Dachterrasse auf Kosten der WEG erfolge und dass die Verwalterin ihre Pflicht erfüllen werde, unverzüglich die notwendigen Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Dachterrasse zu beauftragen. Hierzu setzten die Kläger eine Frist. Für den Fall des ergebnislosen Fristablaufs kündigten sie die Beschreitung des Rechtswegs an. Auf einer außerordentlichen Eigentümersammlung von November 2019 fassten die Wohnungseigentümer unter anderem den Beschluss, diese Forderungen der Kläger abzuwehren und ermächtigten die Verwalterin, soweit notwendig einen Anwalt hinzuzuziehen und auch den Rechtsweg zu beschreiten.

Gegen diesen Beschluss erhoben die Kläger Anfechtungsklage. Das AG Hamburg-Wandsbek hat die Klage abgewiesen. Die Wohnungseigentümer seien berechtigt gewesen, sich gegen den Inhalt des außergerichtlichen Schreibens der Kläger zu verteidigen. Ein Verwalter sei nur berechtigt und verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer umzusetzen. Er dürfe aber keinesfalls ohne entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer Aufträge vergeben. Das Schreiben der Kläger sei daher auf eine rechtswidrige Maßnahme gerichtet gewesen.

III.

Für Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig. Unterbleiben nach Auffassung eines Wohnungseigentümers notwendige Arbeiten konnten schon vor der am 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform (WEG-Reform) aber nicht einfach die Vornahme irgendwelcher Arbeiten verlangt werden und schon gar nicht vom Verwalter. Noch deutlicher wird dies durch die ab 01.12.2020 geltende Rechtslage:

Durch die WEG-Reform hat der Gesetzgeber die Organisation einer WEG neu gestaltet. Zwischen dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern bestehen nunmehr keine Rechtsbeziehungen mehr. Rechtsbeziehungen bestehen ausschließlich zwischen dem rechtsfähigen Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter. Ebenso bestehen alleine Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den einzelnen Wohnungseigentümern.

Daher kommt es nicht mehr wie in dem vom AG Hamburg-Wandsbek entschiedenen Fall darauf an, ob die WEG bereits Beschlüsse gefasst hat oder nicht. Selbst wenn ein Beschluss vorliegt, kann der einzelne Wohnungseigentümer vom Verwalter kein Tätigwerden mehr verlangen. Vielmehr ist alleine der Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu berechtigt, aber auch verpflichtet, soweit notwendig, den Verwalter zum Handeln anzutreiben.

IV.

Durch die WEG-Reform haben Wohnungseigentümer keine Möglichkeit mehr direkt auf den Verwalter einzuwirken. Alle eventuell bestehenden Ansprüche bestehen alleine gegenüber dem Verband der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Um nicht wie im vom AG Hamburg-Wandsbek entschiedenen Fall rechtliche Nachteile zu erleiden, die mitunter mit erheblichen Kosten verbunden sind, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Dies umso mehr, als durch die WEG-Reform die Rechtsbeziehungen innerhalb der WEG grundlegend geändert wurden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.