

Verpflichtung des Verwalters, fehlerhafte Beschlüsse auszuführen

Der Verwalter hat nicht allgemein ein Recht, Eigentümerbeschlüsse auf ihre Ordnungsgemäßheit überprüfen zu lassen. Vielmehr ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG grundsätzlich verpflichtet, auch fehlerhafte Beschlüsse auszuführen. Die Gewährung einer umfassenden Anfechtungsbefugnis würde im Ergebnis dazu führen, daß dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, der das Gesetz die Befugnis für die Ausgestaltung des Zusammenlebens zubilligt, eine allzu starke und im Gesetz nicht angelegte Stellung eingeräumt würde (LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 18.2.2009, 14 S 8312/08).

Die Wohnungseigentümer hatten vorliegend beschlossen, daß bereits durchgeführte Arbeiten an den Balkonen dreier Wohnungseigentümer zurückzubauen seien und letztere die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten hätten.

Außerdem wurde der Beschluß gefaßt, daß die Hausverwaltung wegen der zusätzlichen Auftragsvergabe an den streitigen Balkonen abgemahnt wird.

Alle drei Beschlüsse hatte der Verwalter angefochten.

Es ist jedoch in der Rechtsprechung streitig, ob der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt das Recht hat, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer anzufechten.

Vorliegend wurde eine Anfechtungsbefugnis hinsichtlich des Rückbaubeschlusses sowie des Beschlusses über eine Kostenrückerstattungspflicht der drei Wohnungseigentümer verneint. Nach Auffassung der Richter hat der Verwalter nämlich nicht allgemein ein Recht, Eigentümerbeschlüsse auf ihre Ordnungsgemäßheit überprüfen zu lassen. Vielmehr ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG grundsätzlich verpflichtet, auch fehlerhafte Beschlüsse auszuführen.

Die Gewährung einer umfassenden Anfechtungsbefugnis würde im Ergebnis dazu führen, daß dem Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, der das Gesetz die Befugnis für die Ausgestaltung des Zusammenlebens zubilligt, eine allzu starke und im Gesetz nicht angelegte Stellung eingeräumt würde. Nach § 27 WEG hat der Verwalter die Aufgabe, die Willensbildung der Gemeinschaft umzusetzen und die Gemeinschaft demgemäß zu verwalten. Eine Befugnis des Verwalters, jeden Beschluß, den er für rechtswidrig hält, anzufechten, würde die Eigentumsrechte der Miteigentümer übermäßig einschränken.

Hinsichtlich des Beschlusses über die Abmahnung des Verwalters wurde eine Anfechtungsbefugnis allerdings bejaht. Denn durch die Abmahnung wird seine eigene Rechtsstellung betroffen und der Verwalter kann sich gegen eine Abmahnung durch Beschlußanfechtung zur Wehr setzen.

Das Gericht hat die Revision zum BGH vorliegend zugelassen. Denn wie bereits erwähnt, ist die Frage einer Anfechtungsbefugnis des Verwalters umstritten. Der BGH hatte zum WEG alter Fassung die Anfechtungsbefugnis des Verwalters jedenfalls insoweit bejaht, als es um die Anfechtung von Beschlüssen ging, durch die in die eigene Rechtsposition des Verwalters eingegriffen wird. Dies gilt etwa für Beschlüsse, durch die der Verwalter abberufen wird (BGH, NJW 2002, 3240; NJW 1989, 1087 m. w. N.) oder hinsichtlich der Anfechtung einer gerichtlichen Entscheidung, durch die seine Bestellung für ungültig erklärt wird (BGH, NJW 2007, 2776). Ob dem Verwalter über die Fälle einer Selbstbetroffenheit hinaus eine Anfechtungsbefugnis zuzugestehen ist, wird unterschiedlich beurteilt.

Streitig ist, ob der Verwalter nur dann eine Klagebefugnis hat, soweit seine eigene Rechtsstellung berührt ist oder ob er jeden Beschluß angreifen kann, der ihm rechtswidrig erscheint oder ob ein auf besonders krasse Fälle einer Rechtswidrigkeit beschränktes Anfechtungsrecht bestehen soll.

Mit freundlicher Unterstützung von RA Porsch