

Amtsgericht Hamburg-St.Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 25, 27 WEG

- 1. In der Entlastung der Verwaltung liegt ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB (vgl. BGH, NZM 2011, 489, Tz. 10). Sie entspricht dann nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten.**
- 2. Es fehlt der Gemeinschaft die Kompetenz, Angelegenheiten der Sondereigentümer im Zusammenhang mit der Erfassung von Mängeln am Sondereigentum zu regeln. Dies ist der Fall, wenn die Eigentümer angeschrieben werden sollen, um die offenen Mängel aus dem Sondereigentum zu erfassen.**
- 3. Es entspricht nicht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, einen Rechtsanwalt zur Durchführung von außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Dritten zu beauftragen, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern bereits dann, wenn die Eigentümerversammlung das Bestehen des Anspruchs für plausibel halten darf; nur so können die Rechte der Gemeinschaft gewahrt werden.**
- 4. Eine unentgeltliche Abtretungsvereinbarung zugunsten der Gemeinschaft entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil hiermit kein Rechtsverlust für die Gemeinschaft verbunden ist, sondern ein Rechtshinzuerwerb.**

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 22.10.2021; Az.: 980b C 26/18 WEG

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.08.2018 zu TOP 6 - soweit es darin heißt "Parallel sollen die Eigentümer angeschrieben werden, um die offenen Mängel aus dem Sondereigentum zu erfassen." - und zu TOP 8 werden für ungültig erklärt.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 90 % und die Beklagten zu 10 %.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger und die Beklagten sind Mitglieder der WEG, die bis zum 31.12.2018 von der V verwaltet wurde. Zwischen ihnen gilt die notarielle Teilungserklärung vom 29.06.2011 (Anlage K1), mit der die B das Objekt in Wohnungseigentum aufteilte und die V zur ersten Verwaltung einsetzte. Die hatte das Objekt in den Jahren 2011 und 2012 saniert und sich dafür u.a. der Fa. F bedient. Im Juni 2011 verkaufte die B die im Souterrain des Hauses gelegene Teileigentumseinheit Nr. 18, in der sich früher eine sog. Raucherkneipe befand, an die C, die mittlerweile mit der D verschmolzen ist. Im August 2012 verkaufte die D die Einheit Nr. 18 an die E, die sie mit notariellem Kaufvertrag vom 04.04.2016 weiter an den Kläger verkaufte. Im Kaufvertrag vom 16.08.2012 heißt es u.a.: "Der Käufer wird den Vertragsgegenstand im Bereich des Sondereigentums selbst sanieren, einschließlich der fachgerechten Beseitigung der Feuchtigkeit in den Außen- und Innenwänden - auch seit es sich bei den Wänden um Gemeinschaftseigentum handelt. Spätere Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, die auf die Feuchtigkeit in den Außen- und Innenwänden des Vertragsgegenstandes zurückzuführen sind, übernimmt der Käufer mit der Verpflichtung zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger." Die WEG hat die E vor dem Amtsgericht Hamburg-St. Georg auf Zahlung von 34.498,50 € nebst Zinsen und Nebenforderungen in Anspruch genommen, weil die E in der Einheit Nr. 18 unberechtigter Weise eine Zwischendecke zur darüber liegenden Einheit entfernt habe. Mit Urteil vom 11.09.2020 - Az. 980b C 48/18 WEG - hat das Gericht die Klage abgewiesen; das Berufungsverfahren ist beim Landgericht Hamburg anhängig (Az. 318 S 76/20). Die E befindet sich in Liquidation und firmiert mittlerweile unter G. Das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Abdichtung der Außenwände sowie im Bereich der Geschosdecke oberhalb des Teileigentums Nr. 18 des Klägers ist instandsetzungsbedürftig.

In der vom Geschäftsführer der V geleiteten Eigentümerversammlung vom 28.06.2018 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst (vgl. Protokoll gemäß Anlage K1).

"Punkt 3 der Tagesordnung

Beratung und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017 und deren Einzelabrechnungen/Entlastung des Verwaltungsbeirates und der Hausverwaltung

(...)

d) Beschlussantrag: Entlastung der für das Jahr 2017.

Bei einer Gegenstimme, keiner Enthaltung und nach Abzug des Stimmenrechtes der Verwaltung wird der Beschluss mehrheitlich angenommen.

(...)

Punkt 6 der Tagesordnung:

Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen gegen die E.

V1 berichtet über die Rechtsprüfung und die Gespräche mit dem Rechtsausschuss. E hat über ihren Anwalt mitteilen lassen, dass sie sich ohne Präjudiz für die Sach- und Rechtslage mit einem Betrag von € 7.500,00 an der Erneuerung beteiligen würde. Weiter ist sie bereit, die Kosten der Außenabdichtung zu übernehmen. V1 gibt bekannt, dass gemäß Auftrag, die Angebote für die Deckenerneuerung und die Außenabdichtung aktualisiert wurden. Für die Decke liegen 3 Angebote zu Kosten von je € 28.000,00 bis 33.000,00 vor. Das Angebot für die Abdichtung von der schließt mit € 18.800,00. Rechnet man noch eine Sicherheit von 10 % ein, ergeben sich somit Sanierungskosten in Höhe von ca. € 55.000,00.

V1 rät der Gemeinschaft zum aktuellen Zeitpunkt von einer Klageeinreichung gegen die E ab. Er schlägt vor, zunächst außergerichtlich eine Einigung zu erzielen, E ist aber nur zu einer Einigung bereit, wenn damit alle restlichen Einbehalte aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum frei gegeben werden.

Die Verwaltung hat eine Liste der offenen Abnahmemängel dem Rechtsausschuss übergeben, wobei einige Eigentümer bereits mitgeteilt haben (insbesondere Frau H), dass die Liste unvollständig ist. Weiter ist nicht klar, welche Mängel noch im Sondereigentum der einzelnen Wohnungen offen sind.

Er wird folgender Beschlussantrag gestellt:

Der Verwalter wird beauftragt, die offenen Mängel des Gemeinschaftseigentums, die laut den Eigentümern noch offen sind, zu prüfen und eine Beseitigungssumme mit dem bereits tätig gewesenen Sachverständigen H. D. Ing. zu ermitteln. Parallel sollen die Eigentümer angeschrieben werden, um die offenen Mängel aus dem Sondereigentum zu erfassen.

Mit der vollständigen Liste soll dann versucht werden, mit der E eine Einigung bis Ende Oktober auszuhandeln. Über das Ergebnis soll dann auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung Mitte November abgestimmt werden. Entweder soll die Einigung anerkannt werden (Mehrheitsbeschluss in Bezug auf die Gemeinschaftsmängel) oder die Klage soll eingereicht werden. (Über die Art der Klage wird dann auf der Versammlung entschieden).

Der Beschluss ergeht einstimmig

Punkt 7 der Tagesordnung:

Beratung und Beschlussfassung der WEG über das weitere Vorgehen gegen E.

a. Beschlussfassung über eine konkrete Klageart und Klageerhebung.

E hatte zu Zeiten als Eigentümer der Souterraineinheit die Decke im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt. Weiter hatte sie sich im Ankaufsvertrag von der Firma C (Käufer von der Firma Außenalster) verpflichtet, die Außenabdichtung auf eigene Kosten durchzuführen. Die Verpflichtung hätte auch an einen eventuellen Rechtsnachfolger weitergegeben werden müssen. Hierzu hatte sie sich notariell verpflichtet. Da der WEG der Anspruch nicht zusteht, hat die Firma E (Rechtsnachfolger) sich bereit erklärt, die Ansprüche aus dem Kaufvertrag betreffend dieser Klauseln an die WEG abzutreten. V1 benötigt diese Abtretung, um gegen C vorzugehen.

Somit folgt die Beschlussfassung der WEG in Bezug auf die Abtretungsvereinbarung zwischen der E und der WEG in Bezug auf die vertragliche Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche gegen die C.

Beschlussantrag: Abtretungsvereinbarung (siehe Anlage) wird von der Eigentümergeinschaft angenommen und wird mit dem Protokoll beigelegt und versandt.

Der Beschluss ergeht einstimmig

b. Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft beschließt, Rechtsanwalt Herrn R zu beauftragen, einen Klageentwurf bezüglich der Brand- und Schallschutzdecke und der nicht durchgeführten Verpflichtung zur Durchführung der Außenabdichtung zu fertigen und dem ehemaligen Eigentümer unter kurzer Fristsetzung zukommen zu lassen. Hier wird darauf hingewiesen, dass vor Ablauf der Verjährungsfrist und keinem annehmbaren Lösungsansatz in einer außerordentlichen Versammlung der Beschluss zur Klageeinreichung gefasst werden soll.

Der Beschluss ergeht einstimmig.

c. Beschlussfassung über ggf. vorherigen letzten Einigungsversuch unter kurzer Fristsetzung.

Beschlussantrag: Die Verwaltung wird bis spätestens Mitte November verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und über die Klageeinreichung zu entscheiden.

Der Beschluss ergeht einstimmig.

Punkt 8 der Tagesordnung:

Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Miteigentümers G (Einheit 18).

Beschlussantrag:

Das Regenfallrohr links an der Vorderseite des Hauses, mit der grünen Plastikverlängerung, wird instandgesetzt und ordnungsgemäß an den dafür vorgesehenen Abwasserkanal angeschlossen. Dazu wird das Fallrohr auf der gesamten Länge von Innen gereinigt. Das grüne Plastikrohr wird durch ein in sich in die Fassade optisch einfügendes Fallrohr mit Revisionsklappe ersetzt. Das Endstück wird freigelegt und ordnungsgemäß an den Abwasserkanal angeschlossen. Hierfür wird die Hausverwaltung ermächtigt, drei Angebote

entsprechender Fachfirmen bis zum 15.08.2018 einzuholen. Für die Beauftragung, wird sodann umgehend eine weitere außerordentliche Eigentümerversammlung durch die Verwaltung einberufen.

Begründung:

Das Regenwasserfallrohr links an der Vorderseite des Hauses, mit der grünen Plastikverlängerung, ist verstopft und nicht ordnungsgemäß an den dafür vorhergesehenen Abwasserkanal angeschlossen. Dies führt dazu, dass bei Starkregen oder übermäßigem Schmelzwasser das Regenwasser nicht vom Grundstück abgeleitet wird. Die Feuchtigkeit sickert durch die Außenwand ein und dringt durch das Mauerwerk ins Innere des Hauses. Die Substanz des Hauses wird durch das eindringende Wasser dauerhaft geschädigt. Das Außenmauerwerk steht im Gemeinschaftseigentum. Der Tagesordnungspunkt steht daher im Interesse aller Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.

Beschlussantrag der Gemeinschaft nach Diskussion:

Das Regenfallrohr ist nicht ordnungsgemäß verbaut und am Ende des Ablaufes verschlossen. Ein Ablauf ist so nicht möglich. Der Ablauf soll unterhalb der Treppe langführen und instandgesetzt werden. Hierfür sollen Angebote eingeholt werden und die Ausführung kurzfristig erfolgen. Sollte die Ausführung schwierig sein, soll versucht werden, die Leitung zunächst beim linken Nachbar mit anzuschließen. (Der Anschluss liegt direkt daneben). Der Mangel wird mit in den Streitwert bei der geltend gemacht.

Bei 2 Gegenstimmen, keiner Enthaltung ist der Beschluss mehrheitlich angenommen."

Wegen des Inhalts der Abtretungsvereinbarung gemäß TOP 7a wird auf Anlage K7 verwiesen.

Mit seiner am 26.07.2018 per Telefax bei Gericht eingegangenen, den Beklagten am 24.08.2018 zugestellten und mit weiterem Schriftsatz vom 28.08.2018 - bei Gericht am selben Tag per Telefax eingegangen - begründeten Anfechtungsklage macht der Kläger geltend, dass die Beschlüsse vom 28.06.2018 zu TOP 3d, TOP 6, TOP 7a, 7b, 7c und TOP 8 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden. Die Entlastung der Verwaltung (TOP 3d) sei fehlerhaft, weil die Verwaltung die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum nicht durch entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen - durch eine Bedarfs- und Kostenermittlung sowie entsprechende Beschlussanträge - gefördert habe. Erstmals auf seinen Antrag hin habe sich die Versammlung am 21.12.2017 mit Instandsetzungsmaßnahmen befasst; darauf hätte die Verwaltung aber schon spätestens auf der Versammlung vom 15.06.2017 hinwirken müssen, weil ihr bekannt gewesen sei, dass sein Sondereigentum aufgrund der massiven Mängel am Gemeinschaftseigentum zu dem in der Teilungserklärung vereinbarten (gewerblichen) Zweck nicht nutzbar sei. Ihm entstünden durch die Verzögerung der Instandsetzungsarbeiten monatliche

Mieteinbußen von mindestens. 3.600,00 € kalt, im Zeitraum von drei Monaten (10/2017 bis 12/2017) also von 10.800,00 €.

Der Beschluss zu TOP 6 sei nichtig, weil die Eigentümer keine Beschlusskompetenz betreffend das Sondereigentum hätten; die WEG könne also keine Individualansprüche an sich ziehen. Das sei aber Gegenstand des Beschlusses, weil damit jegliche Ansprüche übertragen worden seien. Hilfsweise sei der Beschluss zu unbestimmt, weil die "Mangelspähren" nicht abgegrenzt seien. Ferner führe das zusätzliche Erfassen von Mängeln am Sondereigentum zu einer weiteren Verzögerung der Instandsetzungsarbeiten; spätestens seit Mitte 2016 existieren bei der Verwaltung ein umfassendes Protokoll über die Mängel am Gemeinschaftseigentum und die befinde sich auch schon in Liquidation, weswegen ein zeitnahes Handeln hier geboten sei.

Der Beschluss zu TOP 7a sei schon formell mangelhaft, weil die Abtretungsvereinbarung der Einladung zur Versammlung nicht beigelegt gewesen sei. Ferner seien die mit den unter TOP 7 gefassten Beschlüssen verbundenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten in Anbetracht der Erfolgsprognose der Rechtswahrung nicht vertretbar; der Gemeinschaft stünde ein eigenständiger Anspruch gegen die Bauträgerin zu und das Prozessrisiko sei nicht genug geprüft worden.

Der Beschluss zu TOP 8 sei ebenfalls für ungültig zu erklären. Der Anschluss des Regenwasserfallrohrs am Fallrohr des Nachbargebäudes widerspreche den anerkannten Regeln der Technik und den baurechtlichen Vorschriften. Aufgrund der mangelhaften Abdichtung in der Außenwand sickere das Regenwasser, das nicht ordnungsgemäß vom Grundstück abgeleitet werde, durch das Mauerwerk in das Inneres des Gebäudes, und zwar auf Höhe seiner Einheit Nr. 18. Der Mangel sei der Verwaltung schon seit 2016 bekannt, unternommen worden sei aber nichts.

Die Abtretungsvereinbarung (TOP 7a), die - was unstrittig ist - am 30.07.2018 unterzeichnet worden sei, befinde sich im Rechtsverkehr. Er habe ein Interesse an der Feststellung ihrer Unwirksamkeit, weil damit Ansprüche gegen die Max Bau GmbH im Namen der WEG verfolgt werden.

Der Kläger beantragt,

1. die auf der Eigentümerversammlung vom 28.06.2018 zu TOP 3d, TOP 6, TOP 7a, 7b, 7c und TOP 8 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären;

2. festzustellen, dass die auf der Eigentümerversammlung vom 28.06.2018 unter TOP 7 geschlossene Abtretungsvereinbarung zwischen der und der WEG unwirksam ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtenen Beschlüsse und machen ergänzend geltend, dass wegen der unstreitigen Mängel am Gemeinschaftseigentum Mängelgewährleistungsansprüche in erheblichem Umfang - u.a. auch wegen fehlender Abdichtung - gegen die E bestünden. Ferner bestünden Schadensersatz- und (möglicherweise) Instandsetzungsansprüche der Gemeinschaft gegen die Fa. F. Deswegen habe sie die Ansprüche zur Rechtsverfolgung an sich gezogen; Bereitschaft der Eigentümer, insoweit in Vorleistung zu gehen, habe nicht bestanden. In der Eigentümerversammlung vom 15.06.2017 (vgl. Protokoll, Anlage B6) habe der Kläger den Eigentümern davon berichtet, dass sich der Ausbau seiner Einheit als schwierig erweise und dass dieser einige Zeit in Anspruch nehmen werde. Demgemäß habe sich der Kläger dann in der Versammlung vom 21.11.2017 (s. Protokoll, Anlage B7) bereit erklärt, mit der Geltendmachung von Ansprüchen zuzuwarten, um der Gemeinschaft die Möglichkeit zu geben, mit der Bauträgerin über die Fertigstellung des Objekts im Zuge der Ersatzvornahme zu verhandeln; der Kläger habe dort nicht dagegen gestimmt, dass Angebote zur Sanierung eingeholt und den Eigentümern auf der nächsten Versammlung im Dezember 2017 vorgelegt worden seien. Auf deren Grundlage seien dann am 21.12.2017 die Grundlagenbeschlüsse zu TOP 4b und 5b gefasst worden, die allerdings vom Kläger gerichtlich angefochten worden seien (Verfahren: Az. 980a C 5/18 WEG).

Die Entlastung der Verwaltung für 2017 sei nicht zu beanstanden, weil die Eigentümer bis Ende 2017 das Ziel verfolgt hätten, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten nicht selbst durchzuführen, sondern diese durch den Aufteiler bzw. die Fa. F ausführen zu lassen. Der Kläger sei damit einverstanden gewesen und habe seine Ansprüche zunächst zurückgestellt.

Der Beschluss zu TOP 6 sei nur als vorbereitender Beschluss zu verstehen; mit ihm sollten noch keine verbindlichen Regelungen zu dem Umgang mit Mängeln am Sonder- und am Gemeinschaftseigentum getroffen werden. Dass Mängel am Sondereigentum durch die Gemeinschaft geltend gemacht werden sollen, lasse sich dem Beschluss nicht entnehmen. Es gehe insgesamt auch nicht nur die Mängel, die den Kläger betreffen, sondern um vorhandene Mängel insgesamt.

Die Abtretungsvereinbarung sei weder umfangreich noch rechtlich kompliziert, weswegen es keine Verpflichtung gegeben habe, diese vorab an die Eigentümer mit der Einladung zuzusenden.

Es entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, nach einer anwaltlichen Beratung (s. Anlage K8) plausible Schadensersatzansprüche gegen die E und die F zu verfolgen.

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

Das Gericht hat gemäß Beschluss vom 19.03.2019 Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens eines Sachverständigen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Gutachten des Sachverständigen vom 29.07.2019, seine ergänzende Stellungnahme vom 30.09.2019, seine mündliche Anhörung in der Verhandlung vom 27.11.2020, seine ergänzende Stellungnahme vom 27.03.2021 und seine mündliche Anhörung in der Verhandlung vom 27.08.2021.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist weit überwiegend zulässig, insoweit aber nur zum einem geringen Teil begründet.

1. Der Beschluss vom 28.06.2018 zu TOP 3d über die Entlastung der (früheren) betreffend das Jahr 2017 widerspricht - mit der vom Kläger gegebenen Begründung - nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nach der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage (vgl. BGH, NZM 2021, 475, 476, Rz. 6 = ZMR 2021, 595), also dem Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung. In der Entlastung der Verwaltung liegt ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB (vgl. BGH, NZM 2011, 489, Tz. 10). Sie entspricht dann nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten (vgl. nur Gericht, ZMR 2020, 535). Vorliegend macht der Kläger geltend, dass die unzureichende Vorbereitung der Beschlussfassung über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch die Verwaltung zu einer verzögerten Durchführung der Maßnahmen geführt habe, weswegen er im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2017 einen Mietausfall von mehr als 10.000,00 € zu beklagen habe. Daraus lässt sich ein - möglicher - Schadensersatzanspruch gegen die Verwaltung aber nicht ableiten. Selbst wenn es an sich in ihrer Verantwortung liegt, Eigentümerversammlungen auch betreffend einen notwendigen

Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum vorzubereiten, kommt im hiesigen (Einzel-)Fall hinzu, dass auf der Versammlung vom 15.06.2017 - auf der der Kläger persönlich anwesend war - Einigkeit darüber herrschte, dass die bestehenden Mängel am Gemeinschaftseigentum nicht durch die WEG, sondern durch die Bauträgerin bzw. die Fa. F beseitigt werden; eine davon abweichende Beschlussfassung darüber hat jedenfalls der Kläger nicht veranlasst. Das gleiche gilt auch für die Versammlungen im November 2017 und im Dezember 2017, in denen die Gemeinschaft durch mehrere Beschlüsse zum Ausdruck gebracht hat, dass die Ansprüche gegen die vorgenannten Beteiligten außergerichtlich bzw. gerichtlich durchgesetzt werden sollen. Über diese Willensbildung der Eigentümer konnte und durfte sich die Verwaltung nicht hinwegsetzen, sondern hatte die entsprechenden Beschlüsse zu vollziehen. Eine Pflichtverletzung der Verwaltung i.S. von § 280 Abs. 1 BGB scheidet daher aus.

2. Der Beschluss zu TOP 6 widerspricht nur insoweit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wie es darin heißt: "Parallel sollen die Eigentümer angeschrieben werden, um die offenen Mängel aus dem Sondereigentum zu erfassen." Insoweit fehlt der Gemeinschaft die Kompetenz, Angelegenheiten der Sondereigentümer im Zusammenhang mit der Erfassung von Mängeln am Sondereigentum zu regeln. Ein Anschreiben an jene, mit der "offene Mängel aus dem Sondereigentum" durch eine entsprechende Rückmeldung erfasst werden sollen, betrifft aber genau eine solche Angelegenheit. Im Übrigen hat der Kläger keine erheblichen Einwendungen geltend gemacht, die den Bestand des Beschlusses zu TOP 6 gefährden. Eine nochmalige Überprüfung der Mängel am Gemeinschaftseigentum (Satz 1) zwecks Vorbereitung einer Verhandlung mit der Bauträgerin (Satz 3) und Abstimmung in einer weiteren Versammlung (Satz 4) nebst in Aussicht genommener Erledigung der Angelegenheit (Satz 5) war der Gemeinschaft unter den unter Ziffer 1 genannten Bedingungen, in denen Streit über den Umfang von Mängeln am Gemeinschaftseigentum und über den Beseitigungspflichtigen herrschte, legitim.

3. Der Beschluss zu TOP 7a widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Soweit der Kläger in formeller Hinsicht geltend macht, dass der Gegenstand der Beschlussfassung (Abschluss einer Abtretungsvereinbarung gemäß Anlage K7) in der Einladung zur Versammlung vom 28.06.2018 nicht hinreichend konkret genug bezeichnet worden ist, kommt es auf diesen inhaltlichen Einwand hier nicht an. Angesichts des Abstimmungsverhaltens der in der Versammlung anwesenden Eigentümer ("einstimmig") ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass sich ein etwaiger Ladungsfehler im Streitfall nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Inhaltlich ist mit dieser Abtretungsvereinbarung kein Rechtsverlust für die Gemeinschaft verbunden, sondern ein Rechtshinzuerwerb, weil die damit etwaige Ansprüche gegenüber der betreffend die Sanierung des Souterrains etc. an die Gemeinschaft als Zessionarin - unentgeltlich - abgetreten hat.

4. Auch die Beschlüsse vom 28.06.2018 zu TOP 7b und 7c widersprechen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Beschließen die Wohnungseigentümer - wie hier zu TOP 7b betreffend die -, einen Rechtsanwalt zur Durchführung von außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Dritten zu beauftragen, so entspricht dies nicht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern bereits dann, wenn die Eigentümerversammlung das Bestehen des Anspruchs für plausibel halten darf; nur so können die Rechte der Gemeinschaft gewahrt werden (vgl. OLG München, NJW-RR 2010, 1388). Letzteres ist hier der Fall. Selbst wenn ein Anspruch gegen die Fa. F im Zusammenhang mit dem Abriss der Zwischendecke in der Einheit Nr. 18 - wie vom erkennenden Gericht in seinem (nicht rechtskräftigen) Urteil vom 11.09.2020 (Az. 980b C 48/18 WEG) festgestellt wurde - tatsächlich nicht bestehen sollte, durften die Eigentümer einen entsprechenden Schadensersatzanspruch seinerzeit für zumindest plausibel halten. Eine etwaige Einstandspflicht der Fa. F für die Folgen des Abrisses der Decke sowie der nicht erfüllten - mit Kaufvertrag vom 16.08.2012 übernommenen - Verpflichtung, die Feuchtigkeit in den Außen- und Innenwänden, auch soweit es sich bei den Wänden um Gemeinschaftseigentum handelt, zu beseitigen, kam jedenfalls aus vernünftiger Sicht eines Wohnungseigentümers in Betracht, zumal sich die Gemeinschaft etwaige Ansprüche der aus dem Kaufvertrag mit der mit vorherigem Beschluss zu TOP 7a abtreten lassen hatte.

Die Anfertigung eines entsprechenden Klageentwurfs durch den Rechtsanwalt nebst Übersendung an die Fa. F zwecks Herbeiführung einer gütlichen Einigung war daher konsequent, ebenso wie der Beschluss zu TOP 7c, bis spätestens Mitte November nochmals eine außerordentliche Versammlung durch die Verwaltung einberufen zu lassen, um über die Klageeinreichung zu entscheiden. Die damit verbundenen Kosten war in diesem Lichte hinzunehmen.

5. Der Beschluss zu TOP 8 betreffend das Regenfallrohr widerspricht hingegen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Kläger hat zur Überzeugung des Gerichts bewiesen, dass eine Entwässerung über das streitbehaftete Regenrohr auf der Straßenseite nicht ordnungsgemäß ist, weil das Rohr für die über das Dach abzuführende Menge an Niederschlagswasser nicht ausreichend dimensioniert ist. Wie der Sachverständige M. insoweit plausibel und nachvollziehbar in seinem Gutachten, seinen ergänzenden Stellungnahmen sowie seinen mündlichen Anhörungen ausgeführt hat, reicht der Querschnitt des Rohrs, das derzeit über ein T-Stück am Regenfallrohr des Nachbargebäudes angeschlossen ist (siehe Lichtbild gemäß Anlage K12) nicht aus, um das Niederschlagswasser über die Sielleitung abzuführen. Stattdessen kommt es im Rohr zu Rückstauungen, die dazu führen, dass das Wasser bestimmungswidrig aus dem Rohr austritt und entweder über den Gehweg oder das angrenzende Erdreich versickert; in letzterem Fall kann es zu einer Feuchtigkeitsbelastung des Außenmauerwerks führen, das - im Bereich der Einheit des Klägers unstreitig - ohnehin instandsetzungsbedürftig ist. Mithin entspricht es weder ordnungsgemäßer Verwaltung, einen Ablauf des Rohrs "unterhalb der Treppe langzuführen" und dafür Angebote einzuholen noch das Rohr beim Nachbarn anzuschließen; in beiden Fällen ist ein Abtransport des Wassers nicht ausreichend sichergestellt.

6. Der (Feststellungs-)Antrag zu Ziffer 2), wonach die Unwirksamkeit der am 28.06.2018 zu TOP 7 beschlossenen und am 30.07.2018 unterzeichneten Abtretungsvereinbarung festgestellt werden soll, ist schon unzulässig. Dem Kläger steht schon kein Feststellungsinteresse im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO zur Seite. Auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses kann Klage nur erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde. Der Kläger ist selbst an der streitbehafteten Abtretungsvereinbarung, die zwischen der und der WEG geschlossen worden ist, nicht beteiligt, selbst wenn er Mitglied der Zessionarin ist; eine eigenständige Rechtsstellung hat der Kläger dadurch nicht erworben. Es fehlt aber auch eine bloß mittelbare Betroffenheit, die ggfs. zur Bejahung eines Interesses an der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses mit oder zwischen Dritten führen kann (vgl. BGH, NJW 2012, 3647, 3648, Tz. 24). Der Beschluss über den Abschluss der Vereinbarung (TOP 7a) ist gültig (s.o.) und die Vereinbarung selbst sieht lediglich einen Rechtshinzuerwerb für die Gemeinschaft vor. Es ist im Übrigen auch weder vom Kläger vorgetragen noch sonst ersichtlich, woraus sich die "Unwirksamkeit" der zwischen der Zedentin und der Zessionarin geschlossenen Vereinbarung ergeben soll, weil deren Bestand nicht von der (Un-)Wirksamkeit der zugrunde liegenden Beschlussfassung abhängig ist und Wirksamkeitsmängel, die ihre Grundlage im materiellen Recht haben, nicht dargetan sind.

7. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.