

# Landgericht Hamburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 27 Abs. 1 Nr. 1, 28 Abs. 3 WEG

- 1. Macht ein Wohnungseigentümer einen Schadensersatzanspruch (Sekundäranspruch) für einen Schaden aus einem Erfüllungsanspruch aus dem Verwaltervertrag geltend, den nicht nur er erlitten hat (vgl. BGH, Beschluss vom 02.10.1991 - V ZB 9/91, BGHZ 115, 253), ist dies ohne entsprechende Ermächtigung der übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls dann unzulässig, wenn es sich um einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch handelt.**
- 2. Einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch kann ein Wohnungseigentümer ohne Ermächtigung nicht geltend machen. Er muss vielmehr zunächst die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu einer gerichtlichen Geltendmachung in Anspruch nehmen bzw. versuchen, einen entsprechenden Beschluss herbeizuführen.**
- 3. Über die Frage, ob der Verwalter einen Beschluss ordnungsgemäß und rechtzeitig umgesetzt und sich dabei im Rahmen der Weisungen und Vorgaben gehalten hat oder ob er seine diesbzgl. Pflichten verletzt hat, hat die Eigentümergemeinschaft zu befinden.**

LG Hamburg, Urteil vom 02.03.2016; Az.: 318 S 22/15

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – erkennt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, den Richter am Landgericht Rüter und die Richterin am Landgericht Wöhler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.02.2016 für Recht:

#### **Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St.Georg vom 16.01.2015, Az.: 980b C 34/14 WEG, wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.600,00 EUR festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

I.

Der Kläger ist Mitglied der WEG D, die von der Beklagten verwaltet wird. Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte einen zu TOP 6.1 auf der Eigentümerversammlung vom 30.05.2013 gefassten Beschluss, der eine Sanierung von Balkonen im 4. OG zum Inhalt hatte (Blatt 6 d. A.), ordnungsgemäß durchgeführt hat.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es angeführt, der Kläger sei nicht aktivlegitimiert. Da der Verwaltervertrag mit der Gemeinschaft zustande komme, träfen den Verwalter zwar gegebenenfalls Schutz- und Rücksichtnahmepflichten, bei deren Verletzung Schadensersatzansprüche in Betracht kämen. Ein einzelner Miteigentümer könne die Verwaltung jedoch nicht ohne weiteres auf Erfüllung von Primärpflichten in Anspruch nehmen. Er müsse hierzu vom Verband ermächtigt werden, was vorliegend nicht geschehen sei. Ein Anspruch ergebe sich auch nicht aus § 21 Abs. 4 WEG. Soweit in der Kommentarliteratur anderes vertreten werde (etwa Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 21 Rn. 47, 52, 63), schließe sich das Gericht dieser Auffassung nicht an, weil dabei die einzelnen Rechtsverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt würden. Im Übrigen handele es sich bei dem streitgegenständlichen Beschluss auch nur um einen Grundbeschluss. Eine konkrete Auftragsvergabe an ein bestimmtes Unternehmen sei noch nicht beschlossen worden. Schließlich habe die Beklagte den Beschluss auch umgesetzt, nämlich zwei Vergleichsangebote eingeholt.

Gegen das seinen Prozessbevollmächtigten am 21.01.2015 zugestellte Urteil hat der Kläger mit einem am 23.02.2015 (einem Montag) über E-Fax eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die er nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 07.04.2015 mit einem am 01.04.2015 über E-Fax eingegangenen Schriftsatz begründet hat.

Der Kläger trägt vor, entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sei er auch als einzelner Miteigentümer aktivlegitimiert. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG habe jeder Wohnungseigentümer einen individuellen Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung. Dieser beinhaltet neben der Befugnis, ordnungsgemäßer Verwaltung entgegenstehende Beschlüsse anzufechten, auch das Recht, aktiv ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung sicherzustellen. Der streitgegenständliche Beschluss sei auch nicht etwa vollumfänglich umgesetzt worden. Es genüge hierfür nicht, dass - was nach dem Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils unstreitig ist - zwei weitere Vergleichsangebote von Handwerksunternehmen eingeholt worden seien. Ihm sei jedenfalls nicht bekannt, dass es derartige Vergleichsangebote gegeben habe; auch mit dem Beirat seien diese nicht abgesprochen worden. Im Übrigen hätte nach dem Beschlussinhalt ein Auftrag vergeben werden müssen, bis heute seien indessen noch keine Arbeiten ausgeführt worden. Allenfalls ein Auftrag mit einem Volumen von EUR 18.312,01 sei vergeben worden, im streitgegenständlichen Beschluss der Eigentümerversammlung sei aber von EUR 32.000,00 die Rede. Dies belege, dass

die erforderlichen Arbeiten nur teilweise in Auftrag gegeben worden seien.

Er beantragt,

unter Abänderung des am 16.01.2015 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Aktenzeichen 980B C 34/14 WEG die Beklagte zu verpflichten, den Beschluss vom 30.05.2013 zu Top 6.1 der Eigentümerversammlung vom 30.05.2013 durchzuführen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie trägt vor, der Kläger sei nicht aktivlegitimiert. Der einzelne Wohnungseigentümer könne gegenüber der Verwaltung nur diejenigen Ansprüche eigenständig geltend machen, die ihm persönlich zustünden. Hierzu gehörten beispielsweise der Anspruch auf Vorlage eines Wirtschaftsplanes und einer Jahresabrechnung, ebenso individuelle Schadensersatzansprüche, nicht jedoch der streitgegenständliche Anspruch. Im Übrigen seien bereits bei Klageerhebung wesentliche Teile des Beschlusses umgesetzt gewesen, insbesondere seien zwei Vergleichsangebote eingeholt worden. Dies habe sich allerdings als schwierig erwiesen, weil viele Unternehmen nicht mehr bereit seien, Kostenvoranschläge für Bauvorhaben in Wohnungseigentümergeinschaften abzugeben. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Beklagte jedenfalls für das Jahr 2013 auf der Eigentümerversammlung vom 03.12.2014 entlastet worden sei (Anlage B1). Schließlich habe sie zwischenzeitlich auch einen Auftrag erteilt. Die Firma C. Bau- und Brandsanierung sei am 11.06.2015 mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt worden (Anlage B 4 = Bl. 94 d. A.). Am 16.07.2015 sei auch mit der Gerüstaufstellung begonnen worden. Dass die Durchführung der Arbeiten in der Folgezeit dann wieder ins Stocken geraten sei, beruhe auf Beanstandungen einer Miteigentümerin. Eine ihr anzulastende Pflichtwidrigkeit ergebe sich daraus nicht.

Ergänzend wird auf die von den Parteien im Berufungsverfahren eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg, weil das Amtsgericht die Klage zu Recht und aus zutreffenden Erwägungen abgewiesen hat.

1. Die Kammer teilt die Auffassung, dass der Kläger nicht aktivlegitimiert ist. Wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat, geht es vorliegend darum, die

Rechtsverhältnisse zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer, der WEG als teilrechtsfähigem Verband und dem Verwalter zutreffend zu erfassen und abzugrenzen. Im vorliegenden Fall macht der Kläger nicht etwa einen Schadensersatzanspruch (Sekundäranspruch) für einen Schaden geltend, den nur er erlitten hat (vgl. BGH, Beschluss vom 02.10.1991 - V ZB 9/91, BGHZ 115, 253), sondern einen Erfüllungsanspruch aus dem Verwaltervertrag. Dies ist ohne entsprechende Ermächtigung der übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls dann unzulässig, wenn es sich um einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch handelt (vgl. KG NJW-RR 2003, 1168). So können sich zwar unter dem Gesichtspunkt des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Verwalter ergeben. Einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch kann ein Wohnungseigentümer jedoch ohne Ermächtigung nicht geltend machen. Er muss vielmehr zunächst die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu einer gerichtlichen Geltendmachung in Anspruch nehmen bzw. versuchen, einen entsprechenden Beschluss herbeizuführen (zu allem Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 43 Rn. 78 f.). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Formulierung in § 27 Abs.1 Ziffer 1 WEG. Dass der Verwalter nach dieser Vorschrift (auch) gegenüber den Wohnungseigentümern verpflichtet ist, Beschlüsse durchzuführen, bedeutet nicht zugleich, dass jeder einzelne Wohnungseigentümer auch ohne weiteres klagebefugt ist. Selbst der grundsätzlich bestehende individuelle Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter auf Erstellung einer Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG kann im Einzelfall hinter einer anderweitigen und vorrangigen Entscheidung der übrigen Wohnungseigentümer zurückstehen müssen. Dies wurde beispielsweise in einem Fall angenommen, in dem die Wohnungseigentümer zum Ausdruck gebracht hatten, dass sie an einer Erstellung der Abrechnungen durch den früheren Verwalter aus bestimmten Gründen kein Interesse mehr hatten (OLG München, NZM 2007, 292 ff.). Dass ein einzelner Wohnungseigentümer - möglicherweise abgesehen von Notmaßnahmen, um die es hier nicht geht - nicht befugt ist, den Verwalter gerichtlich auf Durchführung eines Beschlusses in Anspruch zu nehmen, wird auch daran deutlich, dass er nicht berechtigt ist, diesen eigenständig abzumahnern (KG, a. a. O.; Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., § 27 Rn. 11). Dass es hier um gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten geht, wird schließlich auch daran deutlich, dass auch der Kläger nicht etwa geltend macht, die Beklagte sei vollends untätig geblieben. Es geht ihm in erster Linie um die Art und Weise der konkreten Umsetzung. So beanstandet er u. a., dass Vergleichsangebote nicht abgestimmt worden seien, die Beklagte mit der Auftragsvergabe in Verzug gewesen sei und dass das Auftragsvolumen (ca. EUR 18.000,00) hinter den im Beschluss vom 30.05.2013 genannten Kosten (rund EUR 32.000,00) zurückgeblieben sei. Über die hiermit aufgeworfenen Fragen, ob der Verwalter den streitgegenständlichen Beschluss ordnungsgemäß und rechtzeitig umgesetzt und sich dabei im Rahmen der Weisungen und Vorgaben gehalten hat oder ob er seine diesbzgl. Pflichten verletzt hat, hat jedoch die Eigentümergemeinschaft zu befinden.

2. Im Übrigen wäre die Berufung auch dann, wenn man die Frage der Aktivlegitimation anders sähe, unbegründet. So hat die Beklagte zwischenzeitlich am 11.06.2015 der Firma C. GmbH den endgültigen Auftrag erteilt, die beschlossene Balkonsanierung im 4. OG durchzuführen (Anlage B 4). Dies wird auch vom Kläger nicht in Abrede genommen. Damit ist der Anspruch auf

Durchführung des am 30.05.2013 gefassten Beschlusses erfüllt. Zutreffend weist die Beklagte darauf hin, dass es hierbei nicht darauf ankommt, ob die Arbeiten bereits durchgeführt wurden oder aus welchen Gründen dies unterblieben ist.

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist §§ 708 Ziff. 10 Satz 1, 711, 713 ZPO zu entnehmen. Eines Ausspruchs nach § 708 Ziff. 10 Satz 2 ZPO bedarf es nicht, weil das amtsgerichtliche Urteil bereits nach §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO für vorläufig vollstreckbar erklärt worden ist (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 29.09.2015 - 310 S 3/15).

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Der Rechtsstreit hat keine grundsätzliche Bedeutung, sondern beschränkt sich auf die Anwendung feststehender Rechtssätze zur Berechtigung einzelner Wohnungseigentümer, gemeinschaftsbezogene Rechte durchzusetzen. Einer Entscheidung des Revisionsgerichts bedarf es auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung.