

Der Verwalter ist an den Willen der Wohnungseigentümer gebunden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden (AG Wiesbaden) vom 25.05.2020, 92 C 803/20

I.

Viele Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) werden durch einen Verwalter vertreten. Dieser ist Vollzugsorgan der WEG und hat die Beschlüsse der Wohnungseigentümer umzusetzen. Die Entscheidung des AG Wiesbaden unterstreicht diese Pflicht des Verwalters nochmals.

II.

Der Antragsteller in dem hier besprochenen einstweiligen Verfügungsverfahren ist Eigentümer zweier Einheiten in einer WEG. Diese liegen im Dachgeschoss. Diese Wohnungen werden jeweils direkt durch einen Fahrstuhl angefahren. Im August 2019 stellte der TÜV fest, dass bei beiden Aufzügen für die Bewohner der beiden Einheiten des Antragstellers eine Gefahr gegeben sei im Aufzug eingesperrt zu werden. Er gab der WEG auf, diesen Mangel zu beseitigen. Im Dezember 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer einstimmig, in beiden Aufzügen einen Fahrstuhlnotknopf installieren zu lassen und danach den Betrieb der beiden Aufzüge wieder aufzunehmen. Dies erfolgte. Die Antragsgegnerin, der Verwalter der WEG, gab allerdings noch eine Gefährdungsbeurteilung bei dem Hersteller der Aufzüge in Auftrag. Dieser empfahl die Montage starrer Abstandshalterungen. Die Antragsgegnerin forderte den Antragsteller auf, sein Einverständnis zu Montage derselben zu geben. Andernfalls werde der Aufzug wieder stillgelegt.

Mit der hier vorliegenden einstweiligen Verfügung will der Antragsteller erreichen, dass der Verwalter die Aufzüge nicht stilllegt. Das AG Wiesbaden hat dem stattgegeben. Die Gemeinschaft habe mit dem Beschluss aus Dezember 2019 geregelt, wie der Betrieb der Aufzüge wieder aufzunehmen sei. Dies habe der Verwalter umzusetzen. Sofern tatsächlich durch die weitere Beurteilung durch den Hersteller der Aufzüge weitergehende Maßnahmen erforderlich seien, könne der Verwalter dies nicht eigenmächtig durchsetzen, sondern müsse einen weiteren Beschluss der WEG herbeiführen.

III.

Die Entscheidung des AG Wiesbaden unterstreicht, dass der Verwalter an den Willen der WEG gebunden ist. Der Verwalter hat gefasste Beschlüsse umzusetzen, selbst wenn diese mit Anfechtungsklagen angegriffen werden. Nur ganz ausnahmsweise, wenn dem Beschluss die Rechtswidrigkeit quasi auf die Stirn geschrieben steht, darf der Verwalter davon absehen. Umgekehrt darf der Verwalter aber bei Auftreten einer neuen Sachlage gefasste Beschlüsse der WEG ebenfalls nicht ändern. Auch in diesem Fall hat er eine Beschlussfassung der WEG herbeizuführen. Allenfalls dann, wenn verschiebbare Maßnahmen notwendig sind, um Gefahren von der WEG abzuwenden darf der Verwalter tätig werden.

Beispiel: In der WEG kommt es zu einem Wasserrohrbruch. Bei der Begutachtung wird festgestellt das weitere Rohrbrüche drohen.

In dem Beispielfall darf der Verwalter einerseits die Reparatur des bereits eingetretenen Rohrbruchs in Auftrag gegeben. Hinsichtlich der drohenden weiteren Rohrbrüche dürfte er Sicherheitsmaßnahmen ergreifen, zum Beispiel Einbau von Absperrventilen. Er dürfte aber nicht die Sanierung des Gesamtsystems in Auftrag geben.

IV.

Der Verwalter ist an den Willen der Wohnungseigentümer gebunden. Eigenmächtig darf er keine Entscheidungen treffen, sondern muss eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeiführen. Damit Verwalter hier keine Fehler machen ist frühzeitige anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.