

# Landgericht Frankfurt/Main

## BESCHLUSS

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer nicht berechtigt ist, durch eine Klage gegen den Verwalter die Durchführung von beschlossenen Maßnahmen zu erzwingen.**
- 2. Denn die Umsetzung von Beschlüssen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG obliegt dem Verwalter, der dem Verband der Wohnungseigentümer - und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer - auf Erfüllung und ggf. auf Schadensersatz haftet.**
- 3. 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.**
- 4. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Verwaltervertrag auch Schutzwirkungen zu Gunsten des einzelnen Wohnungseigentümers entfaltet.**
- 5. Soweit dem einzelnen Wohnungseigentümer insoweit Schadensersatzansprüche zustehen, die nicht das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann er diese zwar unmittelbar gegen den Verwalter ohne Einschaltung des Verbandes geltend machen (BGH NJW 1992, 182), dieses betrifft allerdings lediglich die - lediglich ihn betreffenden - Sekundäransprüche.**
- 6. Eine Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers auch die dem Verband einheitlich zustehenden Erfüllungsansprüche gerichtlich geltend zu machen, kann hieraus nicht hergeleitet werden. Insoweit muss der einzelne Wohnungseigentümer ggf. bei dem Verband darauf hinwirken, dass dieser gegenüber dem Verwalter tätig wird, wozu aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis ein Anspruch bestehen kann (BGH NJW 2012, 2955 Rn 19).**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 15.02.2017; Az.: 2-13 S 128/16

### **Tenor:**

1. Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.
2. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.
3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

## **Gründe:**

Nachdem die Parteien übereinstimmend den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, war gemäß § 91a ZPO lediglich über die Kosten des Rechtsstreites zu entscheiden. Dies führt zu einer Auferlegung der Kosten auf den Kläger, denn die Berufung hätte keine Aussicht auf Erfolg gehabt.

Das Begehren des Klägers in der Berufungsinstanz ging seines Erachtens nach dahin, den Verwalter zur Durchführung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung zu zwingen.

Dieses Begehren konnte in der gewählten Form allerdings bereits deshalb keinen Erfolg haben, da der vom Kläger insoweit in erster Instanz gestellter Klageantrag von der Beschlussfassung abweicht, da der Kläger ausschließlich begehrt, die Ursache der Wassereinbrüche 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 beehrte Antrag nicht die Umsetzung des Beschlusses enthält.

Letztlich kommt es hierauf allerdings nicht an, denn die Kammer teilt die Ansicht des Amtsgerichts, dass ein Wohnungseigentümer nicht berechtigt ist, durch eine Klage gegen den Verwalter die Durchführung von beschlossenen Maßnahmen zu erzwingen (ebenso Niedenführ § 27 Rn. 11; LG Hamburg ZWE 2016, 278; Jenißen/Heinemann § 27 Rn. 6; aA Hügel/Elzer § 27 Rn. 6; Bärman/Merle § 21 Rn. 52). 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.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Verwaltervertrag auch Schutzwirkungen zu Gunsten des einzelnen Wohnungseigentümers entfaltet. Soweit dem einzelnen Wohnungseigentümer insoweit Schadensersatzansprüche zustehen, die nicht das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann er diese zwar unmittelbar gegen den Verwalter ohne Einschaltung des Verbandes geltend machen (BGH NJW 1992, 182), dieses betrifft allerdings lediglich die - lediglich ihn betreffenden - Sekundäransprüche. Eine Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers auch die dem Verband einheitlich zustehenden Erfüllungsansprüche gerichtlich geltend zu machen, kann hieraus nicht hergeleitet werden. Insoweit muss der einzelne Wohnungseigentümer ggf. bei dem Verband darauf hinwirken, dass dieser gegenüber dem Verwalter tätig wird, wozu aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis ein Anspruch bestehen kann (BGH NJW 2012, 2955 Rn 19).

Für diese Ansicht sprechen letztlich auch praktische Erwägungen, denn gerade bei der oft im Streit stehenden Frage, ob ein Beschluss vollständig umgesetzt worden ist oder nicht, ist es Aufgabe des Verbandes über diese Frage zu befinden und ggf. durch ergänzende Anweisungen an den Verwalter, diesen zu entsprechenden Tätigkeiten zu veranlassen. Die den Verband betreffende Frage der Beschlussumsetzung kann nicht auf Einzelstreitigkeiten einzelner Wohnungseigentümer mit dem Verwalter verlagert werden.

Nach alledem entspricht es billigem Ermessen, dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.