

AG Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 4 WEG, 1004 BGB

- 1. Wird auf Klägerseite von der ursprünglichen WEG-Verwaltung auf den Verband Wohnungseigentümergeinschaft gewechselt, ist es zu einem gewillkürten Parteiwechsel gekommen. Insoweit liegt kein Fall der Rubrumsberichtigung vor.**
- 2. Es gilt hier nichts anders, als im Fall der Umstellung einer Anfechtungsklage, die ursprünglich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhoben wurde und anschließend auf die übrigen Wohnungseigentümer umzustellen war (vgl. BGH v. 05.03.2010, V ZR 62/09, ZMR 2010, 547).**
- 3. Über die Kosten eines vorangegangenen selbständigen Beweisverfahrens ist nicht zu entscheiden, da die vormalige Antragstellerin (Verwalterin) nicht Partei des Rechtsstreits war oder ist.**
- 4. Ein umfassendes Zutrittsrecht für "beauftragte Handwerker für die Durchführung von Sanierungsarbeiten einschließlich erforderlicher vorbereitender Maßnahmen" besteht nicht, wenn lediglich ein Angebot vorliegt und bisher noch gar nicht fest steht, welche Handwerker welche Arbeiten durchführen sollen, zu deren Umsetzung und Vorbereitung ein Betreten des Sondereigentums der Beklagten erforderlich ist.**
- 5. Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten seiner Sondereigentumseinheit durch namentlich noch nicht einmal benannte, geschweige denn beauftragte, Handwerker zu dulden. Richtigweise wird der entsprechende Wohnungseigentümer sogar darauf bestehen können, dass sich die einzelnen Handwerker durch Vorlage z.B. des Personalausweises selbst ausweisen (vgl. AG München WuM 1994, 425).**
- 6. Gerade im Hinblick darauf, dass durch Handwerksarbeiten Schäden am Sondereigentum entstehen können, ist es für einen Wohnungseigentümer von Bedeutung, zu wissen, wer im einzelnen ihre Wohnung betritt.**
- 7. Der Grundrechtsschutz für die Sondereigentumseinheit hängt nicht davon ab, dass insoweit eine Selbst- oder Fremdnutzung durch die Beklagten erfolgt.**
- 8. Vor Beauftragung der einzelnen Unternehmen bedarf es nach ständiger Rechtsprechung auch der Einholung von (mindestens drei) Angeboten.**

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese - Abteilung 539 – hat durch den Richter am Amtsgericht am 27.02.2013 auf Grund des Sachstands vom 06.02.2013 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die (ursprüngliche) Klägerin trägt 20% der Kosten des Rechtsstreits, die (aktuelle) Klägerin trägt 80% der Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist (wegen der Kosten) vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckungsschuldner können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in selber Höhe leisten.

4. Der Streitwert wird festgesetzt auf Euro 4.000,--.

Tatbestand:

Ursprünglich machte die aktuelle WEG-Verwaltung Duldungsansprüche in Prozeßstandschaft für die spätere Klägerin (Verband/Wohnungseigentümergeinschaft) geltend.

Wegen der personellen Zusammensetzung der Gemeinschaft wird verwiesen auf die als Anlage K1 vorgelegte Eigentümerliste.

In der Teilungserklärung vom 11.09.1997 heißt es unter § 16 Verwaltung u.a.:

"Der Verwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Eigentümern - bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten."

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ist in § 6 der Teilungserklärung geregelt.

Im selbständigen Beweisverfahren zum Aktenzeichen 539 H 1/10 wurden unter dem 01.04.2011 und 23.07.2011 Gutachten des Sachverständigen H erstellt (vgl. Anlage K4, Bl. 37 - 51 d.A.).

Das Beweisverfahren wurde von der vormaligen WEG-Verwaltung betrieben. Mit Beschluss zum Aktenzeichen 539 H 1/10 (Anlage K5, Bl. 52 d.A.) wurde der Antragstellerin eine Frist bis 27.07.2012 zur Erhebung der Hauptsacheklage gem. § 494a ZPO gesetzt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 13.12.2011 wurde zu Top 3 über die Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnung ein Beschluss

gefasst. Insoweit wird verwiesen auf das als Anlage K6 vorgelegte Protokoll (Bl. 53 ff d.A.).

Mit Schreiben vom 21.05.2012 wurden die Beklagten über den späteren Beklagten-Vertreter unter Fristsetzung bis 28.05.2012 aufgefordert zu erklären, dass sie dem Sachverständigen den Zugang zur Wohnung gewähren und aufgefordert, kurzfristig Termine mitzuteilen.

Mit Schreiben vom 31.05.2012 (Anlage K8) teilten die Beklagten mit, dass sie zwar grundsätzlich bereit seien, die potentielle Sanierungsleitung in ihre Wohnung zu lassen, dennoch lassen die Beklagten mitteilen, dass die Vorgehensweise gemäß den initiierten Beschlüssen ihrer Ansicht nach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche.

Einen konkreten Besichtigungstermin nennen sie nicht.

Mit dem als Anlage K15 (Bl. 138 d.A) vorgelegten Schreiben des Sachverständigen H vom 29.10.2012 wurde den Beklagten mitgeteilt, dass dieser nicht als Berater der Baustoffindustrie, sondern als Sachverständiger für dieses Gebiet die Sondereigentumseinheit besichtigen wolle.

Die Beklagten haben den zugrunde liegenden Beschluss zu Top 3 vom 13.12.2011 im Verfahren 539 C 1/12 - bisher nicht erfolgreich - angegriffen.

Die Klägerin verweist darauf, dass es Sache der Gemeinschaft sei, zu entscheiden, wie die festgestellten Mängel beseitigt werden sollen. Insoweit sei auf das Sanierungskonzept des Sachverständigen H zu verweisen.

Durch die - unstrittig - mindestens einmalige Gewährung des Zutritts seien die Beklagten ihren Verpflichtungen aus dem Beschluss zu Top 3 vom 13.12.2011 keineswegs nachgekommen.

Auch der WEG-Verwaltung müsse Zutritt zur Wohnung gewährt werden, und zwar im Rahmen ihrer Koordinierungsfunktion.

Die Zutrittsgewährung sei nicht für neue Gutachten erforderlich, sondern basiere auf der Sanierungsplanung. Der Gutachter solle den Beschluss zu Top 3 vom 13.12.2011 vor Ort umsetzen, ein Leistungsverzeichnis erstellen etc.

Letztlich unternähmen die Beklagten hier lediglich den unzulässigen Versuch, die restlichen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft dazu zu zwingen, die Sanierungsmaßnahmen einzig und allein nach ihren Vorstellungen umzusetzen.

Unabhängig davon, ob man den Beschluss zu Top 3 als Grundbeschluss betrachte oder lediglich als Voraussetzung für eine erforderliche Planung des Sanierungsbeauftragten, sei eine Duldungspflicht der Beklagten zu bejahen.

Im Übrigen habe die Firma S am 30.9.2012 bereits ein Angebot abgegeben (Anlage K14, Bl. 127 ff d.A).

Außerdem seien die Beklagten nach § 6 der Teilungserklärung zur Tragung der

Kosten auch des selbständigen Beweisverfahrens, verpflichtet.

Der Sachverständige habe sich exakt an die Vorgaben des Beschlusses zu Top 3 vom 13.12.2011 gehalten und das Sanierungskonzept entsprechend entwickelt.

Der Sachverständige arbeite auch auf der Basis der beiden Beweissicherungsgutachten.

Mit Schriftsatz vom 5.2.2013 hat die ursprüngliche Klägerin die Klage umgestellt von der WEG-Verwaltung auf den Verband Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Klägerin ist der Auffassung, hierin läge lediglich eine Rubrumsberichtigung.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagten zu verurteilen, die Durchführung der Sanierungsarbeiten einschließlich der hierfür erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen zur Beseitigung der in den Gutachten des Sachverständigen H vom 01.04.2011 und 23.07.2011 in dem selbständigen Beweisverfahren (539 H 1/10) festgestellten Mängel zunächst nach Maßgabe des von der Eigentümerversammlung am 13.12.2011 unter Top 3 gefassten Beschlusses (Anträge der Eigentümer) zu dulden und der (Ex-)Klägerin und den von ihr beauftragten Handwerkern an Werktagen zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr das Betreten des Sondereigentums der Beklagten zu gestatten, so dass der auf der Eigentümerversammlung vom 13.12.2011 zu Top 3 gefasste Beschluss vollzogen werden kann;

2. die Beklagten zu verurteilen, die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens zu tragen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, nachdem der Sachverständige zweimal Zutritt zur Wohnung der Beklagten gehabt habe, und es noch nicht zur Vergabe von Aufträgen an Handwerksfirmen gekommen sei, bestehe kein Rechtsschutzinteresse auf Klägerseite.

Den Termin am 27.04.2012 hätten die Beklagten aus gutem Grund verweigert, da die Konditionen des Auftrags für den Sachverständigen nicht bekannt waren.

Die außergerichtliche Aufforderung sei nicht von dem Beschluss zu Top 3 vom 13.12.2011 gedeckt.

Der Sachverständige wolle die Ergebnisse der bisherigen Gutachten in Frage stellen.

Die Gemeinschaft habe ohne Beschluss offenbar dennoch ein Gegengutachten in

Auftrag gegeben.

Der hier umgesetzte Beschluss sei lediglich als Grundbeschluss zu qualifizieren.

Eine Klage auf Duldung der Durchführung von Sanierungsarbeiten erfolge hier, ohne dass bereits eine Planungsvorlage, stattgefunden habe.

Es gäbe im Hinblick darauf, dass die Beklagten bereits ihren Teil der Sonderumlage für die beabsichtigte Sanierung bezahlt hätten, gar keinen Grund anzunehmen, sie würden sich der noch zu beschließenden, konkreten Umsetzung durch Handwerker widersetzen. Letztlich sei hier lediglich beabsichtigt, prophylaktisch den Zugang zur Wohnung titulieren zu lassen.

Zur Tragung der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens seien die Beklagten schon deshalb nicht verpflichtet, weil nicht eine einzige These der Gegenseite gutachterlich untermauert worden sei.

Die vermeindliche Verweigerungshaltung der Beklagten sei nicht für die fehlende Beauftragung der Handwerker ursächlich.

Der Sanierungsplaner habe den ersten Besichtigungstermin dazu missbraucht, dass als Anlage B1 vorgelegte "Gegengutachten" zu verfassen (Bl. 147 ff d.A.).

Wegen der Leistungsverzeichnisse wird auf die Anlage B2 (Bl. 164 ff d.A.) verwiesen.

Es fehle heute noch an einem umfangreichen Planungskonzept.

Letztlich seien es die übrigen Wohnungseigentümer, die bis heute die erforderlichen Beschlüsse nicht vorantrieben.

Die Sanierungsplanung sei zumindest im Hinblick auf die Innensanierung unzulänglich, entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik. Deswegen könne die Haltung der Beklagten nicht als Verweigerung interpretiert werden.

Der Gutachter/Sanierungsbeauftragte habe insbesondere keine Horizontalsperre vorgesehen, die erforderlich sei.

Letztlich bleibe das Sanierungskonzept hinter den Vorgaben des Gerichtsgutachters zurück.

Wegen eines weiteren Vorprozesses zum Aktenzeichen 539 C 50/10 = LG Hamburg 318 S 135/11 verweisen die Beklagten auf die Anlage B9, Bl. 245 ff d.A sowie B10, Bl. 252 ff d.A

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig.

Auf Klägerseite ist es zu einem gewillkürten Parteiwechsel von der ursprünglichen WEG-Verwaltung auf den Verband "Wohnungseigentümergeinschaft gekommen. Insoweit liegt kein Fall der Rubrumsberichtigung vor.

Es gilt hier nichts anders, als im Fall der Umstellung einer Anfechtungsklage, die ursprünglich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhoben wurde und anschließend auf die übrigen Wohnungseigentümer umzustellen war (vgl. BGH v. 5.3.2010, V ZR 62/09, ZMR 2010, 547).

II.

Die Klage ist jedoch derzeit unbegründet.

Der Klägerin steht derzeit kein Duldungsanspruch gem. § 14 Nr. 4 WEG zwecks Umsetzung des Beschlusses zu Top 3 vom 13.12.2011 gegenüber den Beklagten zu.

1. Zutrittsrecht der Klägerin:

Der entsprechende Antrag vom 26.07.2012 ist (wohl) dahin auszulegen, dass hier ein Zutrittsrecht nicht der aktuellen Klägerin, sondern der ehemaligen Klägerin (derzeitigen WEG-Verwaltung) von den Beklagten geduldet werden soll.

Für einen derartigen Duldungsanspruch bestand jedenfalls im Zeitpunkt der subjektiven Klagänderung im Februar 2013 kein Bedürfnis.

Der Sanierungsbeauftragte hat bereits am 20.08.2012 die als Anlage B1 (Bl. 147 ff d.A.) eingereichte gutachterliche Stellungnahme nach Durchführung des Ortstermins vom 20.7.2012 erstellen können und erstellt.

Es liegt auch bereits ein erstes Gebot für die nachträgliche Außenabdichtung durch die Bauausführung vom 01.09.2012 vor (Anlage B2, Bl. 164 ff d.A.).

Hieraus ergibt sich, dass weder der Sanierungsbeauftragte, noch die WEG-Verwaltung derzeit ein umfassendes Betretungsrecht im Zusammenhang mit der Schwammsanierung hinsichtlich des Sondereigentums der Beklagten geltend machen können.

2. Ein umfassendes Zutrittsrecht für "beauftragte Handwerker für die Durchführung von Sanierungsarbeiten einschließlich erforderlicher vorbereitender Maßnahmen" besteht derzeit nicht. Die Klage ist insoweit derzeit unbegründet.

Zu Recht verweisen die Beklagten darauf, dass bisher von der ursprünglichen Klägerin/WEG-Verwaltung noch keine Handwerkeraufträge vergeben wurden.

Auch wenn für das Gericht schwerlich nachvollziehbar ist, wieso eine vorgebliche Verweigerungshaltung der Beklagten hierfür ursächlich sein soll, kann diese Frage dennoch dahingestellt bleiben, da unstreitig lediglich ein Angebot vorliegt und bisher noch gar nicht fest steht, welche Handwerker welche Arbeiten durchführen sollen, zu deren Umsetzung und Vorbereitung ein Betreten des Sondereigentums der Beklagten erforderlich ist.

Ebenfalls zutreffend verweisen die Beklagten darauf, dass hier quasi prophylaktisch schon im Vorwege ein umfassender Duldungstitel erlangt werden soll.

Der Antrag ist auch nicht etwa auf Besichtigungen zwecks Angebotsabgabe beschränkt, sondern soll - auch noch zeitlich unbefristet - an 6 Tagen in der Woche (Samstag ist ein Werktag) von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr die Beklagten zur Duldung des Zutritts verpflichten.

Hierzu sind die Beklagten weder insgesamt, noch zeitlich eingeschränkt derzeit verpflichtet.

Obendrein beansprucht die Klägerin auch noch ein Zutrittsrecht ohne vorherige Ankündigung.

Eine derartige verfrühte und umfassende Duldung schulden die Beklagten nicht. Auf ihrer Seite sind die Grundrechte aus den Art. 13 (Wohnung) und 14 (Eigentum) Grundgesetz zu berücksichtigen.

Die klägerseits hier geltend gemachte Maßnahme ist nicht nur verfrüht, sondern auch unverhältnismäßig.

Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten seiner Sondereigentumseinheit durch namentlich noch nicht einmal benannte, geschweige denn beauftragte, Handwerker zu dulden. Richtigweise wird der entsprechende Wohnungseigentümer sogar darauf bestehen können, dass sich die einzelnen Handwerker durch Vorlage z.B. des Personalausweises selbst ausweisen (vgl. AG München WuM 1994, 425 für Zutrittsrecht im Rahmen einer Renovierung einer Mietwohnung vor deren Veräußerung).

Gerade im Hinblick darauf, dass durch Handwerksarbeiten Schäden am Sondereigentum entstehen können, ist es für die Beklagten von Bedeutung, zu wissen, wer im einzelnen ihre Wohnung betritt. Das gilt insbesondere deshalb, weil die Beklagten die Wohnung derzeit nicht selbst nutzen.

Der Grundrechtsschutz für die Sondereigentumseinheit hängt nicht davon ab, dass insoweit eine Selbst- oder Fremdnutzung durch die Beklagten erfolgt.

Im Übrigen gibt es "den" Beschluss zu Top 3 vom 13.12.2011 nicht.

Allein ausweislich der Niederschrift (Anlage K6, Bl. 53 d.A.) wurden zu Top 3 mehrere Positiv-Beschlüsse gefasst, u.a. auf Antrag eines Wohnungseigentümers. Im ersten Beschluss ging es um Auftragsvergabe und Finanzierung durch Sonderumlage, im zweiten Beschluss um die Sanierung nach dem Remmers-Verfahren und die Erstellung von Leistungsverzeichnissen.

Soweit nicht die Beauftragung eines Sanierungsplaners in Rede steht, handelt es sich insoweit um Grundbeschlüsse, da noch keine konkreten Handwerksunternehmen genannt wurden.

Ein lediglich von der WEG-Verwaltung als Vollzugsorgan umzusetzender Beschluss liegt insoweit nicht vor. Der Sanierungsplaner hat vielmehr erst im Laufe des Verfahrens ein Leistungsverzeichnis erstellt.

Letztlich hat die Gemeinschaft bisher lediglich hinsichtlich der eigentlichen Schwammsanierung über das "ob" der Sanierungsmaßnahme beschlossen, jedoch nicht über die Umsetzung (vgl. LG Hamburg, ZMR 2012, 290).

Dieses zweistufige Vorgehen (Grundentscheidung über die Sanierung und deren Planung sowie spätere Beschlussfassung über die Vergabe der einzelnen Arbeiten an bestimmte Unternehmen) ist sachgerecht.

Vor Beauftragung der einzelnen Unternehmen bedarf es nach ständiger Rechtsprechung auch der Einholung verschiedener (mindestens drei) Angebote. Auch dies steht im vorliegenden Fall noch aus.

Vor diesem Hintergrund kann dahingestellt bleiben, ob § 16 Ziff. 2 sowie Ziff. 4a TE eine ausreichende Ermächtigung zur Inanspruchnahme der Beklagten im Klagewege überhaupt darstellen.

Zur Ermächtigung durch Beschluss zur Geltendmachung des Duldungsanspruchs im Wege des Gerichtsverfahrens ist zwar nichts vorgetragen, aber insoweit genügt auch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung. Diese ist im vorliegenden Fall - obwohl noch aus der Zeit vor dem 02.06.2005 stammend - so formuliert, dass die Verwaltung für die Gemeinschaft aktiv werden kann (vgl. auch BGH, NZM 2012, 562).

Für das künftige Verfahren weist das Gericht darauf hin, dass auch bei Durchsetzung der Duldungspflicht nach § 14 Nr. 4 WEG zeitlich nach Beschlussfassung über die Beauftragung konkreter Handwerksunternehmen ein Betretungsrecht für diese Handwerker nur in Betracht kommt, "soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums wirklich erforderlich ist" (vgl. OLG Celle, ZMR 2002, 293).

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Über die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens (539 H 1/109 war vorliegend nicht zu entscheiden, da die vormalige Antragstellerin nicht Partei des Rechtsstreits war oder ist.

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.