

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

§§ 21 Abs. 1, 23, 43 Nr. 4 WEG

- 1. Negativbeschlüsse entfalten keinerlei Sperrwirkung für die Zukunft. Dies gilt insbesondere, wenn die Möglichkeit einer erneuten Beschlussfassung über denselben Gegenstand nicht eingeschränkt wird (a.A.: BGH ZMR 2010, 542).**
- 2. Für Schäden am Sondereigentum haftet der Sondereigentümer allein, und zwar selbst dann, wenn ein Schaden am Gemeinschaftseigentum vorliegt, dieser aber von keinem der Beklagten verschuldet ist.**
- 3. Hinsichtlich eines Positivbeschlusses fehlt das Rechtsschutzinteresse, wenn die Kläger durch ein einfaches Schweigen oder Nein-Sagen jedwede nachteilige Folge der Beschlussvorschläge für sich selber vermeiden können.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.01.2014 - 539 C 17/13

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese - Abteilung 539 – erkennt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 18.12.2013 für Recht:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten sind Sondereigentümer einer Wohnungseigentumsanlage.

Auf der Eigentümerversammlung vom 04.07.2013 wurden unter Tagesordnungspunkt 7c zur Instandhaltung Negativbeschlüsse/Ablehnungen zu folgenden Beschlussthemem gefasst:

- Übernahme der Kosten der Eigentümer A in Höhe von 7.699,83 Euro für die Schimmelsanierung mittels Silikonplatten in deren Wohnung durch die WEG;

- die WEG gibt ein Gutachten in Auftrag, in welchem das Schadensbild dargelegt und Reparaturmaßnahmen vorgeschlagen werden. Auf Grundlage des Gutachtens ist eine Firma mit der Reparatur zu beauftragen; zeitnahe Dämmung der Nord- und Ostseite des Hauses und Einholung von Kostenvoranschlägen für Steinwolle und Putz/Steinwolle und Klinker-Riemchen/Steinwolle und jetziges Aussehen (Riemchen und Buntstein). Beschlussfassung im Sommer, so dass die Maßnahme noch vor der nächsten Heizperiode umgesetzt werden kann;
die WEG beauftragt einen vereidigten und von der Handwerkskammer zugelassenen Gutachter a) zur Feststellung, ob und ggf. welche Schäden an der Nord- und Ostfassaden bestehen, die ursächlich für die Schimmelbildung in den Wohnungen sind und ggf. b) zur Erstellung von Empfehlungen für die Maßnahmen zur Beseitigung festgestellter Schäden und trägt die Kosten des Gutachtens.

Die nachfolgenden Beschlussvorschläge 4b, 4c und 5 der Verwaltung fanden ein positives Abstimmungsergebnis und wurden ausdrücklich angenommen. Die einzelnen Beschlüsse lauten:

4b): Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern sowie der WEG zu entwerfen, in welcher die Übernahme der Kosten für die Erstellung eines Gutachtens zur Beurteilung der Nord- und Ostfassaden hinsichtlich der Schimmelbildung in den Wohnungen angeregt wird. Die Vereinbarung wird rechtskräftig nach Unterzeichnung durch die Eigentümer sowie durch den Beirat und die Verwaltung. Diese Vereinbarung soll folgendes enthalten:

- die WEG trägt die Kosten des Gutachtens, soweit allein die Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums als Ursache für die Schimmelbildung festgestellt wird;
- die Eigentümer übernehmen die Kosten des Gutachtens, wenn die Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums nicht als Ursache der Schimmelbildung festgestellt wird;

4c): Nach Klärung der Kostentragung hat die Verwaltung einen vereidigten und von der Handwerkskammer zugelassenen Gutachter zu beauftragen a) zur Feststellung, ob und ggf. welche Schaden an den Nord- und Ostfassaden bestehen, die ursächlich für die Schimmelbildung in den Wohnungen (Nr. 1 und 8) sind und ggf. b) zur Erstellung von Empfehlungen für Maßnahmen zur Beseitigung festgestellter Schäden.

5): Sofern durch einen Gutachter Schäden am Gemeinschaftseigentum festgestellt wurden, ist bei größerem Schadensumfang (über 10.000,-- Euro) ein Sachverständiger bzw. ein Ingenieurbüro zu beauftragen mit der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, der Einholung von Angeboten und der Erstellung einer Vergabeempfehlung zur Beseitigung der festgestellten Schäden. Anschließend sind Beschlüsse zu fassen über die Beauftragung notwendig werdender Maßnahmen und deren Finanzierung möglichst im Frühjahr 2014. Sofern nur geringfügige Schäden (bis 10.000,-- Euro) am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden, sind diese im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung zu beseitigen.

Wegen des Inhalts der die Gemeinschaft konstituierenden Teilungserklärung wird auf die notarielle Urkunde vom 19.9.1972 (Anlage K2, Bl.16 ff d.A) verwiesen.

Von Seiten der Verwaltung wurde den Klägern am 30.07.2012 mitgeteilt, dass nach Angaben eines Maurermeisters die Fassadenschäden nicht ursächlich für die Schimmelbildung innerhalb der Wohnung sind.

Gemäß einem überarbeiteten Angebot einer Firma F (Anlage K7, Bl.62 d.A) sollen die Kosten 4.850,14 Euro übersteigen, weil für Grundierungsarbeiten weitere 582.40 Euro anfallen für eine atmungsaktive Silikatfarbe 346,80 Euro.

Außerdem kämen noch die tatsächlich erforderlichen Wahlpositionen 17 und 18 hinzu, was zu Mehrkosten in Höhe von 922,10 Euro und 543,40 Euro netto führt.

Inzwischen haben die Kläger in Eigenarbeit die Innensanierung in ihrer Wohnung vorgenommen.

Die Kläger behaupten, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden seien seit 1996 immer wieder Gegenstand der Diskussion auf Eigentümerversammlungen gewesen. Ausweislich der Beschlusssammlung und der Protokolle sei dies in den Jahren 1996, 2002, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011 und 2012 sowie 2013 der Fall gewesen.

Die Verwaltung hätte selbst empfohlen, die Außenfassade zu dämmen.

Da es sich um Schäden am Gemeinschaftseigentum handele, gehe es nicht an, nun den einzelnen Eigentümern derjenigen Wohnungen, die unmittelbar von den Substanzschäden betroffen sind, allein zuzuschieben, sich um die Erforschung der Schadensursachen und deren Beseitigung zu kümmern.

Nach Klarstellung, dass sowohl hinsichtlich der Beschlussanfechtung, als auch hinsichtlich des Zahlungsantrags die übrigen Wohnungseigentümer verklagt werden sollen (nicht auch die Kläger selbst; nicht auch der Verband "Wohnungseigentümergeinschaft") beantragen die Kläger nunmehr

1. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.07.2013 zu Top 7c für ungültig zu erklären,

hilfsweise festzustellen, dass die Beschlüsse nichtig sind.

2. Die Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 7.689,83 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz p.a. ab Rechtshängigkeit des Antrags aus dem Schriftsatz vom 30.09.2013 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten verweisen darauf, dass die Ablehnung einer Kostenerstattung selbst dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn ein entsprechender Anspruch der Kläger gegeben sein sollte. Insoweit verweisen sie auf LG Hamburg, ZMR 2011, 319 (vgl. BGH V ZR 4/11; Revision wurde zurückgenommen).

Auch der Antrag auf Beauftragung eines Gutachters sei zu Recht abgelehnt worden. Der Beschlusstext sei viel zu unbestimmt gewesen. Außerdem könne nicht mit Gutachterauftrag gleichzeitig eine Reparatur pauschal beschlossen werden.

Auch den Antrag über die zeitnahe Dämmung der Nord- und Ostseite des Hauses zu beschließen, habe die Gemeinschaft zu Recht abgelehnt. Im Übrigen hätte auch hier die Sanierung die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung beachten

müssen.

Auch der Negativbeschluss über die Beauftragung eines Gutachters zur Feststellung von Schäden und Erstellung von Reparaturempfehlungen entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Maurermeister M habe keinerlei Fassadenmängel festgestellt, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit hindeuten.

Die Schimmelbildung in den Wohnungen sei mutmaßlich auf mangelhafte Beheizung oder Belüftung zurückzuführen.

Auch die Beschlussfassung über die mögliche Herbeiführung einer Vereinbarung der Eigentümer entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne einer Streitbeilegung.

Entsprechendes gelte für die Beschlussfassung über die Einschaltung eines Gutachters nebst Kostenfrage. Insoweit handele es sich um einen Folgeschluss. Auch der Beschluss über die Einleitung eines Sanierungskonzepts und die Unterscheidung zwischen Maßnahmen bis und über 10.000.-- Euro entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Insoweit die Kläger Zahlung beanspruchten, sei Anfangs verschleiert worden, dass die Arbeiten nicht durch die Fachfirma erledigt, sondern allenfalls in Eigenarbeit - bestritten - erledigt worden sein könnten.

Selbst wenn ein Erstattungsanspruch dem Grunde nach bestünde, könnten allenfalls die Materialkosten geltend gemacht werden.

Das Gericht hat mit der Ladung vom 30.10.2013 u.a. darauf verwiesen, dass die Negativbeschlüsse keine Sperrwirkung haben und allenfalls - hier nicht gegebene - anspruchsvernichtende Beschlüsse dem Verdikt der Nichtigkeit unterliegen.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

I. Die fristgerecht am 05.08.2013 erhobene Anfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 WEG) ist unzulässig; ihr fehlt das Rechtsschutzinteresse.

Die Negativbeschlüsse Top 7c vom 04.07.2013 entfalten keinerlei Sperrwirkung für die Zukunft.

Dies gilt insbesondere, wenn die Möglichkeit einer erneuten Beschlussfassung über denselben Gegenstand nicht eingeschränkt wird (vgl. Jennißen/Elzer, WEG vor §§ 23 - 25 Randnr. 124 ff). Bereits zum alten Recht hat das erkennende Gericht entschieden, dass Negativbeschlüsse keine Sperrwirkung haben (AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 17.7.2007, Az.: 506 II 256106).

Die Eigentümer haben hier lediglich beschlossen, nicht ohne Rechtsstreit Kosten der Kläger zu übernehmen, nicht auf eigene Rechnung ein Gutachten in Auftrag zu geben, nicht zeitnah eine Dämmung zu veranlassen oder einen Gutachter zur

Feststellung der Schäden sowie eventuellen Sanierungsempfehlungen einzuschalten.

Selbst wenn das Gericht alle diese Beschlüsse, die mit deutlicher Mehrheit von 9.085, 9.054, 8.462 und 7.069 Stimmen abgelehnt wurden für ungültig erklären würde oder deren Nichtigkeit feststellte, so würde sich an der Rechtslage überhaupt nichts ändern. Die Beseitigung eines Negativbeschlusses führt nicht automatisch zum Positivbeschluss.

Gegen eine Sperrwirkung des Negativbeschlusses hat sich im Übrigen auch das LG München 1, ZMR 2012, 44 ff ausgesprochen.

Selbst wenn man mit dem BGH (ZMR 2010, 542) die isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses ohne Verbindung mit einem auf die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses gerichteten Antrags als zulässig ansieht, käme man vorliegend nicht zu einem abweichenden Ergebnis. Die Ablehnung der Anträge entsprach hier nämlich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Deshalb hätten die übrigen Wohnungseigentümer Positivbeschlüsse zu den Anträgen der Kläger erfolgreich mit der Anfechtungsklage nach § 43 Nr. 4 WEG zu Fall bringen können.

Die Eigentümergemeinschaft war nicht verpflichtet, ohne Vorlage von Rechnungen und Arbeitsnachweisen sowie Abnahmen 7.699,83 Euro quasi blanko an die Kläger zu zahlen.

Die Wohnungseigentümer waren auch nicht verpflichtet, ein Gutachten in Auftrag zu geben oder zeitnah die Dämmung zu beauftragen.

Zwar ist ein WEG-Verwalter auch bei einer nur im Sondereigentum aufgetretenen Feuchtigkeit und Schimmelbildung gehalten, der Ursache nachzugehen, solange nicht ein Mangel am Gemeinschaftseigentum von vornherein auszuschließen ist. Dies hat die Verwaltung hier jedoch ansatzweise getan und sich dabei auf die Aussage des Maurermeisters M (vgl. Anlage K4) verlassen, wonach Reparaturarbeiten an der Fassade wegen möglicherweise eindringender Feuchtigkeit nicht erforderlich seien.

Ergänzend wird zu den Verwalterpflichten insoweit verwiesen auf die instruktive Entscheidung LG München I ZMR 2013, 657 ff.

Wegen der Erforderlichkeit einer DIN-gerechten Sanierung wird verwiesen auf BGH, Urteil vom 24.5.2013, V ZR 182/12.

Hinsichtlich der Positivbeschlüsse fehlt das Rechtsschutzinteresse schon deshalb, weil die Kläger durch ein einfaches Schweigen oder Nein-Sagen jedwede nachteilige Folge der Beschlussvorschläge 4b, 4c und 5 zu Top 7c für sich selber vermeiden können.

Der Beschlussvortrag 4b ist lediglich eine Offerte an die Kläger und den Mitwohnungseigentümern. Wenn diese mit den entsprechenden Vorgaben der Vereinbarung nicht einverstanden sind, ändert sich weder bei Schweigen noch bei Ablehnung die Rechtslage zu ihren Lasten.

Der Beschlussvorschlag 4c seinerseits entfaltet nur Wirkung, wenn die Kläger dem Beschlussvorschlag 4b nachträglich zustimmen.

Entsprechendes gilt für den Beschlussvorschlag 5.

II. Der Zahlungsantrag gegen die übrigen Wohnungseigentümer ist zulässig, jedoch unbegründet.

1. Die Kläger verkennen schon, dass eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach nur dann in Betracht kommt, wenn ein Mangel am Gemeinschaftseigentum - hier bestritten - kausal zu Schäden im Bereich des Sondereigentums geführt hat - ebenfalls bestritten - und dieser adäquat kausal war und die übrigen Wohnungseigentümer ein Verschulden trifft.

Für Schäden am Sondereigentum haftet der Sondereigentümer allein, und zwar selbst dann, wenn ein Schaden am Gemeinschaftseigentum vorliegt, dieser aber von keinem der Beklagten verschuldet ist.

Darüber hinaus wäre - selbst wenn eine Haftung dem Grunde nach bestünde - ein erhebliches Mitverschulden auf Seiten der Kläger anzunehmen, da diese nach eigenem Sachvortrag über Jahre hin eine fehlende Sanierung weder forciert noch gegenüber den Mitwohnungseigentümern eingeklagt haben.

Bei unterstellt gegebener Sanierungsbedürftigkeit des Gemeinschaftseigentums "Außenfassade" hätte seit 01.07.2007 gem. § 21 Abs. 8 WEG die Möglichkeit bestanden, die übrigen Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen, weil sie eine erforderliche Maßnahme nicht beschlossen hätten.

Typischerweise ist dies bei einer Ermessensreduzierung auf Null zu bejahen, d. h. bei Versagen der Selbstverwaltung der Eigentümer.
Wegen weiterer Einzelheiten wird verwiesen auf Drabek in Riecke/Schmid, WEG 3. Aufl. § 21, Randnr. 306 ff.

Für den Fall unzureichender positiver Beschlussfassungen über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wird verwiesen auf die instruktive Entscheidung BGH ZMR 2012, 974 zum Hausschwamm.

Zur Notwendigkeit - ggf. gerichtlich erstrittener - Beschlüsse wird verwiesen auf OLG Hamm, ZMR 2012, 31 und BGH ZMR 2012, 646.

Das OLG Hamm a.a.O. stellte fest, dass ein WEG-Verwalter nicht ohne Beschluss im Rahmen der Notgeschäftsführung - ggf. sogar sinnvolle - umfassendere Sanierungsarbeiten in Auftrag geben darf.

Der BGH a.a.O. konstatierte, dass die Wohnungseigentümer grundsätzlich Ermessen haben, ob sie einen gestuften mehrjährigen Sanierungsplan erstellen oder sich darauf beschränken, die unmittelbar erforderlichen Einzelmaßnahmen zu beschließen.

Voraussetzung ist in jedem Fall, dass zuerst einmal eine Bestandsaufnahme über den Ist-Zustand des möglicherweise zu sanierenden Bauteils erfolgt (vgl. LG Hamburg, ZMR 2012, 723).

Vor Auftragsvergabe sind - nicht nur für die in der Versammlung beschließenden Wohnungseigentümer - sondern erst Recht für die hier als Kläger auftretenden Wohnungseigentümer erst einmal Vergleichsangebote einzuholen (vgl. LG Hamburg, ZMR 2012, 474).

2. Den Klägern hilft es auch nichts, dass sie - letztlich - ihre Zahlungsklage doch noch gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet haben.

Für die Passivlegitimation der übrigen Wohnungseigentümer spricht zwar auch BGH ZMR 2012, 974, wonach der Verband nur haftet, wenn es um die fehlende Umsetzung bereits existenter Sanierungsbeschlüsse geht (§ 31 BGB analog).

Das Landgericht Hamburg (ZMR 2012, 974 und ZMR 2012, 189) verneint jetzt entgegen früherer Rechtsprechung (LG Hamburg, ZMR 2009, 714 ff) eine Haftung des Verbandes.

Wenig plausibel ist allerdings, warum die Beklagten verpflichtet sein sollten, den Schaden im Sondereigentum der Kläger allein zu tragen ohne Kostenbeteiligung der Kläger.

Wenn man den Ansatz der Kläger konsequent zu Ende denkt, kommt derjenige Sondereigentümer am Günstigsten weg, in dessen Sondereigentum ein Schaden auftritt. Ein wahrlich überraschendes Ergebnis.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.