

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 8, 27 Abs. 1 WEG

- 1. Der WEG-Verwalter muss das gemeinschaftliche Eigentum regelmäßig nach Baumängeln überprüfen bzw. überprüfen lassen. Werden erforderliche Maßnahmen festgestellt, muss der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und deren Entscheidung herbeiführen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang solcher Maßnahmen fällt jedoch in die Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer.**
- 2. Der Verwalter ist nicht befugt, bei einem finanziell weitreichenden Vorhaben, wie etwa umfangreiche Bauarbeiten nach einem Wasserschaden, eigene Entscheidungen zu treffen; seine Pflicht besteht vielmehr in der Information der Eigentümer nebst Vorbereitung entsprechender Beschlussfassungen. Lehnt die Eigentümerversammlung einen Beschluss hierüber ab, kommen Ersatzansprüche gegen die übrigen Eigentümer in Betracht, nicht gegen den Verwalter.**
- 3. Nach § 21 Abs. 3 und 5 WEG steht den Eigentümern grundsätzlich ein gerichtlich nur beschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum bei der Entscheidung darüber zu, ob sie das gemeinschaftliche Eigentum verwalten, also etwa auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen oder nicht.**
- 4. Das Verschieben von Erhaltungsmaßnahmen angesichts einer fortschreitenden Verschlechterung des Bauzustandes ist trotz einer hohen finanziellen Belastung nicht zulässig.**

LG Hamburg Urteil vom 10.04.2013; AZ.: 318 S 91/12

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 11. Juli 2012 - Az. 303b C 27/11 - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen abgeändert:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28. Oktober 2011 zu TOP 9, mit dem die Beschlussfassung über Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung des

Klägers bis zum Vorliegen eines Rechtsgutachtens bis spätestens zum 13. Januar 2012 zurückgestellt worden ist, wird für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 19/20 und die Beklagten zu 1/20.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien bilden die WEG G. R....straße in H. (O.). Der Kläger, der Eigentümer einer vormals vermieteten und im Souterrain des Vorderhauses belegenen Eigentumseinheit ist, wendet sich gegen auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 28. Oktober 2011 gefasste Beschlüsse und begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Vornahme baulicher Maßnahmen infolge eines Leitungswasserschadens im August 2008.

Wegen des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO), die keiner Ergänzung bedürfen.

Mit seinem Urteil vom 14. Juni 2012 (Bl. 176 ff. d.A.) hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Dazu hat es in seinen Entscheidungsgründen ausgeführt, dass die vom Kläger angegriffenen Beschlüsse weder gegen eine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG verstoßen würden noch ein Anspruch des Klägers auf die beantragte Verpflichtung bzw. die hilfsweise geltend gemachte Ermessensentscheidung des Gerichts bestehe. Der Beschluss zu TOP 4 über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2010 sei nicht zu beanstanden, weil aus dem Vortrag des Klägers kein Verhalten der Verwaltung im Jahr 2010 abzuleiten sei, das Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Wasserschadens erkennen lasse. Ein Verwalter sei nicht befugt, bei einem finanziell weitreichenden Vorhaben - wie hier - eigene Entscheidungen zu treffen; seine Pflicht bestehe vielmehr in der Information der Eigentümer nebst Vorbereitung entsprechender Beschlussfassungen. Lehne die Eigentümerversammlung einen Beschluss ab, kämen lediglich gegen jene, nicht aber gegen die Verwaltung Ersatzansprüche in Betracht. Außerdem seien von der Verwaltung Dritte zwecks Begutachtung des Schadens hinzugezogen worden. Für die Einholung eines Rechtsgutachtens gelte ferner Entsprechendes, auch wegen der damit verbundenen Kostenbelastung.

Auch hinsichtlich des zu TOP 9 gefassten Beschlusses bestehe kein Anfechtungsgrund. Zwar reiche es für eine Anfechtbarkeit grundsätzlich aus, dass der vom Kläger vorgeschlagene Beschluss ausdrücklich abgelehnt worden sei, auch wenn dies im sodann gefassten Beschluss dahingehend abgemildert worden sei, dass lediglich eine zeitliche Verschiebung habe stattfinden sollen. Entscheidend sei, dass über das inhaltliche Anliegen des Klägers entschieden worden sei. Dieser Beschluss sei aber weder formal noch inhaltlich zu beanstanden. Weshalb nicht

lediglich die Mitglieder der Untergemeinschaft "Vorderhaus" zur Abstimmung berechtigt gewesen seien, lasse sich dem Vortrag des Klägers nicht entnehmen. Außerdem hätte sich das Abstimmungsergebnis angesichts der Zahlenverhältnisse andernfalls auch nicht verändert. Es sei auch sachgerecht gewesen, die Entscheidung zu verschieben, bis die Eigentümer ausreichende rechtliche Informationen beschaffen würden zu der Frage, wie weit der Pflichtenumfang der Beklagten in Bezug auf die Kellersanierung - Abdichtung gegen Feuchtigkeit - reiche, weil damit auch eine Wertsteigerung der Souterrainwohnung des Klägers verbunden sei. Diese Frage habe insbesondere Einfluss auf die Entscheidung über die Kostentragung. Dass auch in der Folgeversammlung im Januar 2012 kein Beschluss gefasst worden sei, betreffe lediglich die dortige Willensbildung, nicht aber die in der Versammlung vom 28. Oktober 2011 gefasste.

Offen bleiben könne, ob ein unabweisbarer Bedarf zumindest für die Wiederherstellung des am Sondereigentum des Klägers durch das Leitungswasser eingetretenen Schadens zur Zeit der Versammlung vom 28. Oktober 2011 bestanden habe. Insoweit hätte zwar getrennt nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgestimmt werden können; getrennte Anträge dazu habe der Kläger aber nicht gestellt. Außerdem sei betreffend den Faktor Zeit zu bedenken, dass der Kläger seine Einheit nicht selbst bewohne, sondern vermietet habe. Demgemäß sei der entgangene Mietzins ins Verhältnis zu den sehr viel höheren Instandsetzungskosten zu setzen gewesen. Ferner sei es dem Kläger unbenommen gewesen, seine Einheit unabhängig von den Arbeiten am Gemeinschaftseigentum wieder selbst in einen dekorativen Zustand zu versetzen.

Der Beschluss vom 28. Oktober 2011 zur Einholung eines anwaltlichen Gutachtens widerspreche ebenfalls nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Regelung zur Finanzierung sei nicht notwendig gewesen, weil es sich bei den Rechtsberatungskosten um die Kosten der laufenden Verwaltung gehandelt habe und schon der Höhe nach eine Sonderumlage nicht erforderlich gewesen sei. In der Ladung sei die Instandsetzung der Souterrainwohnung angekündigt gewesen; die Gutachteneinholung habe dazu im Zusammenhang gestanden.

Der Verpflichtungsantrag - Antrag zu 3) - sei ebenfalls unbegründet. Eine zeitliche Verschiebung habe erfolgen dürfen. Der Kläger sei dem Vortrag der Beklagten nicht substantiiert entgegen getreten, wonach statt einer Horizontalsperre die Abdichtung gegen Feuchtigkeit auch durch eine Injektion erfolgen könne. Der Vortrag, die vom Architekten vorgeschlagene Vorgehensweise sei alternativlos, sei nicht hinreichend. Überdies sei fraglich, ob überhaupt ein Baumangel vorliege oder nicht durch eine Modernisierung der heutige Standard hergestellt werden solle. Gegen Baumängel spreche die Vermutung falschen Heiz-/Lüftungsverhaltens.

Auch dem Hilfsantrag sei nicht zu entsprechen. Eine Ermessensentscheidung des Gerichts nach § 21 Abs. 8 WEG setze voraus, dass Mängel am Gemeinschaftseigentum vorliegen würden, die zwingend zu beseitigen seien und eine Einigung auf bestimmte Maßnahmen nicht zu erzielen sei. Vorliegend seien aber Zweifel bezüglich der Mangelhaftigkeit einer - ggfs. unzureichenden - Abdichtung gegen Feuchtigkeit von außen gegeben. Dahinstehen können, ob der Hilfsantrag nur diese Maßnahmen erfasse oder den Hauptantrag vollständig ersetzen soll; gleiches gelte für den Umstand, dass der Hilfsantrag auch keine Finanzierungsregelung enthalte.

Gegen dieses Urteil, dem Kläger über seinen Bevollmächtigten zugestellt am 13. Juli 2012 (Bl. 276 d.A.), hat dieser mit anwaltlichem Schriftsatz vom 13. August 2012, Eingang bei Gericht am selben Tag (Bl. 279 d.A), Berufung eingelegt und diese mit weiterem anwaltlichem Schriftsatz vom 13. September 2012 - Eingang bei Gericht am selben Tag (Bl. 284 d.A.) - begründet.

Der Kläger macht mit seiner Berufung geltend, dass die Verwaltung keinen Anspruch auf Erteilung der jährlichen Entlastung habe (TOP 4). Im Hinblick auf die seit 2008 nicht geförderte und im Wesentlichen nach wie vor unerledigte Sanierung des Gemeinschaftseigentums im Bereich seiner Wohnung bestehe kein Anlass, dieser ein negatives Schuldanerkenntnis zu erteilen. Vielmehr liege eine Verletzung der der Verwaltung nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEG obliegende Verpflichtung nahe und es sei den Eigentümern offen zu halten, etwaige Verzögerungsschäden aus den das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen herauszuarbeiten und geltend zu machen. Entsprechende Ansprüche seien zweifelsfrei auch noch nicht verjährt.

Das Amtsgericht habe ferner - zu TOP 9 - übersehen, dass der Sanierungsbeschluss durch die Ausschreibung der Leistungen auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses des Architekten S. konkret vorbereitet gewesen sei und eine Alternative zu dem in dem Verzeichnis enthaltenen Bauleistungen nicht bestanden habe. Demgemäß sei zu beschließen gewesen. Die ausweichende Beschlussfassung, ein Rechtsgutachten einzuholen, sei dagegen "ohne Sinn". Die zwischenzeitlich eingeholte Stellungnahme habe auch keine neuen Erkenntnisse ergeben. Außerdem habe dem Beschluss eine Regelung zur Finanzierung der Maßnahme gefehlt; es sei unerlässlich gewesen, den Kostenrahmen dafür im Beschluss festzulegen und zu bestimmen, wie die finanziellen Mittel für die Anwaltsgebühren aufgebracht werden sollten.

Nachdem es den Beklagten nach Ablauf von mehr als drei Jahren nicht gelungen sei, einen Sanierungsbeschluss zu fassen, seien diese nunmehr dazu zu verpflichten, damit das durch den Architekten ausgearbeitete Sanierungskonzept umgesetzt werden könne. Gegenstand der Ausschreibung seien auch lediglich Instandsetzungsarbeiten zur Herstellung eines fachgerechten Zustandes des Gemeinschaftseigentums und der Wiederherstellung seines Sondereigentums, soweit dieses durch die bisherigen Rückbauarbeiten beseitigt worden sei. Dass die Schäden auf unzureichendes Lüften und / oder Heizen zurückgingen, sei bloße Spekulation.

Wegen der Säumigkeiten der Beklagten komme eine gerichtliche Anordnung in Betracht.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 11. Juli 2012, Az. 303b C 27/11, abzuändern und

1. den in der Wohnungseigentümerversammlung der WEG G. R....straße , H. am 28. Oktober 2011 zu TOP 4 gefassten Beschluss - Entlastung der IVB Immobilienverwaltung B. GmbH für das Wirtschaftsjahr 2010 - für ungültig zu

erklären;

2. den in der vorbezeichneten Wohnungseigentümersammlung zu TOP 9 gefassten Beschluss über die Durchführung und Finanzierung der Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung Nr. 1 im Souterrain des Gebäudes R....straße , - Vorderhaus - zur Wiederherstellung eines Fußbodens und zur Herstellung einer Gebäudeabdichtung sowie den ebenfalls unter TOP 9 gefassten Beschluss, ein anwaltliches Gutachten einzuholen, für ungültig zu erklären;

3. die Beklagten zu verpflichten, die in der Ausschreibung des Architekten S. zur Kellerwandsanierung und Kellertrockenlegung des Gebäudes G. R....straße , H. vom 9. Februar 2011 verzeichneten Baumaßnahmen zu beschließen, sowie ferner zu beschließen, die mit Euro 68.000,- erwarteten Aufwendungen durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage der WEG G. R....straße , H. in Höhe von Euro 20.000,- und im Übrigen durch Erhebung einer Sonderumlage zu finanzieren, hilfsweise durch das Gericht nach billigem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten an dem Kellerboden und den Kelleraußenwänden zu bestimmen.

Die Beklagten beantragen

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung und bringen ergänzend vor, dass der Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist nichts Erhebliches vorgetragen habe, was der Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2010 entgegen stehe. Dem Kläger fehle auch das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des zu TOP 9 gefassten Negativbeschlusses, weil darin lediglich die Willensbildung der Versammlung zu erblicken sei, das Anliegen in zeitlicher Hinsicht, aber nicht grundsätzlich zu verschieben. Es sei auch angesichts der minimalen zeitlichen Verzögerung sachgerecht gewesen, zunächst ein rechtliches Gutachten einzuholen. Die Maßnahmen nach dem Leistungsverzeichnis des Architekten S. seien auch nicht alternativlos; eine Innenabdichtung durch eine Bohrlochinjektion sei hier - wie bereits geltend gemacht - möglich. Außerdem sei die Rechtslage in Bezug auf die Sanierungsmaßnahme und die damit einhergehenden Wertsteigerungen in Bezug auf die Einheit des Klägers nicht einfach und überschaubar gewesen; demgemäß habe auch eine Entscheidungsgrundlage geschaffen werden müssen. Im Übrigen sei ein Beschluss zur Einholung eines Rechtsgutachtens auch nicht gefasst worden. Zudem habe das Gutachten am Ende auch nur Euro 1.119,79 gekostet (Anlage BB1, Bl. 304 d.A.). Der Verpflichtungsantrag sei unbegründet, weil ein Baumangel nicht unstrittig vorliege; eine erneute Zurückstellung der Beschlussfassung sei lediglich Vergleichsgesprächen geschuldet.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Verfahrens wechselseitig zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist nur teilweise begründet, im Übrigen unbegründet.

1. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Berufung sind erfüllt. Der Kläger hat seine statthafte Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet, §§ 517, 519, 520 Abs. 2 ZPO. Auch der nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO notwendige Wert ihrer Beschwer ist hier überschritten. 2. Die Berufung hat in der Sache nur teilweise Erfolg. Das Amtsgericht hat die Klage im Wesentlichen zu Recht abgewiesen. Die mit der Berufung vorgebrachten Einwendungen des Klägers vermögen im Rahmen des § 513 Abs. 1 ZPO eine Abänderung der angefochtenen Entscheidung durch die Kammer nur dahingehend zu rechtfertigen, dass das Amtsgericht auch die auf Anfechtung des zu TOP 9 gefassten Beschlusses über die Zurückstellung einer Sanierungsentscheidung gerichtete Klage abgewiesen hat.

a) Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28. Oktober 2011 zu TOP 4, mit der der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2010 Entlastung erteilt worden ist, widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Für die Vereinbarkeit eines solchen Entlastungsbeschlusses mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung ist maßgebend, ob Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen; ist das der Fall, so ist eine Entlastung nur ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (vgl. BGH, NJW 2003, 3124, 3127). Vorliegend hat der Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 WEG schon nicht konkret vorgetragen, woraus sich etwaige Ansprüche gegen die Verwaltung im Zusammenhang mit dem Leitungswasserschaden aus August 2008 und den sich daran anschließenden Handlungen bzw. Unterlassungen ergeben sollen. Der Anfechtungskläger muss innerhalb der o.g. Zwei-Monats-Frist zumindest den wesentlichen tatsächlichen Kern der Gründe vortragen, auf die er die Anfechtung stützt (vgl. BGH, NJW 2009, 999, 1000, Tz. 10). Der Kläger hat zur Begründung von etwaigen Ersatzansprüchen in der Klageschrift (vgl. dort S. 3, Bl. 3 d.A.) indes lediglich vorgetragen, dass "(...) aufgrund der nur zögerlichen Befassung mit der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahme dem Kläger ein fortlaufender Mietausfall entstanden ist und weiter entsteht (...)". Der demnach vom Kläger offenbar für gegeben gehaltene Anspruch nach Maßgabe der §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB, gerichtet auf Ersatz eines Verzögerungsschadens, hätte es jedoch erforderlich gemacht, konkret vorzutragen, durch welches pflichtgemäße Verhalten der Verwaltung der eingetreten Schaden ("Mietausfall") mit Sicherheit entfallen wäre. Besteht die Pflichtverletzung des Schädigers in einer Unterlassung, ist diese für den Erfolg nur dann kausal, wenn pflichtgemäßes Handeln den Eintritt des Schadens mit Sicherheit verhindert hätte; die bloße Möglichkeit genügt nicht (vgl. BGH, NJW 2003, 295, 296; 1984, 432, 434).

Der klagebegründende Vortrag des Klägers legt demgegenüber eher nahe, dass die entlastete Verwaltung ihren Pflichten hier nachgekommen ist. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Verletzt der Verwalter schuldhaft diese ihm auferlegten Pflichten, haftet er den Wohnungseigentümern für den

dadurch entstehenden Schaden aus § 280 Abs. 1 BGB - ebenso wie für Schäden, die einem einzelnen Wohnungseigentümer an seinem Sondereigentum entstanden sind (vgl. nur BayObLG, NZM 1999, 840 m.w.N.; Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 27, Rn. 16). Die ihm gesetzlich auferlegte Pflicht nimmt der Verwalter als eigene Aufgabe wahr; die damit zusammenhängenden "Managementaufgaben" des Verwalters beschränken sich jedoch darauf, das gemeinschaftliche Eigentum regelmäßig nach Baumängeln zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen (BayObLG a.a.O.). Die Kontrollpflichten des Verwalters finden lediglich dort ihre Grenze, wo ihm etwaige Kontrollmaßnahmen nicht zugemutet werden können oder wo er zu einer Beurteilung, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind, mangels Fachkenntnis nicht in der Lage ist (Niedenführ, a.a.O., Rn. 22). Neben dieser Kontrollpflicht hat der Verwalter - nach etwaiger Feststellung erforderlicher Maßnahmen - die Wohnungseigentümer hierüber zu unterrichten und deren Entscheidung herbeizuführen (vgl. BayObLG, NZM 2004, 390; Abramenko, a.a.O., Rn. 22a); denn die Entscheidung über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang solcher Maßnahmen fällt nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG in die Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer (vgl. dazu etwa nur Hügel, in: Bamberger/Roth, BeckOK-BGB, Ed. 26 [2/2013], § 27 WEG, Rn. 6 m.w.N.).

Die hiesige Verwaltung hat ihre vorgenannten Pflichten nach dem Vortrag des Klägers aber jedenfalls im Jahr 2010 nicht verletzt. Danach war auf der Versammlung vom 10. November 2009 eine Beschlussfassung zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten unterblieben; dagegen hatte die Verwaltung angekündigt, Kostenvoranschläge für die Montage einer Sperrschicht in dem Boden einzuholen und die Koordination der Arbeiten mit dem Leitungswasserversicherer vorzunehmen. Außerdem zog die Verwaltung den Architekten S. bei, der Aussagen zu vorzunehmenden Maßnahmen traf. Die Eigentümerversammlung vom 1. November 2010 befasste sich ebenfalls mit der Instandsetzungsthematik; dort wurde zu TOP 6 (vgl. Protokoll, Anlage K7, Bl. 80 d.A.) darüber Beschluss gefasst, dass Probebohrungen zur konkreten Ermittlung der Feuchtigkeitsbelastung der Bauteile im Bereich der Einheit des Klägers erfolgen sollen. Die Ergebnisse zu den Probebohrungen fasste die mit der Feuchtigkeitsmessung beauftragte IBB GmbH in ihrem Untersuchungsbericht vom 21. Dezember 2010 (Anlage K8, Bl. 83 ff. d.A.) zusammen. Den vorgenannten Beschluss hat der Kläger - soweit ersichtlich - nicht angefochten; dieser ist bestandskräftig geworden. Wenn sich die Verwaltung - wie auch die Wohnungseigentümer - in der Folgezeit an den o.g. Beschluss zu TOP 6 gehalten haben, schließt dies den Einwand pflichtwidrigen Verhaltens aus (vgl. BGH, NJW 2012, 2955, 2956, Tz. 11).

Im Übrigen fehlt es an jedwedem Vortrag des Klägers dazu, was die Verwaltung - abweichend vom dargestellten Geschehen - hätte pflichtgemäß tun müssen, damit die Eigentümer, in deren Kompetenz die Beschlussfassung über die von ihm für zutreffend erachtete Instandsetzungsmaßnahme fällt (s.o.), mit Sicherheit zu einer früheren Zeit entsprechend gehandelt hätten.

b) Auch die Anfechtung des in der Versammlung vom 28. Oktober 2011 auf Antrag des Bevollmächtigten des Klägers zu TOP 9 gefassten (Negativ-)Beschlusses ist unbegründet. Dem Kläger fehlt zwar insoweit nicht das Rechtsschutzbedürfnis, weil auch die Anfechtung solcher Beschlüsse im Hinblick auf das Interesse aller Eigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung zulässig ist (BGH, NJW 2010,

2129, 2130, Tz. 13). Jedoch erweist sich das Anfechtungsbegehren als in der Sache erfolglos, weil der Kläger -was notwendig wäre - im Gegenzug keinen Anspruch auf die konkrete, hier aber mehrheitlich abgelehnte Beschlussfassung gehabt hat (vgl. Kammer, Urt. v. 14.12.2011 - 318 S 248/10, abrufbar unter BeckRS 2011, 28879).

Dies folgt schon aus dem Umstand, dass der vom Kläger über seinen Bevollmächtigten eingebrachte Beschlussantrag u.a. vorsah, dass "die Verwaltung (...) mit der Auftragsvergabe beauftragt wird". Eine solche Übertragung einer Verwaltungskompetenz, die grundsätzlich den Wohnungseigentümern zusteht und sich in dem ihnen eingeräumten Auswahlermessen ("Wie") niederschlägt, ist nur durch Vereinbarung möglich (vgl. OLG Düsseldorf, NZM 2001, 390, 391; OLG München, NZM 2009, 548, 549; Timme, in: BeckOK-WEG, Ed. 15 [1/2013], § 21, Rn. 10). Die hier zwischen den Parteien geltende Gemeinschaftsordnung (vgl. Anlage K2, Bl. 28 ff. d.A.) sieht eine solche Kompetenzverlagerung aber nicht vor. Selbst wenn es in § 4 Ziff. 3 Satz 1 heißt, dass die "Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes" vom Verwalter durchzuführen ist, so betrifft dies lediglich die Durchführung darauf gerichteter Beschlüsse der Eigentümersammlung, begründet aber keine originäre Kompetenz des Verwalters, eigenmächtig - ohne konkrete Vorgabe - Aufträge zur Sanierung von gemeinschaftlichem Eigentum zu vergeben. Dies gilt umso mehr, als hier Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von knapp Euro 70.000,- in Rede stehen und die Untergemeinschaft "Vorderhaus", auf die diese Kosten zu verteilen wäre, nur aus 11 Einheiten besteht; es handelt sich also keineswegs um ein bloß "überschaubares finanzielles Risiko" (s. OLG Düsseldorf, a.a.O.).

Ergänzend kommt hinzu, dass der Beschlussantrag auch keine Regelung zur Verteilung der Kosten in Höhe von Euro 68.000,- vorgesehen hat. Die Entnahme von Euro 20.000,- aus der Instandhaltungsrücklage sowie die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe weiterer Euro 48.000,- war darin zwar enthalten, aber ein Kostenverteilungsschlüssel fehlte. Dies war hier aber insbesondere deswegen geboten, weil nach Ziff. III der Teilungserklärung (vgl. Anlage K1, Bl. 12 ff. d.A.) zwei Untergemeinschaften ("Vorderhaus" und "Hinterhaus") gebildet worden sind und "sämtliche Kosten und Lasten (...) soweit möglich für die zwei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen sind". Die vom Kläger begehrte Maßnahme betrifft lediglich das Vorderhaus, wohingegen sein Beschlussantrag die o.g. Kostentrennung nicht berücksichtigt hat.

c) Einen - positiven oder negativen - Beschluss "über die Durchführung und Finanzierung der Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung Nr. 1 im Souterrain des Gebäudes R....straße , -Vorderhaus - zur Wiederherstellung eines Fußbodens und zur Herstellung einer Gebäudeabdichtung" gibt das Versammlungsprotokoll nicht her. Darin heißt es vielmehr nur: "Die Beschlussfassung über Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung Nr. 1 im Souterrain sollen bis zum Vorliegen eines Rechtsgutachtens bis spätestens zum 13.01.2012 zurückgestellt werden.", was mehrheitlich mit 13 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme beschlossen worden ist.

Diese Willensbildung vermag der Kläger aufgrund eines eigenständigen Regelungsgehaltes, die sich nicht nur in einem Geschäftsordnungsbeschluss erschöpft, sondern zum Ausdruck bringt, dass die Mehrheit der Eigentümer die Entscheidung über die Vornahme von Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung des

Klägers zeitlich hinausgeschoben hat, auch anzufechten.

(1) Dem Kläger fehlt insoweit nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Der Regelungsgehalt des o.g. Beschlusses hat sich zwar durch Zeitablauf erledigt. Dieser war darauf gerichtet, die "Beschlussfassung über Instandsetzungsarbeiten (...) bis spätestens zum 13.01.2012" zurückzustellen. An diesem Tag hat nach dem Vortrag des Klägers sodann auch eine Eigentümerversammlung stattgefunden, die sich zu TOP 2 mit der Sanierungsmaßnahme erneut befasst hat; allerdings kam es nicht zur Herbeiführung eines Beschlusses, weil die Beschlussfähigkeit zwischenzeitlich weggefallen war. Dieser Umstand lässt aber das Rechtsschutzbedürfnis nicht entfallen, was dann der Fall wäre, wenn und solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder gegen Dritte sicher auszuschließen sind (BGH, NJW 2011, 2660, 2661, Tz. 16). Das ist hier nicht der Fall. Der Kläger verlore mangels Anfechtung des o.g. Beschlusses unter Umständen die Möglichkeit, seinen bereits außergerichtlich geltend gemachten und auch der Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung der Verwaltung zugrunde gelegten Anspruches auf Schadensersatz wegen der verzögerten Vornahme der Sanierungsmaßnahme gerichtlich durchzusetzen.

(2) Die Anfechtung dieses Beschlusses erweist sich auch als begründet. Es widersprach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, die Entscheidung über die Vornahme von Instandsetzungsarbeiten an bzw. im Bereich der Einheit des Klägers (Nr. 1) zurückzustellen.

Nach § 21 Abs. 3 und 5 WEG steht den Eigentümern grundsätzlich ein gerichtlich nur beschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum bei der Entscheidung darüber zu, ob sie das gemeinschaftliche Eigentum verwalten, also etwa auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen oder nicht (vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Vorliegend war das Ermessen der Eigentümer, ob sie eine Sanierung der Einheit des Klägers bzw. des in diesem Bereich belegenen Gemeinschaftseigentums vornehmen lassen, indes auf Null reduziert, weswegen eine weitere Zurückstellung einer Entscheidung darüber nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Es ist insoweit anerkannt, dass trotz einer hohen finanziellen Belastung das Verschieben von Erhaltungsmaßnahmen angesichts einer fortschreitenden Verschlechterung des Bauzustandes nicht mehr in Frage kommt (BayObLG, B. v. 08.02.1996 - 2ZBR 122/95; Elzer, in: Timme, BeckOK-WEG, a.a.O., § 21, Rn. 240). Das war hier der Fall.

Den Eigentümern war bereits seit der Versammlung am 9. Dezember 2008 (vgl. Protokoll, Anlage K4, Bl. 57 ff. d.A.) aufgrund der Erörterungen zu TOP 10 und 11 bekannt, dass es in der Einheit des Klägers eine Leckage gegeben hatte; eine Beschlussfassung unterblieb. Auch auf der Versammlung vom 10. November 2009 war eine Beschlussfassung zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten unterblieben. Die Eigentümerversammlung vom 1. November 2010 befasste sich zwar mit der Instandsetzungsthematik; dort wurde zu TOP 6 (vgl. Protokoll, Anlage K7, Bl. 80 d.A.) aber lediglich der Beschluss gefasst, Probebohrungen zur konkreten Ermittlung der Feuchtigkeitsbelastung der Bauteile im Bereich der Einheit des Klägers durchzuführen; die Ergebnisse dazu lieferte der Untersuchungsbericht des IBB vom 21. Dezember 2010 mit entsprechenden Handlungsempfehlungen. Ferner

lag ein Leistungsverzeichnis des Architekten S. vom 9. Februar 2011 (Anlage K10, Bl. 103 ff. d.A.) vor, aus dem ebenfalls hervorging, welche Maßnahmen zur Schadensbeseitigung und Sanierung getroffen werden können. Bei dieser Sachlage ist nicht ersichtlich, weswegen die Eigentümer auf der hier interessierenden Versammlung vom 28. Oktober 2011 wenigstens einen Grundbeschluss über die Durchführung einer Maßnahme unterlassen und die Entscheidung darüber - erneut - aus nicht erheblichem Anlass verschoben haben. Der Anlass für diese Zurückstellung war, wie die Beklagten geltend gemacht haben, der angebliche Bedarf, durch ein einzuholendes Rechtsgutachten gesicherte Erkenntnisse über den Umfang der Pflichten der WEG gegenüber dem Kläger zu erlangen. Allerdings betraf dies keine neuen Gesichtspunkte, die erstmals auf der Versammlung vom 28. Oktober 2011 aufgetreten sind; bereits in der Eigentümerversammlung vom 1. November 2010, an der für den Kläger wiederum sein jetziger Prozessbevollmächtigter teilgenommen hatte, waren zu TOP 6 (vgl. Bl. 81R d.A.) unterschiedliche Rechtsstandpunkte darüber ausgetauscht worden, in welchem Rahmen die WEG zur Vornahme von Arbeiten verpflichtet ist. Demgemäß lässt der auf der nachfolgenden Versammlung vom 28. Oktober 2011 gefasste Beschluss, die Entscheidung über das "Ob" der Maßnahme bis zum 13. Januar 2012 zurückzustellen, lediglich den Zweck erkennen, eine entscheidungsbedürftige Frage zwecks Zeitgewinns zu vertagen, ohne das durchgreifende Erwägungen für ein solches Vorgehen sprachen.

d) Einen ebenfalls - wie der Kläger meint - unter TOP 9 gefassten Beschluss, "ein anwaltliches Gutachten einzuholen", gibt das Versammlungsprotokoll nicht her und wird auch vom Kläger betreffend dessen Zustandekommen nicht davon abweichend behauptet. Es ist zwar ausweislich der Niederschrift in der Versammlung darüber diskutiert und auch Einvernehmen erzielt worden, dass ein Rechtsgutachten betreffend die gegenüber dem Kläger von der WEG geschuldeten Wiederherstellungsarbeiten eingeholt werden soll. Eine tatsächliche Beschlussfassung, die sich in einem Beschlussantrag nebst Abstimmung und Verkündung des Abstimmungsergebnisses manifestiert, lässt sich dem Protokoll indes nicht entnehmen, weswegen dem Kläger auch insoweit das Rechtsschutzbedürfnis für seine Anfechtungsklage fehlt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass es in dem zu TOP 9 gefassten Beschluss u.a. heißt, dass die Beschlussfassung über Instandsetzungsarbeiten "bis zum Vorliegen eines Rechtsgutachtens" zurückgestellt werden soll; daraus lässt sich kein eigenständiger Regelungsgehalt, der auf die Einholung eines solchen Gutachtens gerichtet wäre, ableiten. Vielmehr sprechen auch die den Beschlussfassungen zu TOP 9 vorgelagerten und im Versammlungsprotokoll dokumentierten Erörterungen dafür, dass das Rechtsgutachten ohne einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung dazu eingeholt werden sollte.

e) Der Verpflichtungsantrag, mit dem die Beklagten verurteilt werden sollen, "die in der Ausschreibung des Architekten S. zur Kellerwandsanierung und Kellertrockenlegung des Gebäudes G. R....straße , H. vom 9. Februar 2011 verzeichneten Baumaßnahmen zu beschließen, sowie ferner zu beschließen, die mit Euro 68.000,- erwarteten Aufwendungen durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage der WEG G. R....straße , H. in Höhe von Euro 20.000,- und im Übrigen durch Erhebung einer Sonderumlage zu finanzieren", ist nach Maßgabe von § 21 Abs. 3 und 4 WEG unbegründet. Der Kläger hat nicht substantiiert dargetan, dass die von ihm für richtig gehaltene Sanierungsmethode,

den Keller durch die Einbringung einer Horizontalsperre durch Feuchtigkeit zu schützen, die einzig in Betracht kommende Maßnahme ist. Ein Anspruch auf Beschlussfassung besteht aber lediglich dann, wenn auch das der Eigentümerversammlung grundsätzlich zustehende Auswahlermessen "auf Null" reduziert ist (vgl. dazu Elzer, in: Timme, BeckOK-WEG, a.a.O., § 21, Rn. 133). Die Beklagten haben aber unter Bezugnahme auf den Untersuchungsbericht des IBB vom 21. Dezember 2010 (Anlage K8, Bl. 83 d.A.) geltend gemacht, dass auch eine Bohrlochinjektion als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung in Betracht zu ziehen sei. Dem ist der Kläger seinerseits - wie auch das Amtsgericht bereits zutreffend gesehen hat - nicht mit erheblichem Vortrag entgegen getreten. Vielmehr hat er dazu lediglich (und ohne Beweisantritt) ausgeführt, dass diese Art der Ausführung nicht in Betracht komme, weil der Architekt S. bei seiner Gebäudeuntersuchung festgestellt habe, dass "die bereits in 2005 ausgeführten Abdichtungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes im Kellerbereich nicht fachgerecht durchgeführt worden seien und bereits aus diesem Grund die Außenarbeiten erforderlich werden". Insoweit ist zu bedenken, dass die vom Kläger begehrte Maßnahme nicht die Beseitigung von etwaigen Mängeln früherer Maßnahmen betrifft, sondern die Beseitigung der Schäden, die infolge des Leitungswasserschadens im Jahr 2008 entstanden sind, und die sich auch im Übrigen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gezeigt haben.

Im Übrigen fehlt dem Verpflichtungsantrag auch eine Regelung zur Verteilung der Kosten unter den Wohnungseigentümer, die - wegen der beiden Untergemeinschaften (s.o.) - geboten ist.

f) Der Hilfsantrag, gerichtet auf eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG, ist schon unzulässig. Insoweit fehlt dem Kläger das Rechtsschutzbedürfnis, weil er das dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer entstammende Gebot, die Eigentümerversammlung mit seinem Begehren vorzubefassen (vgl. Elzer, in: Timme, BeckOK-WEG, a.a.O., § 21, Rn. 406), nicht beachtet hat. Der im hiesigen Rechtsstreit geltend gemachte Beschlussgegenstand deckt sich nicht mit demjenigen, der in der Versammlung vom 28. Oktober 2011 zu TOP 9 vom Kläger eingebracht worden ist. Einerseits fehlt nunmehr die - auch ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechende (s.o.) - Regelung, dass die Verwaltung mit der Auftragsvergabe beauftragt wird, und andererseits hieß es im damaligen Antrag zur Finanzierung, dass diese durch Entnahme aus der Rücklage und durch Erhebung einer Sonderumlage erfolgen soll, "soweit sie [die Maßnahmen] das Gemeinschaftseigentum betreffen"; das nunmehr vom Kläger verfolgte Begehren enthält diese einschränkende Finanzierungsregelung nicht mehr.

Dass es sich hierbei auch nicht lediglich um "bloße Förmerei" handelt, ergibt sich schon daraus, dass die Eigentümer auf der Versammlung vom 28. Oktober 2011 eine Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen nicht grundsätzlich abgelehnt, sondern nur um wenige Wochen verschoben haben. Und in der nachfolgenden Zeit ist eine entsprechende Beschlussfassung nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten deswegen unterblieben, weil sich die Parteien in Vergleichsverhandlungen über einen Verkauf der Einheit Nr. 1 befanden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Eines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision nicht zulässt und die Nichtzulassungsbeschwerde von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist, vgl. nur § 62 Abs. 2 WEG.

IV

Die Revision wird nicht zugelassen; die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.