

# Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 4 Satz 2, 43 WEG; 935, 937 Abs. 1, 940 ZPO

- 1. Die Vollziehung eines Beschlusses für die Zeit eines schwebenden Anfechtungsverfahrens kann daher angesichts dieser Wertung des Gesetzgebers nur dann im Wege einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen.**
- 2. Dies kann der Fall sein, wenn ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (LG Frankfurt, ZMR 2010, 787; LG München, ZMR 2009, 73).**

LG Hamburg, Urteil vom 01.09.2014; Az.: 318 O 156/14

## **Tenor:**

Der Antrag, die Vollziehung des in der Eigentümerversammlung vom 09.10.2013 zu TOP 3 gefassten Beschlusses über den als Anlage 2 zum Versammlungsprotokoll beigefügten Beschlussantrag einstweilen bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens der Parteien, das gegenwärtig vor dem Landgericht Hamburg in der Berufung der Antragsteller/Berufungskläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese (AZ 539 C 29/13) anhängig ist, außer Kraft zu setzen, wird zurückgewiesen.

Die Verfügungskläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Verfügungskläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Verfügungsbeklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

## **Tatbestand:**

Die Verfügungskläger begehren die Aussetzung eines auf einer Eigentümerversammlung vom 09.10.2013 gefassten Sanierungsbeschlusses im

Wege einer Regelungsverfügung.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft R.-D.-Straße, H. Sie streiten seit Jahren über Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Wohnung der Verfügungskläger.

Auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 09.10.2013 wurde zu TOP 3 ein (positiver) Sanierungsbeschluss gefasst. Es wurde eine Sanierung entsprechend einem als Anlage 2 beigefügten Beschlussantrag vom 07.10.2013 beschlossen. Wegen des genauen Inhalts wird auf die Anlage ASt 7 verwiesen.

Nachdem das Amtsgericht Hamburg-Blankenese zunächst mit Beschluss vom 06.02.2014 (AZ 539 C 6/14) im Wege der einstweiligen Verfügung gemäß § 43 WEG, §§ 935 ff. ZPO die Vollziehung des o. g. Beschlusses außer Kraft gesetzt hatte (Anlage ASt 3), hat es sodann die Beschlussanfechtungsklage der Verfügungskläger mit Urteil vom 21.05.2014 (AZ 539 C 29/13) abgewiesen (Anlage ASt 2). Hiergegen haben die Verfügungskläger Berufung eingelegt (318 S 88/14).

Auf einer Eigentümerversammlung vom 10.07.2014 wurde mit Wirkung zum 01.09.2014 ein neuer Verwalter bestellt.

Die Verfügungskläger machen geltend, der angegriffene Beschluss zu TOP 3 sei evident rechtswidrig und eine Durchführung bringe irreparable bzw. unverhältnismäßige Schäden mit sich.

Insbesondere tragen sie hierzu vor, es fehle an der umfassenden Gesamtplanung eines fachgerechten Abdichtungskonzeptes. Die Planung des Architekten H. entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik, sie sei unvollständig und fehlerhaft. Sie beschränke sich auf die nordöstlichen Räume und umfasse nicht die Planung einer erforderlichen Ringdrainage. Der Sanierungsbeschluss sehe im Übrigen eine Horizontalabdichtung nur in einigen Bereichen - zudem auf Kosten der Verfügungskläger - vor, eine Abdichtung sämtlicher erdberührter Außenwände sei demgegenüber nicht geplant. Ferner sei die vorgesehene Bindung - auch der Gewährleistung des Architekten H. - an die Auftragsvergabe an die Firma B. unzulässig, zumal keine Vergleichsangebote eingeholt worden seien. Der Beschlussantrag habe ihnen viel zu spät vorgelegen; der Inhalt des Beschlusses sei in vielfacher Hinsicht zu unklar und unbestimmt. Insbesondere Ziffer 4 könne mangels konkreter Vorgaben zu Art und Weise einer Überprüfung der Drainage nicht umgesetzt werden. Es würden zudem konstitutiv Leistungspflichten der Verfügungskläger begründet, was ebenfalls nicht zulässig sei. Wegen des weiteren Vorbringens der Verfügungskläger wird auf die Antragsschrift vom 30.06.2014 und den Schriftsatz vom 17.07.2014 Bezug genommen.

Die Verfügungskläger beantragen,

die Vollziehung des in der Eigentümerversammlung vom 09.10.2013 zu TOP 3 gefassten Beschlusses über den als Anlage 2 zum Versammlungsprotokoll beigefügten Beschlussantrag einstweilen bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens der Parteien, das gegenwärtig vor dem Landgericht Hamburg in der Berufung der Antragsteller/Berufungskläger gegen das Urteil des

Amtsgerichts Hamburg-Blankenese (AZ 539 C 29/13) anhängig ist, außer Kraft zu setzen.

Die Verfügungsbeklagten - mit Ausnahme der Eheleute B. in GbR, die keinen Antrag stellen - beantragen,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie machen geltend, den Verfügungsklägern gehe es im Kern darum, das von ihnen favorisierte Sanierungskonzept durchzusetzen. Im Übrigen seien zunächst lediglich weitere Untersuchungen der Drainage im Bereich des Parkplatzdecks sowie eine Durchführung von Abdichtungsarbeiten im Außenbereich geplant. Soweit hier nicht alle Außenwände einbezogen worden seien, liege dies daran, dass (noch) nicht feststehe, ob in allen Bereichen überhaupt Abdichtungsmängel vorlägen.

Untersuchungen im Jahr 2002 hätten jedenfalls im Bereich der Kasematten keine Fehlstellen der Abdichtung festgestellt (Anlage Ag 3). Bei weiterem Aufschub der beschlossenen Maßnahmen sei mit einer Ausweitung der vorhandenen Schäden zu rechnen. Es treffe auch nicht zu, dass eine Horizontal- und Sohlenabdichtung nicht beabsichtigt sei und lediglich Arbeiten gemäß den Leistungsverzeichnissen 1 und 2 hätten beauftragt werden sollen. Auch der Privatgutachter L. halte die Sanierungsplanung H. nicht für mangelhaft; diese könne ggfls. auch ergänzt werden, wenn sich dies als erforderlich erweisen solle.

Wegen des sonstigen Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

1. Der auf den Erlass einer Verfügungsverfügung gemäß § 940 ZPO gerichtete Antrag ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht Hamburg gemäß §§ 937 Abs.1, 943 Abs. 1 ZPO als Gericht der Hauptsache zuständig, nachdem die Verfügungskläger Berufung eingelegt haben (Zöller-Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., § 919 Rn. 5).

2. In der Sache hat der Antrag jedoch keinen Erfolg. Voraussetzung einer Verfügungsverfügung ist das Vorliegen eines Verfügungsanspruchs und eines Verfügungsgrundes. Jedenfalls letzterer ist nicht hinreichend glaubhaft gemacht, weil bei objektiver Beurteilung nicht zu befürchten ist, dass ohne den Erlass der beantragten Verfügung ("Baustopp") durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes Rechte der Verfügungskläger vereitelt werden oder deren Durchsetzung wesentlich erschwert wird.

a) Dies ist zwar nicht schon deshalb der Fall, weil die derzeitige Verwalterin nach ihren Erklärungen im Termin vom 23.07.2014 ohnehin nicht beabsichtigt, bis zum Ende ihrer Tätigkeit - d. h. bis Ende August 2014 - Aufträge zu erteilen. Das Bedürfnis an einer vorläufigen Regelung entfällt dadurch nicht, weil das Berufungsverfahren als Hauptsacheverfahren auch zu Beginn der Tätigkeit des neuen Verwalters, der gehalten ist, die gefassten Beschlüsse umzusetzen, noch nicht abgeschlossen sein wird.

b) An einem Verfügungsgrund mangelt es jedoch aus anderen Gründen. Ob ein Verfügungsgrund vorliegt, ist durch eine umfassende Abwägung der schutzwürdigen Interessen beider Seiten zu beurteilen (Elzer in: BeckOK WEG, Stand: 01.05.2014, Edition 20, § 43 Rn. 38; Zöller-Vollkommer, a. a. O., § 940 Rn. 4). Ausgangspunkt ist dabei die Wertung des Gesetzgebers, dass auch fehlerhafte Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bis zu ihrer Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht grundsätzlich wirksam und also vollziehbar sind (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Dem Vollziehungsinteresse wird danach grundsätzlich größeres Gewicht beigemessen als dem Aussetzungsinteresse. Die Vollziehung eines Beschlusses für die Zeit eines schwebenden Anfechtungsverfahrens kann daher angesichts dieser Wertung des Gesetzgebers nur dann im Wege einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen. Dies kann der Fall sein, wenn ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstrittiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (LG Frankfurt, ZMR 2010, 787; LG München, ZMR 2009, 73; Elzer in: BeckOK WEG, a. a. O., § 43 Rn. 39). Daran fehlt es.

Der angegriffene Beschluss ist hier nicht derart offenkundig rechtswidrig, dass es keiner Überprüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedürfte. Zwischen den Parteien ist seit langem und in vielfacher Hinsicht streitig, welche Maßnahmen fachgerecht und erforderlich sind, um eine "DIN-gerechte" Abdichtung zu erzielen. Auch die Frage, wie der angefochtene Beschluss auszulegen ist und ob einzelne Beschlussinhalte - vor dem Hintergrund der wiederholten Befassung der Eigentümergemeinschaft mit der Problematik - hinreichend bestimmt sind, bedarf einer umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren. Dies gilt gleichermaßen für die Frage, ob das den Eigentümern eingeräumte weite Ermessen in Bezug auf eine Sanierung hier überschritten wurde und ob eine etwaige Nichtigkeit oder für Ungültigkeitserklärung einzelner Beschlussteile im vorliegenden Fall dazu führen würde, den Beschluss insgesamt für nichtig bzw. für ungültig zu erklären. Gemäß § 139 BGB ist dies nur "im Zweifel" der Fall. An einer keinen Zweifeln zugänglichen offenkundigen Rechtswidrigkeit fehlt es nach allem.

Im Übrigen ist nicht erkennbar, dass den Verfügungsklägern ein Abwarten des Hauptsacheprozesses unzumutbar ist. Durch die Ausführung der beschlossenen Sanierungsarbeiten, beginnend mit einer Überprüfung der Drainage, entstehen keine irreversiblen Schäden am Gebäude. Dass die beschlossenen Maßnahmen ungeeignet sind, zu einer Behebung der vorhandenen Abdichtungsmängel beizutragen, haben die Verfügungskläger nicht behauptet. Dies geht auch nicht aus der Stellungnahme des Privatgutachters L. hervor (Anlage ASt 11). Mit ihren Einwendungen beanstanden sie vielmehr im Wesentlichen, die geplanten Arbeiten seien unvollständig. Hinsichtlich der Horizontalsperre rügen sie zudem, dass die Gemeinschaft nicht bereit sei, die Kosten für diese Maßnahme zu übernehmen. Soweit die Verfügungskläger hiermit wirtschaftliche Gesichtspunkte anführen und befürchten, dass bei Durchführung der Arbeiten unnötige Kosten entstehen, begründet dies nicht die Gefahr irreversibler Schäden. Etwaige wirtschaftliche Einbußen können nämlich durch Sekundäransprüche auch noch nach Beendigung

der Sanierungsarbeiten kompensiert werden.

Demgegenüber machen die Verfügungsbeklagten zu Recht geltend, dass ein Interesse besteht, mit Sanierungsmaßnahmen und deren Vorbereitung zeitnah beginnen zu können, weil - dies ist unstrittig - dringender Handlungsbedarf besteht. Nach allem überwiegt im vorliegenden Fall das Vollziehungsinteresse der Verfügungsbeklagten.

3. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 6, 711 ZPO.