

# Landgericht Hamburg

## BESCHLUSS

§§ 49 Abs. 2 WEG; 91, 99 ZPO

- 1. Einem Verwalter können nur dann die Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch seine Pflichtwidrigkeit adäquat kausal verursacht wurde.**
- 2. Werden Beschlüsse nicht nur mit der Begründung einer Säumnis der Verwaltung, sondern auch mit der Begründung, aus näher von Ihnen dargelegten Gründen nicht verpflichtet zu sein, an bestimmten Kosten (Balkonsanierung) beteiligt zu werden, kann davon ausgegangen werden, dass es auch bei dezidiert vorheriger Information über die finanzielle Situation der Gemeinschaft zu einer Beschlussanfechtungsklage gekommen wäre.**
- 3. Dass weitere klärungsbedürftige Fragen innerhalb der Eigentümergemeinschaft anstanden, macht die streitgegenständliche Beschlussvorlage nicht fehlerhaft.**
- 4. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, aus welchen Gründen Geldbeträge, die nach Ansicht der Kläger eigentlich im Vermögen der Gemeinschaft noch hätten vorhanden sein müssen, nicht (mehr) vorhanden waren. Ebenso wenig kommt es auf die Frage an, ob die Verwalterin, die (nur) in den Jahren 2013 und 2014 Verwalterin war, für etwaige Fehlbeträge verantwortlich war. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, bedeutet dies nicht, dass die streitgegenständliche Beschlussvorlage evident fehlerhaft war.**

LG Hamburg, Beschluss vom 24.06.2016; Az.: 318 T 10/16

### **Tenor:**

Die Kostenentscheidung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg vom 28.05.2015, Az.; 22a C 416/14 wird in Ziffer 3. dahingehend abgeändert, dass die Beklagten die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens als Gesamtschuldner tragen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Der Beschwerdewert wird auf 8.005,95 € festgesetzt.

### **Gründe:**

Die Beschwerde ist zulässig, sie hat auch in der Sache Erfolg.

Gegen die Entscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG ist die sofortige Beschwerde gemäß § 567 ff. ZPO statthaft. § 99 Abs. 1 ZPO steht nicht entgegen, weil die Beschwerdeführerin dem erstinstanzlichen Verfahren nicht beigetreten ist, mithin nicht Prozesspartei des Anfechtungsverfahrens gewesen ist (Niedenführ, in: *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 11. Auflage, § 49, Rn. 37 m.w.N.). Unerheblich ist hierbei, dass und aus welchen Gründen ein Beitritt nicht erfolgt ist.

Die Beschwerde ist auch fristgemäß eingelegt worden, weil das Urteil der Beschwerdeführerin ausweislich Blatt 162 der Akte erst am 26.01.2016 zugestellt wurde. Die am 05.02.2016 eingegangene Beschwerde ist damit rechtzeitig.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg, so dass es bei dem Grundsatz des § 91 Abs. 1 ZPO verbleibt, wonach die Beklagten als unterlegene Partei die Kosten des Rechtsstreits tragen müssen. Das Amtsgericht hat der Beschwerdeführerin als Vorverwaltung zu Unrecht die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auferlegt. Dies kann gemäß § 49 Abs. 2 WEG geschehen, wenn der Verwalter den Rechtsstreit - die Tätigkeit des Gerichts - verursacht hat und ihm ein grobes Verschulden zur Last fällt (Niedenführ, in: *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten*, a.a.O., § 49 Rn. 28 ff.) Daran fehlt es.

So ist vorliegend schon zweifelhaft, ob die Tätigkeit des Gerichts durch eine Pflichtwidrigkeit der Beschwerdeführerin adäquat kausal verursacht wurde. So haben die Kläger die Beschlüsse nämlich nicht allein deshalb angefochten, weil eine Prüfung mangels ordnungsgemäßer Vorbereitung durch die Beschwerdeführerin nicht möglich gewesen sei, sondern auch mit der Begründung, aus näher von Ihnen dargelegten Gründen nicht verpflichtet zu sein, an bestimmten Kosten (Balkonsanierung) beteiligt zu werden. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass es auch bei dezidiert vorheriger Information über die finanzielle Situation der Gemeinschaft zu einer Beschlussanfechtungsklage gekommen wäre. Dies wird schon daran deutlich, dass Klage erhoben wurde, obwohl den Klägern - wenn auch erst nach der Eigentümerversammlung vom 05.11.2014 - Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, aus denen sich offene Verbindlichkeiten der Gemeinschaft ergaben.

Ferner fehlt es auch an einem groben Verschulden, welches Vorsatz oder jedenfalls grobe Fahrlässigkeit erfordert. Zwar kann ein grobes Verschulden auch darin zu sehen sein, dass der Verwalter Beschlüsse zur Abstimmung vorschlägt, die bereits für ungültig erklärt worden sind oder bei denen objektiv für alle Beteiligten erkennbar ist, dass dies zu einem nichtigen Beschluss führen würde. An einer in diesem Sinn "evident fehlerhaften" Beschlussvorlage fehlt es entgegen der Ansicht des Amtsgerichts jedoch. Soweit das Amtsgericht ein grobes Verschulden der Beschwerdeführerin angenommen hat, trifft dies nicht zu. So ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund es fehlerhaft war, die Tagesordnungspunkte 8 und 14 auf die Tagesordnung zu setzen und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Dass gemäß TOP 8 eine Entscheidung über die Auskehrung eines (fälligen) Gewährleistungseinhalts herbeigeführt wurde, kann der Beschwerdeführerin nicht er als Fehler angelastet werden. Dies gilt auch, soweit in diesem Zusammenhang die Frage der Finanzierung den Eigentümern zur Entscheidung unterbreitet wurde. So haben beide Parteien nicht in Abrede genommen, dass es -

wenn auch aus Sicht der Kläger ungeklärte - Fehlbeträge gab. Ebenso wenig ist konkret streitig gewesen, dass es einen zur Auszahlung fällig gewordenen Sicherheitseinbehalt aus einer Teilschlussrechnung der Firma B. gab und dass Forderungen in erheblichem, wenn auch im einzelnen streitigen Umfang gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht wurden. Dass bei dieser Sachlage eine Entscheidung der Eigentümer herbeigeführt wurde, in welcher Weise für eine Begleichung der offenen Verbindlichkeiten gesorgt werden sollte, ist nicht zu beanstanden.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, aus welchen Gründen Geldbeträge, die nach Ansicht der Kläger eigentlich im Vermögen der Gemeinschaft noch hätten vorhanden sein müssen, nicht (mehr) vorhanden waren. Ebenso wenig kommt es auf die Frage an, ob die Beschwerdeführerin, die (nur) in den Jahren 2013 und 2014 Verwalterin war, für etwaige Fehlbeträge verantwortlich war. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, bedeutet dies nicht, dass die streitgegenständliche Beschlussvorlage evident fehlerhaft war. Dies gilt gleichermaßen, soweit einzelne Eigentümer der Gemeinschaft gegenüber zu Zahlungen und/oder Freihaltung verpflichtet gewesen sein sollten, ihren Verpflichtungen aber noch nicht nachgekommen waren. Dass weitere klärungsbedürftige Fragen innerhalb der Eigentümergeinschaft anstanden, macht die streitgegenständliche Beschlussvorlage nicht fehlerhaft.

Die Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.