

# **AG Hamburg-Blankenese**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 25 Abs. 5 WEG

- 1. Ausgehend von der Kausalitätsvermutung auch bei Verletzung von Sollvorschriften (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2006, 704 ff) hat auch das OLG Hamburg anerkannt, dass die Kausalitätsvermutung durch den Nachweis widerlegt werden kann, dass der Beschuss mit Sicherheit nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit - auch ohne den Verstoß inhaltsgleich gefasst worden wäre (vgl. BGH NJW 2002, 1647/1651).**
- 2. An den Nachweis des Mangels sind strenge Anforderungen zu stellen. Kausal ist ein Ladungsmangel, wenn er die Teilnahme an der Aussprache und an der Abstimmung konkret beeinträchtigt und hierdurch das Abstimmungsergebnis relevant beeinflusst worden sein konnte.**
- 3. Das bedeutet, dass fehlende Kausalität nur anzunehmen ist, wenn bei vernünftiger Betrachtung nicht ernsthaft mit der Möglichkeit zu rechnen war, dass die Wohnungseigentümer bei formell korrekter Ladung anders abgestimmt hätten.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 04.09.2013; Az.: 539 C 30/12

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese - Abteilung 539 – erkennt durch den Richter am Amtsgericht 04.09.2013 auf Grund des Sachstands vom 14.08.2013 für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in selber Höhe leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beklagten haben schon seit Jahren Probleme damit, dass der Kläger unter dem sog. "Messie-Syndrom" leidet und nicht nur sein Sondereigentum, sondern auch Teile der Flächen des Gemeinschaftseigentums mit Müll zugestellt/zugepackt hatte.

Im Verfahren 539 C 6/08 wurde der Beklagte mit Urteil vom 4.6.2008 u.a. verurteilt, die in seinem Sondereigentum befindlichen Räume im Hause soweit zu räumen, dass der anstehende Fenstereinbau im Bereich des Sondereigentums möglich ist sowie bei Ableseterminen für Verdunster an den Heizkörpern Ende 2008/Anfang 2009 mit vorheriger Ankündigung von 14 Tagen für die mit der Ablesung beauftragten Mitarbeiter den Weg zu den Heizkörpern frei und zugänglich zu machen.

In 2. Instanz wurde das Urteil lediglich hinsichtlich der Kostenentscheidung geringfügig geändert (vgl. Urteil LG Hamburg, 4.3.2009, Az. 318 S 93/08).

Der Eigentümergeinschaft liegt die als Anlage K3 vorgelegte Teilungserklärung zugrunde (Bl. 10 ff d.A.). In § 15 Abs. 4 heißt es zu "Eigentümerversammlung und Stimmrecht":

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.....

Mit Schreiben vom 5.9.2012 lud die Verwaltung zur Eigentümerversammlung auf den 25.9.2012, 18.00 Uhr ein (vgl. Anlage K5, Bl. 41 d.A.).

Als Tagesordnungspunkt 6 war angekündigt: "Beschlussfassung über die Veräußerung/Zwangsversteigerung der Wohnung von Herrn G."

Die Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 1.10.2012. (vgl. Anlage K6, Bl. 50 ff d.A.) enthält zu Top 6 u.a. folgende Eintragungen:

.....Zur zusätzlichen Absicherung der Rechtslage ergehen folgende Beschlüsse:

A.a) Die teilweise Räumung der Wohnung des Miteigentümers F zwecks Fenstereinbaus soll nunmehr mittels Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen weiter durchgesetzt werden.  
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

A.b) Das bereits eingereichte Klageverfahren auf Duldung des Einbaus von Kaltwasserzählern vor dem Amtsgericht Hamburg-Blankenese (539 C 3/11) wird nochmals genehmigt. Eine weitere Klage auf Duldung des Fenstereinbaus gegen den Miteigentümer F soll eingereicht werden.

Der Beschluss Top 10 aus der Versammlung vom 28.7.2011 wird insoweit ausdrücklich bestätigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, für beide Maßnahmen einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme (W).

B) Die Hamburger Wasserwerke haben der Gemeinschaft mangels vollständiger Anschließbarkeit der Anlage der Gemeinschaft einen Betrag von Euro 1.963,50 (für 50 vergeblich eingebaute Wasserzähler) in Rechnung gestellt....

Es ergeht folgender Beschluss:

Der der Gemeinschaft entstandene Schäden von Euro 1.963,50 brutto soll gerichtlich gegen den Miteigentümer W geltend gemacht und im Falle des Obsiegens durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchgesetzt werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, für beide Maßnahmen einen Rechtsanwalt zu beauftragen.  
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme (W)

C) .... Da sich das Messieverhalten des Herrn T bis heute nicht grundlegend geändert hat, wird folgender Beschluss gefasst:  
Herr T wird auf diesem Wege durch die Gemeinschaft der Eigentümer nochmals abgemahnt und aufgefordert, die Sammlung von Müll und Unrat ..... zu unterlassen  
.....  
Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen.

Um die in der Teilungserklärung geforderte 2/3 Mehrheit zu erreichen, hätten 16 Ja-Stimmen zusammen kommen müssen.

Mit Antragschrift vom 24.10.2012, eingegangen 25.10.2012 hat der Kläger zu Top 6 die Beschlüsse zu Wasseruhren, Fenstern und Verhaltensänderung (Eigentumsentziehungsverfahren) angefochten.

Mit Schriftsatz vom 23.11.2012, eingegangen Montag 26.11.2012 hat der Kläger u.a. vorgetragen: Auf der Versammlung hätten zwei weitere Personen an den Abstimmungen teilgenommen, und zwar die Mieterinnen/Zeuginnen X sowie Y.

Durch die Teilnahme dieser Zeuginnen sei das Abstimmungsergebnis "suggestiv zu Ungunsten des Anklägers" beeinflusst worden.

Der Betreuer habe eine Vollmacht für die Eigentümerin S nicht vorgelegt.

Die gefassten Beschlüsse seien nicht durch die Ankündigung "Veräußerung/Zwangsversteigerung der Wohnung..." gedeckt.

Im Einzelnen:

Zum Beschluss über den Fenstereinbau wird gerügt, dass dieser nicht ordnungsgemäß angekündigt worden sei. Der Ladungsmangel sei auch ursächlich für die Beschlussfassung.

Allein die klare Abstimmungsmehrheit reiche nicht zur Widerlegung der Kausalitätsvermutung aus.

Zu den Kaltwasserzählern:

Die nochmalige Genehmigung wird im Hinblick auf das Verfahren 539 C 3/11 nicht angefochten (Bl. 47 d.A.).

Der im Protokoll zu 6.B wiedergegebene Beschluss über die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen sei überhaupt nicht gefasst worden. Deswegen sei er auch nicht angefochten worden.

Der unter 6.C im Protokoll genannte Beschluss über die Aufforderung des Klägers, sein Verhalten zu ändern und die Androhung einer Entziehungsklage sei zwar von der Tagesordnung gedeckt. Die erforderliche 2/3-Mehrheit der stimmberechtigten Eigentümer (vgl. § 11 Abs. 3 der Teilungserklärung sowie LG Hamburg, ZMR 2012, 468) sei allerdings nicht erreicht worden. Dies sei im Laufe der Versammlung von der Versammlungsleiterin nicht geäußert worden, so dass eine Anfechtung des Beschlusses geboten sei. Im Übrigen sei die Formulierung "Sammlung von Müll und Unrat" viel zu unbestimmt und dem Kläger könne auch nicht vorgeschrieben werden, wie er seine Wohnung gestalte.

Die Zeuginnen X und Y hätten jeweils mit "ja" gestimmt.

Die Eigentümerin S wurde von B (Betreuer) vertreten. Die Betreuereigenschaft des Herrn A werde nicht bestritten.

Wegen des Inhalts des Betreuerausweises wird auf Bl. 80 d.A. verwiesen. Der Betreuerausweis enthält als Wirkungskreis die Vermögenssorge.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.9.2012 zu Top 6a, aa, 6a bb sowie 6b für ungültig zu erklären.

Außerdem

festzustellen, dass der Beschluss zu Top 6B lt. Protokoll auf der Eigentümerversammlung vom 25.9.2012 nicht gefasst worden ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass zu Top 6C lediglich ein Negativbeschluss gefasst worden sei. Insofern mache die Anfechtung angesichts der Intention des Klägers keinen Sinn.

Zu Top 6B sei beschlossen, gegen den Kläger Schadensersatzansprüche gerichtlich geltend zu machen. Mangels Anfechtung sei der Beschluss inzwischen bestandskräftig.

Im Übrigen könne von einer Kausalität des möglichen Ladungsmangels nicht ausgegangen werden.

Selbst die Stimmen nicht Stimmberechtigter hätten keinerlei Suggestivwirkung gehabt. Die Abstimmungsergebnisse seien immer derart gewesen, dass alle gegen den Kläger gestimmt hätten.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beschluss vom 19.12.2012 durch schriftliche Vernehmung der Zeuginnen X und Y. Zu deren Aussagen wird auf Bl. 87/88 d.A. verwiesen. Außerdem wurde weiter Beweis erhoben gemäß Beschluss vom 22.7.2013 zur Beschlussverkündung.

Darüber hinaus hat das Gericht Beweis erhoben durch Vernehmung der Versammlungsleiterin, C. Insoweit wird auf die Sitzungsniederschrift vom 19.6.2013 verwiesen.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung und die richterlichen Hinweise vom 19./20.12.2012, Bl. 73 d.A..

### **Entscheidungsgründe:**

Die Anfechtungsklage ist zum Teil zulässig, im Übrigen unbegründet, die Feststellungsklage zulässig und unbegründet.

#### 1. Feststellungsklage

Der Kläger hat ein Feststellungsinteresse daran, ob zu Top 6B des Protokolls vom 1.10.2012 Beschluss gefasst wurde, gegen ihn eine Schadensersatzforderung in Höhe von Euro 1.963,50 brutto gerichtlich geltend zu machen.

Die Feststellungsklage ist jedoch unbegründet, da tatsächlich ein derartiger Beschluss mit 15 Ja-Stimmen gefasst wurde.

Es kann hier sogar dahin gestellt bleiben, ob der Kläger als Anspruchsgegner von der Versammlungsleiterin mit einer Gegenstimme gezählt - hier überhaupt stimmberechtigt war. § 25 Abs. 5 WEG spricht hier allerdings klar dagegen.

Die Zeugin X hat jedoch - unter Einräumung eigener Fehler im Rahmen der Versammlungsvorbereitung und der Stimmauszählung - plausibel und glaubhaft geschildert, dass zu Top 6B wie im Protokoll festgehalten beschlossen wurde, eine Forderung von brutto Euro 1.963,50 gerichtlich gegenüber dem Kläger geltend zu machen. Die Zeugin wusste sogar noch, dass die im Protokoll nicht erwähnten Damen auch hier mit "ja" gestimmt hätten.

Die Beschlussvorlage zu Top 6B sei nach Bekunden der Zeugin im Übrigen vorher mit ihren Hausanwälten abgestimmt und diesen erstellt worden.

Vor diesem Hintergrund erscheint dem Gericht ein Irrtum dieser Zeugin nahezu ausgeschlossen. Warum sollte sie eine Beschlussformulierung mit einem Anwalt abstimmen, im Protokoll einen entsprechenden Beschluss niederlegen, wenn nicht auch die entsprechende Abstimmung zuvor erfolgt wäre.

Im Übrigen wurde auch der Beschluss positiv verkündet, womit der Rechtsprechung des BGH (ZMR 2001, 809) Genüge getan ist.

Die notwendige Beschlusskompetenz hatte die Gemeinschaft hier, da der Beschluss nicht konstitutiv Ansprüche begründen soll, sondern lediglich eine Aufforderung zur Schadensersatzleistung enthält und die Androhung gerichtlicher Durchsetzung mittels Anwalt. Dies war und ist nicht zu beanstanden (vgl. Schmidt/Riecke ZMR 2005, 252 ff).

2. Die Anfechtungsklage hinsichtlich des Beschlusses über die Abmahnung und Aufforderung zur Veräußerung des Sondereigentums (6 C des Protokolls):  
Insoweit fehlt dem Kläger ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des Negativbeschlusses. Sowohl ausweislich des Protokolls, als auch ausweislich des Ergebnisses der Beweisaufnahme - insbesondere der Aussage X - wurde hier nach der nach außen kommunizierten Auffassung der Versammlungsleiterin die erforderliche 2/3 Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer nicht erreicht. Unschädlich ist, dass die Versammlungsleiterin die 2/3 Mehrheit rechnerisch falsch berechnete und auch die doppelte Abstimmung hat nicht zu einem anderen Ergebnis geführt.

Die Zeugin X hat glaubhaft bekundet, dass sie aufgrund ihres Rechenfehlers einen Negativbeschluss verkündet habe. Dies erscheint auch plausibel, da aufgrund des vorangegangenen Rechtstreits bekannt war, wie die 2/3 Mehrheit im konkreten Fall hier zu berechnen war, nämlich nicht bezogen auf die anwesenden Wohnungseigentümer sondern bezogen auf sämtliche stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Dies hat das Landgericht in einem die Wohnanlage der Beteiligten/Parteien betreffenden Verfahren entschieden (LG Hamburg, ZMR 2012, 468). Daran wollte und sollte sich die Versammlungsleitung halten.

Auch wenn man die isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses für zulässig hält, d.h. die Verbindung mit einem Verpflichtungsantrag nicht als zwingend ansieht, fehlt dennoch vorliegend das Rechtsschutzinteresse, da gerade der Kläger als einziger Interesse daran hat, dass der entsprechende Beschluss nicht zustande kommt. Der Negativbeschluss wäre für den Kläger sogar noch günstiger, wenn man ihm Sperrwirkung beimessen könnte. Obwohl dies nicht der Fall ist, ist kein Rechtsschutzinteresse daran erkennbar, einen derartigen Negativbeschluss aus der Welt zu schaffen. Der Kläger würde sich hierdurch mehr schaden als nützen.

Einen Positivbeschluss verneinen der Zeuge X und die Zeuginnen Y und Z (Bl. 124, 127, 128 d.A.). Die Zeugen haben die Frage aus dem Beweisbeschluss vom 22.7.2013 ist eindeutig beantwortet. Auf die Gegenvorstellung musste nicht gesondert Beweis erhoben werden. Die Zeugen haben die streitigen Fragen beantwortet.

3. Anfechtungsklage wegen des Beschlusses über den Fenstereinbau  
Die Beschlussfassung ist hier form- und fristgerecht erfolgt. Die Begründung erfolgte binnen zwei Monaten ab Beschlussfassung mit Schriftsatz vom 23.11.2012. Die Voraussetzungen der §§ 43 Nr. 4, 46 WEG sind insoweit gewahrt.

Der Beschluss entspricht jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung; insbesondere steht nicht die rechtskräftige Entscheidung aus dem Schlussurteil vom 4.6.2008 zum Aktenzeichen 539 C.6/08 dort Ziffer III dem vorstehenden Beschluss entgegen.

Soweit eine weitere Klage auf Duldung des Fenstereinbaus gegen den Kläger

eingeleitet werden soll, ist dies lediglich eine ergänzende Maßnahme, da Ziffer III des Urteils vom 4.6.2008 lediglich eine Teilräumung beinhaltete zwecks Ermöglichung eines anstehenden Fenstereinbaus. Die jetzt beschlossene "Duldung des Fenstereinbaus" geht nicht nur darüber hinaus, sondern wird flankierend daneben geltend gemacht.

Im Rahmen der Beschlussanfechtung ist nicht zu prüfen, ob ein derartiger Duldungsanspruch besteht. Auch hier hat die Gemeinschaft nicht konstitutiv eine Pflicht des Klägers beschlossen, sondern lediglich das ein vermeintlicher Anspruch gerichtlich durchgesetzt werden soll.

Hierbei ist um das Kriterium der ordnungsmäßigen Verwaltung zu erfüllen nicht erforderlich, dass der Anspruch bereits als bestehend feststeht, es genügt vielmehr, dass die Eigentümerversammlung das Bestehen eines solchen Anspruchs für plausibel halten durfte (vgl. OLG München, ZMR 2010, 469).

Soweit im selben Beschluss nochmals das Klageverfahren auf Duldung des Einbaus von Kaltwasserzählern genehmigt wurde, hat der Kläger im Übrigen erklärt, dass insoweit eine Anfechtung nicht erfolgen solle (Schriftsatz 23.11.2012, Seite 3, Bl. 47 d.A.).

Soweit die Verwaltung ermächtigt wurde, für beide Verfahren einen Anwalt zu beauftragen, entspricht dies ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung.

Es ist insbesondere nicht erforderlich, im Beschluss bereits festzulegen, welcher Anwalt beauftragt werden soll. Der Beschluss enthält eine durchführbare Regelung, was zur Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes genügt (vgl. LG Hamburg, Urteil v. 31.8.2012, 318 S 8112, ZMR 2013, 63 ff).

Der Beschluss ist auch nicht wegen eines Ladungsmangels für ungültig zu erklären. Selbst wenn man zugunsten des Klägers davon ausgeht, dass hier die Beschlussfassung zu dieser Thematik ungenügend angekündigt war, ist ausnahmsweise die Kausalitätsvermutung für einen Einberufungsmangel hier widerlegt.

Alle relevanten Abstimmungen erfolgen hier nach dem Prinzip alle gegen den Kläger.

Es kann hier festgestellt werden, dass der angegriffene Beschluss auch bei ordnungsmäßiger Einberufung der Versammlung ebenso gefasst worden wäre.

Das eindeutige Abstimmungsergebnis zu zahlreichen Verfahren im Zusammenhang mit dem Kläger lässt den sicheren Schluss zu, dass auch formell korrekter Ankündigung nicht anders abgestimmt worden wäre.

Die im Gesellschaftsrecht favorisierte Relevanztheorie hat jedenfalls bisher - in das Wohnungseigentumsrecht noch keinen Einzug gefunden (vgl. dazu Dötsch/Hogenschurz, NZM 2010, 297, 302 ff).

Ausgehend von der Kausalitätsvermutung auch bei Verletzung von Sollvorschriften (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2006, 704 ff) hat auch das OLG Hamburg anerkannt,

dass die Kausalitätsvermutung durch den Nachweis widerlegt werden kann, dass der Beschluss mit Sicherheit nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit - auch ohne den Verstoß inhaltsgleich gefasst worden wäre (vgl. BGH NJW 2002, 1647/1651). An den Nachweis des Mangels sind strenge Anforderungen zu stellen. Kausal ist ein Ladungsmangel, wenn er die Teilnahme an der Aussprache und an der Abstimmung konkret beeinträchtigt und hierdurch das Abstimmungsergebnis relevant beeinflusst worden sein konnte. Das bedeutet, dass fehlende Kausalität nur anzunehmen ist, wenn bei vernünftiger Betrachtung nicht ernsthaft mit der Möglichkeit zu rechnen war, dass die Wohnungseigentümer bei formell korrekter Ladung anders abgestimmt hätten.

Im vorliegenden Fall kann dies abweichend Abstimmungsverhalten ausgeschlossen werden.

Es ist aufgrund der bisherigen Verfahren unmöglich, dass der Kläger andere Eigentümer insoweit hätte auf seine Seite ziehen können.

Ähnlich entschied auch das LG München I (ZMR 2011, 237), wenn es feststellte: "Ein Abstimmungsfehler ist ausnahmsweise nicht kausal für die Beschlussfassung, wenn sich alle stimmberechtigten Eigentümer unmittelbar zuvor unter demselben Tagesordnungspunkt im Rahmen eines spiegelbildlichen Negativbeschlusses geäußert haben, so dass im konkreten Fall kein anderer Schluss möglich ist, als dass die Abstimmung zum nachfolgenden Beschluss mehrheitlich befürwortend ausgegangen wäre."

Es kann auch zugunsten des Klägers davon ausgegangen werden, dass die Mieter aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung nicht stimmberechtigt sind.

Entsprechendes gilt jedoch nicht für den Betreuer.

Der Wirkungskreis "Vermögenssorge" umfasst auch die Abstimmung in der Eigentümerversammlung. Der Betreuer ist wie ein gesetzlicher Vertreter insoweit für die ansonsten stimmberechtigte Frau X zuzulassen gewesen. Ergänzend wird auf den Betreuerausweis vom 26.3.2012 (Bl. 80 d.A.) verwiesen.

Selbst wenn man die Stimmen der Mieterin abzieht, ergibt sich nichts anders als ein eindeutiger Mehrheitsbeschluss allein gegen die Stimme des Klägers.

Ergänzend wird zur fehlenden Kausalität eines Ladungsmangels verwiesen auf LG Hamburg, ZMR 2012, 121 (Entscheidung vom 29.9.2011).

4. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den § 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.