

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 WEG; 280 BGB

- 1. Beschließen Wohnungseigentümer, einen Rechtsanwalt zur Durchführung von außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Dritten - oder einen einzelnen Eigentümer - 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.**
- 2. Derjenige, der subjektiv redlich ein staatliches, gesetzlich eingerichtetes und geregeltes Verfahren einleitet oder betreibt, greift daher auch dann nicht rechtswidrig in ein geschütztes Rechtsgut seines Verfahrensgegners ein, wenn sein Begehren sachlich nicht gerechtfertigt ist und dem Gegner aus dem Verfahren über dieses hinaus Nachteile erwachsen.**
- 3. Allein in der Erhebung einer Klage oder in der sonstigen Inanspruchnahme eines staatlichen, gesetzlich geregelten Rechtspflegeverfahrens zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte ist weder eine unerlaubte Handlung i.S. der §§ 823 ff. BGB noch eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung gesehen werden kann, weil der ein solches Verfahren Betreibende außerhalb der im Verfahrensrecht vorgesehenen Sanktionen grundsätzlich nicht für die Folgen einer nur fahrlässigen Fehleinschätzung der Rechtslage haftet; da anderenfalls der freie Zugang zu staatlichen Rechtspflegeverfahren, an dem auch ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, in verfassungsrechtlich bedenklicher Weise eingeschränkt werden würde, wird der Schutz des Prozessgegners regelmäßig durch das gerichtliche Verfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Ausgestaltung gewährleistet, so dass ein dadurch nicht abgedeckter Schaden auch materiell-rechtlich nicht ersatzfähig ist (vgl. BGH, NJW 2009, 1262, 1263, Rn. 12).**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022; Az.: 980b C 32/21 WEG

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.09.2021 zu TOP 6a 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 über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger ist Mitglied der Beklagten und Eigentümer der Einheiten Nr. 108, 151, 159 und 263 (Ein-Zimmer-Appartements). Es gilt die notarielle Teilungserklärung vom 19.08.1983 (Anlage K1).

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2017 bemängelte der Kläger gegenüber der WEG-Verwaltung und den übrigen Eigentümern, dass die Verbrauchswerte für seine Einheit Nr. 108 im Verhältnis zu seinen übrigen Einheiten und zu den durchschnittlichen Werten aus dem Heizspiegel sehr hoch nach oben abwichen. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10.04.2018 zu TOP 2 über die Abrechnung 2017 erklärte das Amtsgericht Hamburg-St. Georg mit Anerkenntnisurteil vom 13.12.2018 - Az. 980a C 14/18 WEG - im Hinblick auf die Heizkostenverteilung in den Einzelabrechnungen auf Anfechtung des Klägers für ungültig. Auch die in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2019 zu TOP 2b und 3 beschlossenen Abrechnungen für 2017 und 2018 erklärte das Gericht mit Teil-Anerkenntnisurteil vom 24.07.2019 - Az. 980a C 14/19 WEG - für ungültig. Mit weiterem Teil- und Schluss-Urteil vom 14.07.2020 in derselben Sache wurde der Beschluss vom 27.03.2019 zu TOP 2c, mit dem die Eigentümer den Antrag des Klägers, einen Sachverständigen mit der Feststellung von Ursachen für den außerordentlich hohen Heizkostenverbrauch in der Wohnung Nr. 108 im Jahr 2017 zu beauftragen, abgelehnt hatten, für ungültig erklärt und es wurde weiter tenoriert: "Es ist beschlossen, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit dem Arbeitsumfang der Feststellung von Ursachen für den außerordentlich hohen Heizkostenverbrauch in der Wohnungseigentumseinheit des Klägers mit der Nummer 108 im Wirtschaftsjahr 2017 vorzunehmen. Die Kosten betragen ca. 4000 €. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage." Die dort beklagten übrigen Eigentümer hatten in der Sache u.a. geltend gemacht, dass die hohen Verbrauchswerte in der Wohnung Nr. 108 einerseits auf deren Lage (vier Außenwände im obersten Geschoss des Objekts) und ferner auf das Heizverhalten der Mieterin der Wohnung Nr. 108 zurückzuführen seien; diese habe die Wohnung stark beheizt.

Sodann beauftragte die Beklagte, vertreten durch die Verwaltung, den Sachverständigen Dr.-Ing. ___ mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem o.g. Beweisthema. Ausweislich des schriftlichen Gutachtens vom 18.11.2020 (Anlage B1) seien der auffällig hohe Wärmeverbrauch in den Jahren 2015 bis 2017 in der Wohnung Nr. 108 zum einen begründbar auf deren exponierte Lage und zum anderen wahrscheinlich auf einen Bewohner mit einem hohen Wärmekomfortanspruch zurückzuführen; nach einem Mieterwechsel im Jahr 2018 sei der Verbrauch um 37% gefallen.

Für die Erstellung des Gutachtens rechnete der Sachverständige insgesamt 14.689,66 € ab, die die WEG-Verwaltung an den Sachverständigen ohne vorherige Beschlussfassung auszahlte.

Auf der Eigentümerversammlung vom 29.09.2021 wurde mehrheitlich - mit 99 Ja-Stimmen, 10 Nein-Stimmen und 57 Enthaltungen - folgender Beschluss gefasst (s. Protokoll, Anlage K2):

"TOP 6a: Antrag des Beirates zur Beratung und Beschlussfassung der Kostentragung der Gutachterkosten der WE 108 sowie die Beauftragung eines Rechtsanwalts für die [zunächst] vorgerichtlich bzw. gerichtliche Durchsetzung.

Es wird der Antrag gestellt:

Die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ___ in ___ beschließen, die der Wohnungseigentümergeinschaft im Zusammenhang mit der An- sowie Ausfertigung des Sachverständigengutachtens des Dr.-Ing. ___ vom 18.11.2020 entstandenen Sachverständigenkosten, die sich ausweislich der Rechnung des Sachverständigen vom 10.12.2020 zur Rechnungsnummer 2020/0064 auf einen Betrag i.H.v. € 14.689,66 beziffern anzunehmen und gegenüber dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit 108, dem Herrn ___, zunächst vorgerichtlich und notfalls auch gerichtlich geltend zu machen und hierfür einen Rechtsanwalt zu beauftragen, wobei die beim Rechtsanwalt entstehenden Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz zu berechnen sind.

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Antrag ist angenommen. (BS-Nr.:144)"

Der Kläger macht mit seiner am 29.10.2021 per beA bei Gericht eingegangenen, der Beklagten am 12.11.2021 zugestellten und mit weiterem Schriftsatz vom 29.11.2021 - Eingang bei Gericht per beA am selben Tag - begründeten Anfechtungsklage geltend, dass der Beschluss zu TOP 6a vom 29.09.2021 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Es bestehe offensichtlich kein Anspruch der Gemeinschaft gegen ihn auf Zahlung von 14.689,66 €. Dass der Sachverständige zu beauftragen und damit von allen Eigentümern zu bezahlen sei, sei durch das Gericht ausgeurteilt worden. Ihm, dem Kläger, seien keine Pflichtverletzung vorzuwerfen, so dass die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs auch nicht bestünden. Hätten die Beklagten das Urteil vom 14.07.2020 für rechtlich fehlerhaft befunden, hätten sie dagegen Berufung einlegen müssen.

Der Beschluss zu TOP 6a sei ferner zu unbestimmt, soweit die Eigentümer damit die Rechnung des Sachverständigen "annehmen". Im Übrigen enthalte der Beschluss zu TOP 6a auch keine Regelung zur Finanzierung der im Wirtschaftsplan offensichtlich nicht vorgesehenen Maßnahme, weswegen unklar sei, woher die finanziellen Mittel für deren Durchführung hier stammen sollen.

Der Kläger beantragt,

den in der Versammlung der WEG ___ am 29.09.2021 zu TOP 6a gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Beschluss und macht ergänzend geltend, dass der Kläger die Beauftragung des Sachverständigen pflichtwidrig verschuldet habe: hätte er seinerzeit entsprechend seiner Treuepflicht gegenüber der Gemeinschaft seinen Mieter zum Heizverhalten befragt und die Einwände der Eigentümer im Verfahren 980a C 14/19 WEG ernst genommen, hätte es der sachverständigen Untersuchung der Beweisfrage nicht bedurft. Jedenfalls sei die Rechnung des Sachverständigen im Sinne einer Genehmigung mit dem streitbehafteten Beschluss angenommen worden, weswegen der Beschluss hier jedenfalls teilweise aufrecht zu erhalten sei.

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 begründet.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.09.2021 zu TOP 6a ist für ungültig zu erklären. Er widerspricht - insgesamt - den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Entscheidung, den Kläger vorgerichtlich bzw. gerichtlich auf Zahlung der Kosten für das Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. ___ in Höhe von 14.689,66 € in Anspruch zu nehmen (Teil 2 des Beschlusses), leidet unter einem durchgreifenden Mangel, der sich auch auf die "Annahme" der Rechnung vom 18.11.2020 durch die Eigentümer (Teil 1) auswirkt.

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Sinne von § 23 WEG sind "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen; dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse 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 (BGH, NJW 2016, 2177, 2178, Tz. 20 = ZMR 2016, 476). Maßgebend für die Auslegung von solchen Beschlüssen sind Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt (vgl. nur BGH, NJW 2012, 3719, 3720, Tz. 14 = ZMR 2013, 127).

Gemessen an diesen Maßstäben haben die Eigentümer im Streitfall - woran der Kläger vorrangig sein Anfechtungsbegehren festmacht - beschlossen, den Kläger auf Erstattung der gesamten Kosten für das Sachverständigengutachten in Höhe von 14.689,66 € in Anspruch zu nehmen und zu diesem Zweck einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des Anspruchs zu beauftragen (zweiter Teil). Sie haben zudem beschlossen (erster Teil), die Rechnung des Sachverständigen vom 18.11.2020 "anzunehmen", worunter bei verständiger Würdigung aus der Sicht eines unbefangenen Dritten zu verstehen ist, dass sie gegenüber dem Sachverständigen keine Einwendungen gegen die Höhe der Rechnung erheben werden (Außenverhältnis) und den Rechnungsbetrag zur Grundlage der Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern machen, also auch gegenüber der WEG-Verwaltung die Begleichung dieser Rechnung hinnehmen wollen (Innenverhältnis).

2. Soweit der Beschluss zu TOP 6a die Inanspruchnahme des Klägers und die Beauftragung eines Rechtsanwalts betrifft (Teil 2), widerspricht er den Grundsätzen

ordnungsgemäßer Verwaltung. Beschließen Wohnungseigentümer, einen Rechtsanwalt zur Durchführung von außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Dritten - oder (wie hier) einen einzelnen Eigentümer - 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 (s. OLG München, NJW-RR 2010, 1388; Gericht, ZMR 2022, 74, 75). Allerdings besteht im Streitfall offensichtlich kein Anspruch der Beklagten gegen den Kläger auf Zahlung von 14.689,66 €. Es fehlt dazu, wie der Kläger zu Recht geltend macht, an einer die Zahlungspflicht tragenden Anspruchsgrundlage, die auch nicht in § 280 Abs. 1 BGB (i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB) bzw. in einer schuldhaften Verletzung der dem Kläger obliegenden Treuepflicht gegenüber der Beklagten und den übrigen Wohnungseigentümern zu finden ist. Dass die Kosten für das Gutachten überhaupt angefallen sind, beruht nicht auf einem pflichtwidrigen Verhalten des Klägers, selbst wenn der Einwand der Beklagten, das Gutachten bestätige nur den Prozessvortrag der beklagten Eigentümer in der Sache 980a C 14/19 WEG und dessen Einholung sei unnötig gewesen, nachvollziehbar erscheint. Grundlage dafür ist das - rechtskräftige - Urteil in der vorgenannten Sache vom 14.07.2020, mit dem im Wege der Beschlussersetzung bestimmt worden ist, ein solches Gutachten (wenn auch nur zu Kosten von 4.000,00 €) einzuholen. Die Geltendmachung des entsprechenden prozessualen Begehrens des Klägers in jenem Rechtsstreit, verknüpft mit der Anfechtung des Negativ-Beschlusses vom 27.03.2019 zu TOP 2c, ist nicht rechts- und damit auch nicht pflichtwidrig gewesen. Es ist höchstrichterlich anerkannt, dass allein in der Erhebung einer Klage oder in der sonstigen Inanspruchnahme eines staatlichen, gesetzlich geregelten Rechtspflegeverfahrens zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte weder eine unerlaubte Handlung i.S. der §§ 823 ff. BGB noch eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung gesehen werden kann, weil der ein solches Verfahren Betreibende außerhalb der im Verfahrensrecht vorgesehenen Sanktionen grundsätzlich nicht für die Folgen einer nur fahrlässigen Fehleinschätzung der Rechtslage haftet; da anderenfalls der freie Zugang zu staatlichen Rechtspflegeverfahren, an dem auch ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, in verfassungsrechtlich bedenklicher Weise eingeschränkt werden würde, wird der Schutz des Prozessgegners regelmäßig durch das gerichtliche Verfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Ausgestaltung gewährleistet, so dass ein dadurch nicht abgedeckter Schaden auch materiell-rechtlich nicht ersatzfähig ist (vgl. BGH, NJW 2009, 1262, 1263, Rn. 12). Derjenige, der subjektiv redlich ein staatliches, gesetzlich eingerichtetes und geregeltes Verfahren einleitet oder betreibt, greift daher auch dann nicht rechtswidrig in ein geschütztes Rechtsgut seines Verfahrensgegners ein, wenn sein Begehren sachlich nicht gerechtfertigt ist und dem Gegner aus dem Verfahren über dieses hinaus Nachteile erwachsen (s. Förster, in: BeckOK-BGB, 61. Ed. [1.2.2022], § 823, Rn. 28 m.w.N.).

Daher trifft der Einwand des Klägers, dass die damaligen beklagten Wohnungseigentümer gegen das Urteil vom 14.07.2020 in der Sache 980a C 14/19 WEG hätten Berufung einlegen müssen, um mit ihrer Position (Nichterforderlichkeit der Einholung eines Gutachtens) durchdringen zu können, zu. Durch die Rechtskraft des vorgenannten Urteils steht nunmehr aber die Ordnungsmäßigkeit des - durch das Gericht ersetzten - Beschlusses, das Gutachten einzuholen, nicht

mehr zur Disposition. Daher kommt es auf den Gedanken, dass schon in dem vorgenannten Verfahren (bzw. in einem Berufungsverfahren) ein vom Gericht beauftragtes Gutachten hätte ergeben können, dass die hohen Wärmeverbräuche in der Einheit des Klägers ihre Ursache nicht im gemeinschaftlichen Eigentum haben und daher die auf Einholung des Gutachtens gerichteten Klageanträge - mit einer entsprechenden Kostenlast für den Kläger - abgewiesen worden wären, nicht an. Den Eigentümern ist es jedenfalls verwehrt, den Ausgang des vorgenannten Rechtsstreits dadurch zu unterlaufen, dass sie dem Kläger alleinig die Kosten für die gemeinschaftliche Beauftragung des Sachverständigen auferlegen, obwohl diese von allen Eigentümern zu tragen sind.

3. Der Beschluss zu TOP 6a ist aber auch insoweit für ungültig zu erklären, wie er die "Annahme" der Rechnung des Sachverständigen betrifft (Teil 1). Dies folgt aus der Regelung in § 139 BGB zur vermuteten Gesamtnichtigkeit eines Rechtsgeschäfts infolge seiner Teilnichtigkeit, sofern kein abweichender Parteiwille festzustellen ist. Diese Vorschrift ist bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann entsprechend anwendbar, wenn diese - wie hier - nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen - ebenfalls wie hier - um selbstständige und abgrenzbare Teile handelt (s. BGH, NJW 2012, 2648, 2649, Rn. 10). Eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des gesamten Beschlusses liegt demgemäß vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten (BGH, a.a.O., Rn. 15). Eine teilweise Aufrechterhaltung eines Beschlusses kommt also regelmäßig nur dann in Betracht, wenn nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre, was umso mehr gilt, als sich Eigentümer gegen eine teilweise Aufrechterhaltung durch das Gericht letztlich nicht wehren können, ihnen diese Möglichkeit aber bei einer von vornherein beschlossenen isolierten Regelung auch mit Anfechtungsgründen offen gestanden hätte (BGH, ZWE 2015, 131, 133, Rn. 21).

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer die Billigung bzw. Genehmigung der Rechnung vom 18.11.2020 im Innen- und Außenverhältnis (s.o.) nicht auch ohne die Entscheidung, den Kläger auf Erstattung des Rechnungsbetrages in Anspruch zu nehmen, beschlossen hätten. Zwar kann dieser Teil des Beschlusses sinnvollerweise auch allein Bestand haben. Vor dem Hintergrund, dass der (durch Teil- und Schluss-Urteil vom 14.07.2020 ersetzte) Beschluss über die Beauftragung des Sachverständigen aber nur einen Kostenrahmen von 4.000,00 € vorgesehen hat, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Eigentümer den Rechnungsbetrag von 14.689,66 € nur deswegen "angenommen" haben, weil der Kläger diesen im Innenverhältnis allein tragen sollte. Anderenfalls wäre dieser Betrag nach Maßgabe des geltenden Verteilungsschlüssels anteilig auf alle Eigentümer umzulegen gewesen, was mit erheblichem Gewicht dafür spricht, dass die Mehrheit der Eigentümer in diesem Fall entweder die Höhe des Rechnungsbetrages gegenüber dem Sachverständigen hinterfragt hätte oder die Tatsache, dass die Verwaltung der Gemeinschaft den offensichtlich um ein

Vielfaches vom beschlossenen Kostenrahmen abweichenden Betrag ohne Weiteres an den Sachverständigen ausgekehrt hat, zum Anlass einer Überprüfung genommen hätte.

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