

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

BESCHLUSS

§§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG, 935ff ZPO

- 1. Der Erlass einer entsprechenden einstweiligen Verfügung, die die Wirkung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG vorläufig außer Kraft setzt, kommt nur dann in Betracht, wenn dem Anfechtenden bei Abwägung der widerstreitenden Belange unter Würdigung des prinzipiellen Vorrangs der gesetzlichen Wirksamkeitsanordnung ein Abwarten einer rechtskräftigen Hauptsacheentscheidung nicht zumutbar ist.**
- 2. Dies kann der Fall sein, wenn dem Anfechtungskläger 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**

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021; Az.: 980b C 6/21 WEG

Tenor:

1. Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.
2. Der Streitwert wird festgesetzt auf 21.706,52 €.

Gründe:

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist nach Maßgabe von § 91 a ZPO noch über die Kosten zu entscheiden. Im Streitfall entspricht es nach unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes billigem Ermessen, dem Verfügungskläger die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Er wäre bei streitigem Fortgang des Eilverfahrens mit überwiegender Wahrscheinlichkeit unterlegen gewesen. Sein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 17.02.2021, gerichtet auf den Nichtvollzug der Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 6 der Eigentümersammlung vom 10.12.2020 bis zum rechtskräftigen Abschluss des zum Az. 980 a C 1/21 WEG geführten

Beschlussanfechtungsverfahrens, hätte mit überwiegender Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg gehabt. Dem liegt folgendes zugrunde:

1. Der Kläger ist Mitglied der Verfügungsbeklagten und hat mit seiner Klage vom 07.01.2021 im Verfahren 980 a C 1/21 WEG u.a. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10.12.2020 zu TOP 4 (Sanierung der Abwasserrohre zu Kosten von ca. 65.000,00 € nebst Erhebung einer Sonderumlage) sowie zu TOP 6 (Einbau von Sicherheitsschließzylinder und Türsprechanlage zu Kosten von ca. 7.500,00 € nebst Erhebung einer Sonderumlage) - innerhalb der Frist des § 45 S. 1 HS 1 WEG n.F. - angefochten. Wegen der Einzelheiten seiner dort vorgebrachten Einwendungen wird Bezug genommen auf das Urteil vom 28.05.2021 in obiger Sache. Mit seinem "Antrag auf Erlass einer Verfügungsverfügung" vom 17.02.2021 hat der Kläger hier beantragt, die Verfügungsbeklagte zu verpflichten es zu unterlassen, die vorgenannten Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 6 zu vollziehen bis zum rechtskräftigen Abschluss des Beschlussanfechtungsverfahrens, hilfsweise seine Verpflichtung zur Einzahlung der Sonderumlage zur Finanzierung der zu TOP 4 und TOP 6 beschlossenen Maßnahmen bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung auszusetzen.

Der Kläger hat geltend gemacht, dass die Beschlüsse "evident rechtswidrig" seien, weswegen er die WEG-Verwaltung mit Schreiben vom 15.01.2021 (Anlage A 1) aufgefordert habe, die Vollziehung derselben zu unterlassen. Mit Schreiben vom 25.01.2021 (Anlage A 2) habe diese sein Anliegen zurückgewiesen und mitgeteilt, dass die Maßnahmen auch auf eigene Kosten der Mehrheitseigentümerin durchgeführt werden würden. Durch den Vollzug der Beschlüsse würden seine Interessen erheblich beeinträchtigt werden. Der für die Sanierung beauftragte Werkunternehmer solle in einem sog. Inliner-Verfahren einen kunstharzgetränkten Schlauch in die Abwasserleitung einbringen, der nach der Aushärtung des Harzes nicht mehr beseitigt werden könne. Dadurch würden vollendete Tatsachen geschaffen werden, die die erheblich in die Substanz des Gebäudes eingreifen würden. Aufgrund des langen Zeitablaufes zwischen der Angebotserstellung und der Beschlussfassung bestehe auch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Vermögens bzw. seines eigenen wirtschaftlichen Interesses. Bereits in der Vergangenheit sei mehr als das Doppelte des Angebotsbetrages abgerechnet worden. Auch der Vollzug des Beschlusses zu TOP 6 sei nicht angezeigt, weil die Herstellung von acht Tür-Sprechstellen in der Liegenschaft nicht sachgerecht sei, da lediglich fünf Einheiten vorhanden seien. Zudem bestehe ein erhebliches Mehrkostenrisiko, weil auch die Ausschreibung insoweit fehlerhaft erfolgt sei. Jedenfalls hilfsweise könne er die vorläufige Befreiung von der Sonderumlagezahlung verlangen.

Die Verfügungsbeklagte ist dem entgegen getreten und hat die Rechtmäßigkeit der in Rede stehenden Beschlüsse verteidigt. Wegen der Einzelheiten ihres Vorbringens wird Bezug genommen auf das Urteil vom 28.05.2021 in der Sache 980 a C 1/21 WEG. Auf Anregung des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 19.03.2021 haben sich die Parteien im Wege eines Zwischenvergleichs - festgestellt mit Beschluss vom 30.03.2021 - darauf verständigt, dass der Vollzug der

streitbehafteten Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 6 bis zu einer erstinstanzlichen Entscheidung des Gerichts in der Hauptsache zum Az. 980 a C 1/21 WEG ausgesetzt wird. Mit Urteil vom 28.05.2021 hat das Gericht dort u.a. den Beschluss vom 10.12.2020 zu TOP 6 für ungültig erklärt; die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 4 hatten die dortigen Parteien bereits zuvor in der Hauptsache für erledigt erklärt, so dass insoweit nur noch über die Kosten zu entscheiden war.

Mit seinem Schriftsatz vom 28.06.2021 hat der Kläger nach Ankündigung der Beklagten, in der o.g. Sache zum Az. 980 a C 1/21 WEG kein Rechtsmittel einlegen zu wollen, die Hauptsache für erledigt erklärt und beantragt, der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Diese hat sich der Erledigung der Sache unter Verwahrung gegen die Kostenlast angeschlossen.

2. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, gerichtet auf den Nichtvollzug der Beschlüsse vom 10.12.2020 zu TOP 4 und zu TOP 6, hätte - gemessen an den §§ 935, 940 ZPO - keinen Erfolg gehabt. Der Erlass einer entsprechenden einstweiligen Verfügung, die die Wirkung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG vorläufig außer Kraft setzt, kommt nur dann in Betracht, wenn dem Anfechtenden bei Abwägung der widerstreitenden Belange unter Würdigung des prinzipiellen Vorrangs der gesetzlichen Wirksamkeitsanordnung ein Abwarten einer rechtskräftigen Hauptsacheentscheidung nicht zumutbar ist (vgl. LG München I, ZWE 2017, 234, 235). Dies kann der Fall sein, wenn dem Anfechtungskläger 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 Hamburg, ZMR 2015, 43; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, vor § 43, Rn. 46 m.w.N.). So lag der Fall hier nicht.

Das Gericht hat mit seinem Urteil vom 28.05.2021 in der Sache 980 a C 1/21 WEG zwar den Beschluss zu TOP 6 wegen eines Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für ungültig erklärt, weil darin nicht bestimmt worden war, welches Unternehmen die Arbeiten ausführen soll. Ferner hat es im Rahmen der nach § 91 a Abs. 1 ZPO zu treffenden Kostenentscheidung den Beklagten (anteilig) die Kosten betreffend die in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärte Anfechtung des Beschlusses zu TOP 4 auferlegt, weil den Eigentümern vor der Beschlussfassung keine geeigneten Vergleichsangebote vorgelegen hatten. Allerdings stand den beiden hier in Rede stehenden Beschlüssen die Rechtswidrigkeit nicht gleichsam "auf die Stirn" geschrieben und es war dem Kläger auch im Hinblick auf den Inhalt der beschlossenen Maßnahmen und der damit für ihn verbundenen Kostenlast zumutbar, den Ausgang des Hauptsacheverfahrens abzuwarten; die Schwelle für einen Eingriff in die Wertung des Gesetzgebers, dass Beschlüsse zunächst wirksam sein (und vollzogen werden) sollen, war noch nicht überschritten, selbst vor dem Hintergrund, dass hier bei Ausführung des Beschlusses zu TOP 6 Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums eingetreten wären.

3. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 3 ZPO. Das Gericht hat wegen des vorläufigen Charakters der erstrebten Entscheidung einen Abschlag von 2/3 des Hauptsachestreitwertes von 57.619,59 € (Beschluss zu TOP 4) und von 7.500,00 € (TOP 6) vorgenommen (ebenso Agatsy, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 10 Streitwerte, Rn. 16).