

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Entlastungsbeschluss anfechten?

Herr S. aus Krailling möchte Folgendes wissen: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in München-Westend. Es gibt verschiedene Beschlüsse, die vom Hausverwalter nicht durchgeführt wurden. Dennoch haben meine Miteigentümer den Verwalter auf der letzten Eigentümerversammlung mehrheitlich entlastet. Wie bewege ich den Hausverwalter zur Umsetzung der Beschlüsse? Muss ich den Entlastungsbeschluss anfechten?



*Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Die Durchführung eines Beschlusses zählt zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Früher konnte der einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter direkt auf Vornahme einer bestimmten Handlung z.B. der Durchführung eines Beschlusses verklagen. Durch den neu gefassten § 18 WEG obliegt dieses Recht nun der Wohnungseigentümergeinschaft. Der einzelne Eigentümer kann nunmehr lediglich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die ordnungsgemäße Verwaltung verlangen. Infolge dessen muss diese gegen den Verwalter vorgehen. Ein langwieriger, umständlicher und teurer Weg, den die WEG-Reform mit sich bringt.

Der Entlastungsbeschluss hingegen entbindet den Hausverwalter nicht von seiner Pflicht zur Durchführung der Beschlüsse, aber von möglichen Schadensersatzforderungen, die auch aus der Nichtdurchführung des Beschlusses herrühren können. Sollte also ein Schaden drohen, weil etwa der Beschluss zur Dachsanierung nicht durchgeführt wurde und dadurch Feuchtigkeitsschäden entstehen, sollte der Entlastungsbeschluss angefochten werden. Die Klage muss innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

