



Verpflichtung des Verwalters zur Prüfung von Mängeln

Das Wohnungseigentumsgesetz verpflichtet den Verwalter, Mängel an der Wohnanlage festzustellen und die Wohnungseigentümer darüber zu informieren. Der Verwalter darf auf die ihm obliegende Unterrichtung zu möglichen Mängeln am Gemeinschaftseigentum und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen nicht deswegen verzichten, weil die Wohnungseigentümer "über den Stand der Dinge informiert" sind und "weitere Maßnahmen hätten treffen können und müssen".

Auf die (potentielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich Anhaltspunkte für einen Mangel ergeben, kommt es nicht an. Es ist nicht ihre Aufgabe, sondern Aufgabe des Verwalters zu überprüfen, ob der Mangel vorliegt und wie er ggf. zu beseitigen ist. Darauf, dass der Verwalter diese Überprüfung vornimmt, die Wohnungseigentümer entsprechend unterrichtet und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereitet, dürfen sich diese generell verlassen. Verletzt ein Verwalter diese Pflicht, kann es ggf. einen Schadensersatzanspruch begründen.