

# **Amtsgericht Hamburg-St. Georg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 23, 44 WEG

- 1. Wenn nach dem Beschlusstext der Verwalter „Auftrag und Vollmacht“ erhalten soll, um „Herrn H von dem Elektrofachplaner T, oder einen anderen Elektrofachplaner mit der Aktualisierung der Ausschreibungsunterlagen, bzw. sofern notwendig zur Einholung von Angeboten für eine Gemeinschaftslösung im Hinblick auf die E-Mobilität in der Tiefgarage zu Kosten von ca. 5.000,- € zu beauftragen“, so ist dies zu unbestimmt, wenn weder aus dem weiteren Beschlusstext noch dem übrigen Protokollinhalt deutlich wird, welche „Ausschreibungsunterlagen“ hier einer „Aktualisierung“ unterzogen werden sollen und in welcher Weise diese vorgenommen werden soll.**
- 2. Bei den einzelnen Beschlussfehlern, die ein Anfechtungskläger zur Begründung seiner Klage vorbringt, handelt es sich im Kontext von § 44 Abs. 1 WEG nicht jeweils um einen eigenständigen Streitgegenstand i.S.d. Prozessrechts.**

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 29.04.2022, Az.: 980b C 38/21

### **Tenor:**

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.10.2021 zu TOP 14a) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten noch über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung und zweier Stellplätze in der Tiefgarage und Mitglied der Beklagten. Am 26.10.2021 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im

Protokoll der Versammlung, zu der am 15.09.2021 eingeladen wurde, heißt es zu „Tagesordnungspunkt 14“:

„Durch das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz haben sich rechtliche Änderungen im Hinblick auf die E-Mobilität ergeben, weshalb der Tagesordnungspunkt neu aufgenommen wird. Zum einen haben nunmehr einzelne Eigentümer den Anspruch, auf eigene Kosten Anschlüsse an den eigenen Stellplätzen zu schaffen. Zum anderen ist es aber weiterhin sinnvoll und zukunftsorientiert, eine gemeinschaftliche Lösung herbeizuführen. Die Verwaltung berichtet im weiteren über andere Gemeinschaften, die in dieser Hinsicht bereits einen Schritt weiter sind, und weist auf Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten hin.

Aus der Diskussion ergibt sich, dass eine Planung für eine gemeinschaftliche Lösung vorgenommen und auf der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden soll. In Abstimmung mit dem Beirat soll hier ggf. auch eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden. Weiterhin wünschen aber auch die antragstellenden Eigentümer, dass über die Einzelgenehmigungen ebenfalls abgestimmt wird, damit die grundsätzliche Genehmigung auch für den Fall einer Ablehnung der gemeinschaftlichen Lösung vorliegt.

Es ergeht folgender Antrag (Nur TG-Eigentümer):

Beschluss 13/21: Die Verwaltung erhält Auftrag und Vollmacht Herrn H. von dem Elektrofachplaner T., oder einen anderen Elektrofachplaner mit der Aktualisierung der Ausschreibungsunterlagen, bzw. sofern notwendig Einholung von Angeboten für eine Gemeinschaftslösung im Hinblick auf die E-Mobilität in der Tiefgarage zu Kosten von ca. € 5.000,00 zu beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage Tiefgarage. Zur Beschlussfassung über die Angebote soll eine außerordentliche Versammlung 1. Quartal 2022 durchgeführt werden.

Abstimmung: Ja: 94 Nein: ./ Enthaltung: 5

Damit ist der vorgenannte Beschluss einstimmig angenommen.“

Wegen des weiteren Inhalts des Versammlungsprotokolls wird auf Anlage K4 Bezug genommen.

In der Einladung hieß es: „Information, Diskussion und ggfs. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise im Bezug auf die E-Mobilität in der Wohnanlage. Aufgrund der neuen Gesetzeslage (WEMoG) soll ggfs. über die Erneuerung der Planungsunterlagen und Aktualisierung der Angebote diskutiert und ggfs. beschlossen werden, es muss mit Kosten i.H.v. ca. € 3.000,00 bis € 5.000,00 gerechnet werden (Fachplaner, ggf. Angebotskosten, etc.). Beschlussfassung über die Angebote im positiven Beschlussfalle erst auf der nächsten Versammlung möglich. (...)“

Der Kläger macht mit seiner am 26.11.2021 per beA bei Gericht eingegangen und sogleich begründeten Anfechtungsklage geltend, dass der Beschluss zu TOP 14 a) vom 26.10.2021 nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Bei Beschlussfassung habe kein Vergleichsangebot vorgelegen. Die Delegation der Entscheidungsbefugnis, welcher Elektrofachplaner beauftragt werde, sei unzulässig. Es sei unklar, was mit Kosten von „ca. 5.000,00 €“ gemeint sei. Der Beschluss sei nicht bestimmt genug, da sich nicht erschließe, was mit der „Aktualisierung“ etwaiger „Ausschreibungsunterlagen“ und was mit „Angeboten für eine Gemeinschaftslösung“ gemeint sei. Es wäre an sich sinnvoll, zunächst einen Fachplaner damit zu beauftragen, sämtliche Lösungsmöglichkeiten darzustellen, von denen dann eine ausgewählt werden könne. Die Entscheidung, welche Möglichkeit dann umgesetzt werde, müsse die Versammlung treffen.

Ursprünglich hatte der Kläger auch angekündigt zu beantragen, den Beschluss zu TOP 14 b) der Versammlung vom 26.10.2021 (laufende Nr. 156 der Beschlussammlung) für ungültig erklären zu lassen. Mit - inzwischen rechtskräftigem - Teil-Versäumnisurteil

vom 11.01.2022 ist dieser Beschluss für ungültig erklärt worden, nachdem sich die Beklagte insoweit nicht verteidigt hatte.

Der Kläger beantragt,  
den zu TOP 14 a) (laufende Nummer 155 der Beschlusssammlung) im Rahmen der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 26.10.2021 gefassten Beschluss betreffend die Beauftragung eines Elektrofachplaners mit der Aktualisierung der Ausschreibungsunterlagen und der Einholung von Angeboten für eine Gemeinschaftslösung zu Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 € für ungültig zu erklären, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Beschluss zu TOP 14 a) und macht geltend, dass es bereits umfangreiche Vorplanungen für eine „Gesamtlösung“ durch den besagten Herrn H. von der Fa. T. gebe (s. etwa „Kostenzusammenstellung“ gemäß Anlage B1 vom 20.04.2019). Dieser habe Langzeitmessungen an den Hausanschlüssen durchgeführt, Bewertungen abgegeben und Vergleichsangebote für die Ausstattung der Tiefgarage mit der notwendigen Leitungsinfrastruktur eingeholt. In einer früheren Versammlung sei die erforderliche Mehrheit für eine Ausführung dieser Maßnahmen - was unstrittig ist - nicht zustande gekommen. Ungeachtet verschiedener Einzelanträge von Eigentümern und angesichts der Regelung in § 20 Abs. 2 WEG n.F. habe sich die Gemeinschaft nunmehr vorbehalten, weiterhin eine „Gesamtlösung“ zu prüfen, auch um etwa Kapazitätsprobleme zu vermeiden. Wegen der Vorbefassung des Elektrofachplaners sei die Einholung von Vergleichsangeboten für eine „Aktualisierung“ bereits bestehender Unterlagen nicht erforderlich gewesen. Auch die Delegation der Entscheidungsbefugnis auf die Verwaltung sei nicht zu beanstanden, weil die Kostenbelastung für die Eigentümer überschaubar sei; bei insgesamt 173 Miteigentümern entfalle auf jeden einzelnen nur ein Anteil von etwa 30,00 €.

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.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist, soweit über sie noch zu entscheiden ist, begründet.

Der streitbehaftete Beschluss v. 26.10.2021 zu TOP 14 a) ist für ungültig zu erklären, weil er den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums widerspricht.

Beschlüsse, die die Eigentümer auf einer Versammlung fassen, müssen hinreichend bestimmt sein. Das ist der Fall, wenn sie aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lassen, was gelten soll, wobei der Inhalt durch Auslegung bestimmt werden kann (s. BGH, NJW 2016, 2177, 2180, Rn. 39 = ZMR 2016, 459). Diese Auslegung wiederum hat „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – zu erfolgen; dabei ist von dem protokollierten Wortlaut des Beschlusses auszugehen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, NJW 2016, 2177, 2178, Rn. 20; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23, Rn. 140 m.w.N.).

Im Streitfall ist dem Wortlaut des angefochtenen Beschlusses aus der Sicht eines unbefangenen Betrachters nach dem nächstliegenden Sinn seiner Bedeutung (s. BGH, NJW 2015, 549, 550, Rn. 8 = ZMR 2015, 239) nicht mit der gebotenen Klarheit zu entnehmen, was konkreter Gegenstand der Beschlussfassung ist. Nach dem Beschlusstext soll die Verwaltung „Auftrag und Vollmacht“ erhalten, um „Herrn H. von dem Elektrofachplaner T., oder einen anderen Elektrofachplaner mit der Aktualisierung der Ausschreibungsunterlagen, bzw. sofern notwendig Einholung von Angeboten für eine Gemeinschaftslösung im Hinblick auf die E-Mobilität in der Tiefgarage zu Kosten von ca. € 5.000,00 zu beauftragen“. Weder aus dem weiteren Beschlusstext noch dem übrigen Protokollinhalt wird deutlich, welche „Ausschreibungsunterlagen“ hier einer „Aktualisierung“ unterzogen werden sollen und in welcher Weise diese vorgenommen werden soll. Eine - an sich zulässige - Bezugnahme etwa auf die „Kostenzusammenstellung“ vom 20.04.2019 (Anlage B1), die der benannte Herr H. erstellt hatte, ist nicht vorgenommen worden. Es ist ferner auch unklar, was mit „Angeboten für eine Gemeinschaftslösung im Hinblick auf die E-Mobilität in der Tiefgarage“ gemeint ist; dies erschließt sich auch nicht dadurch, dass in den einleitenden Erläuterungen zum Beschlussantrag von „Einzelgenehmigungen“ einzelner Eigentümer die Rede ist und mit dem - inzwischen rechtskräftig durch Teil-Versäumnisurteil vom 11.01.2022 für ungültig erklärten - Beschluss zu TOP 14 b) einzelnen Eigentümern die Genehmigung erteilt worden ist, ihre Stellplätze mit den notwendigen (Elektro-)Installationen für die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobile auszurüsten. Vor dem Hintergrund einer - im Beschlusstext von TOP 14 a) benannten - „Gemeinschaftslösung“ hätte es einer informativen Klarstellung bedurft, was Gegenstand einer solchen „Lösung“ und damit auch des (weiteren) Auftrages an den Elektrofachplaner sein soll. Dieser sollte die (offenbar schon vorhandenen) Unterlagen auch nicht kostenlos „aktualisieren“, sondern gegen eine Vergütung von immerhin „ca. 5.000,00 €“, so dass für jeden Eigentümer - selbst wenn der eigene Kostenanteil daran aufgrund der Größe der Gemeinschaft nur vergleichsweise gering ist - erkennbar und nachvollziehbar wird, weswegen es überhaupt einer neuerliche Beauftragung des Fachplaners bedarf. Sofern sich die „Aktualisierung“ der bestehenden Unterlagen etwa nur in der Einholung von aktuellen (Vergleichs-)Angeboten für eine „Gemeinschaftslösung“ hätte erschöpfen sollen, hätte die Ausübung des den Eigentümern zustehenden Ermessens eine andere tatsächliche Grundlage gehabt als wenn der Planer auch die eigenen Unterlagen einer Neubewertung und -bearbeitung hätte unterziehen sollen. Dazu gibt der Beschlusstext aber nichts her, selbst wenn es darin u.a. auch heißt, dass „zur Beschlussfassung über die Angebote (...) eine außerordentliche Versammlung 1. Quartal 2022 durchgeführt werden“ soll - was dafür spricht, dass der Fachplaner hier doch nur aktualisierte Angebote einholen sollte.

Auf die weiteren Einwendungen des Klägers gegen den Beschluss zu TOP 14 a) kommt es nicht an, etwa zum Fehlen von Vergleichsangeboten oder zur Delegation der Entscheidungsbefugnis auf die Verwaltung. Insoweit ist die Klage aber auch nicht „im Übrigen“ abzuweisen (und der Kläger anteilig mit Kosten zu belasten). Das erkennende Gericht folgt nicht der Ansicht, dass es sich bei den einzelnen Beschlussfehlern, die ein Anfechtungskläger zur Begründung seiner Klage vorbringt, im Kontext von § 44 Abs. 1 WEG n.F. jeweils um einen eigenständigen Streitgegenstand im Sinne des Prozessrechts handelt (so aber etwa Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2021, 273, 274); ob dies im Verhältnis von Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen anders zu beurteilen ist, kann hier offenbleiben. Nach dem sog. zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff wird das prozessuale Begehren des Klägers durch den Klageantrag (Rechtsfolge) und den Lebenssachverhalt (Klagegrund), aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet, bestimmt (vgl. nur BGH, BGHZ 194, 314, Rz. 18; Urt. v. 17.12.2020 – I ZR 158/19, BeckRS 2020, 39398 Rn. 9). Mit seiner wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklage i.S.v. § 44 Abs. 1 WEG geht es dem Kläger nach seinem Klageantrag in Verbindung mit seiner - zumeist auf mehrere Gründe gestützten - Klagebegründung aus der Sicht einer vernünftigen

Prozesspartei ganz wesentlich (nur) darum, den angegriffenen Beschluss „zu Fall“ zu bringen, nicht aber darum, mit allen Anfechtungsgründen, die er (rechtzeitig) geltend gemacht hat, durchzudringen; Gegenstand des Rechtsstreits ist das erstrebte Ergebnis bzw. Ziel, nicht aber, ob die vom Kläger zur Zielerreichung aufgezeigten Wege (Einwendungen) jeweils auch im Einklang mit dem materiellen Recht dorthin führen. Für eine solche unnatürliche Aufspaltung des Klagebegehrens nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Neuregelung der Verfahrensvorschriften in den §§ 43 ff. WEG sprechen daher keine durchgreifenden rechtlichen Erwägungen (vgl. Gericht, ZMR 2022, 255; Zscheschack/Orthmann, in: BeckOK-BGB; Ed. 61 [01.02.2022], § 44, Rn. 6; Elzer, in: BeckOK-WEG, Ed. 48 [01.03.2022], § 44, Rn. 57a ff.; Hogenschurz, in: MüKoBGB-WEG, § 44, Rn. 4; Suilmann in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 44 WEG, Rn. 270; Elzer/Riecke, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 9, Rn. 56 a.E.; anders in Bezug auf das Verhältnis von Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 14, Rn. 38).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

(AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 29. April 2022 – 980b C 38/21 –, Rn. 20 - 25, juris)