

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a, 14 WEG; 1004 BGB

- 1. Aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.**
- 2. Ein Betretungsrecht ist auch dann zu bejahen, wenn nach eigenmächtigen Maßnahmen des Sondereigentümers am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden soll, ob die Maßnahme fachgerecht erfolgte und das Gemeinschaftseigentum in ordnungsgemäßem Zustand ist, gilt auch in Fällen, in denen überhaupt eine Auswirkung von baulichen Maßnahmen auf das gemeinschaftliche Eigentum zur Prüfung steht, sofern aus bereits erteilten Auskünften dafür keine sicheren Schlüsse zu ziehen sind.**
- 3. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann auch verlangen, dass sie bzw. ihre Verwaltung das Sondereigentum des Beklagten in Begleitung eines Sachverständigen betreten darf.**
- 4. Es obliegt dem Verband und nicht dem Beklagten nachzuweisen, dass etwaige Baumaßnahmen in seiner Einheit "konform" sind mit technischen und/oder gesetzlichen Anforderungen. Der Verband kann lediglich Auskunft über die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen verlangen, um sodann im Anschluss selbst zu prüfen bzw. geltend zu machen, dass das gemeinschaftliche Eigentum davon (nachteilig) betroffen ist (vgl. LG München I, 36 S 20940/12).**
- 5. Die Gemeinschaft hat gegen den Beklagten auch keinen Anspruch auf Zahlung eines "Kostenvorschusses" für die Durchführung der Besichtigung durch den Sachverständigen i.H.v. 2.183,65 €. Eine allgemeine Kostenvorschussklage kennen weder das WEG noch das BGB. Ob den Beklagten schlussendlich eine Schadensersatzpflicht gegenüber der Klägerin trifft, die (auch) den Ersatz solcher Kosten der Rechtsverfolgung mitumfasst, steht derzeit nicht zur Entscheidung an.**
- 6. Eine Erledigungserklärung ist widerrufenlich, solange sich der Beklagte ihr nicht angeschlossen und das Gericht noch keine Entscheidung über die Erledigung der Hauptsache getroffen hat.**

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin in Begleitung des Sachverständigen ___ Zutritt zu seiner Wohnung zum Zweck der Überprüfung der vorgenommenen Änderungen an der Heizungsanlage und der Elektroanlage zu gewähren.

2. Es wird festgestellt, dass der Klageantrag zu 2) (Auskunft) in der Hauptsache erledigt ist.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 65% und der Beklagte zu 35%.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin aus Ziffer 1) durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen kann jede Partei 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 Pflichten des Beklagten im Zusammenhang mit Umbauarbeiten.

Der Beklagte ist seit September 2020 Mitglied der Klägerin und Eigentümer der Wohnung im Parterre des Objekts. Nach Übernahme der Wohnung ließ er darin Umbauarbeiten u.a. in Bezug auf die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlage sowie Trockenbauarbeiten vornehmen, deren Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum streitig sind.

Die Klägerin macht geltend, dass sie zwecks Prüfung, ob und inwieweit der Beklagte durch die Arbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen habe, dessen Wohnung in Begleitung eines Sachverständigen begehen dürfe und darüber hinaus

Auskunft über die Arbeiten verlangen und Einsicht in verschiedentliche technische Unterlagen nehmen könne. Zudem schulde der Beklagte einen Kostenvorschuss für die Begleitung des Sachverständigen in Höhe von 2.183,65 €.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage angekündigt zu beantragen, den Beklagten zu verurteilen, (1) ihr in Begleitung des Sachverständigem ___ Zutritt zu seiner Wohnung zum Zweck der Überprüfung der vorgenommenen Änderungen an der Heizungsanlage und der Elektroanlage zu gewähren, (2) ihr Auskunft über die in seiner Wohnung seit dem 23.09.2020 durchgeführten Baumaßnahmen zu erteilen, sofern diese Arbeiten Auswirkungen auf gemeinschaftliche Anlagen oder das Gemeinschaftseigentum haben können, insbesondere im Hinblick auf ausgeführte Arbeiten an der Elektrik, den Heizungsinstallationen, den Sanitäranlagen und den Trockenbau, (3) ihr nach Erteilung der Auskunft Einsicht in (näher bezeichnete) technische Unterlagen zu gewähren und (4) an sie einen Kostenvorschuss für die Durchführung der Besichtigung durch den in Ziff. (1) genannten Sachverständigen i.H.v. 2.183,65 €. Der Beklagte hat im Schriftsatz vom 12.01.2022 ausgeführt, dass er "keine Umbauarbeiten vorgenommen [habe], die Auswirkungen auf gemeinschaftliche Anlagen oder das Eigentum haben können" und "ohne Anerkennung einer Rechtspflicht dazu (nochmals)" Ausführungen gemacht, welche Arbeiten an der Heizungsanlage, an den Sanitärinstallationen, der Elektrik und dem Trockenbau ausgeführt worden seien. Daraufhin hat die Klägerin die Hauptsache betreffend den angekündigten Antrag zu 2) für erledigt erklärt und (hilfsweise) Feststellung der Erledigung beantragt. Der Beklagte hat der Erledigungserklärung widersprochen. Mit Schriftsatz vom 05.09.2022 hat die Klägerin die Anträge teilweise umgestellt und neu gefasst.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. den Beklagten zu verurteilen, ihr in Begleitung des Sachverständigen ___ Zutritt zu seiner Wohnung zum Zweck der Überprüfung der vorgenommenen Änderungen an der Heizungsanlage und der Elektroanlage zu gewähren;
2. festzustellen, dass der Antrag zu 2) in der Hauptsache erledigt ist;
3. den Beklagten zu verurteilen, ihr im Rahmen der Auskunft auf Verlangen Einsicht in vorhandene technische Unterlagen betreffend die von ihm durchgeführten Umbauten zu gewähren, soweit diese Unterlagen vorliegen, und zwar insbesondere - sofern vorhanden

3.1 Heizung:

3.1.1 Heizungsberechnungen für den hydraulischen Abgleich,

3.1.2 Inbetriebnahmeprotokolle der Heizung mit Nachweis hydraulischer Abgleich

3.1.3 Technische Unterlagen zur Nachvollziehbarkeit bzgl. 4.1.1 und 4.1.2

3.1.4 Fachunternehmererklärung

3.1.5 Ggf. Konformitätserklärungen

3.2 Sanitär:

3.2.1 Inbetriebnahmeprotokolle

3.2.2 Nachweis Einhaltung der Trinkwasserhygiene

3.2.3 Konformitätserklärungen, Fachunternehmererklärung

3.2.4 Technische Unterlagen zur Nachvollziehbarkeit

3.2.5 Ggf. Trinkwasserberechnung, wenn Veränderungen vorgenommen wurden

3.3 Elektro: Messprotokolle

3.4 Lüftung: Messprotokolle

4. den Beklagten zu verurteilen, an sie einen Kostenvorschuss für die Durchführung der Besichtigung durch den in Ziff. (1) genannten Sachverständigen i.H.v. 2.183,65 € zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er macht geltend, dass die Klägerin nicht aktivlegitimiert sei. Sie können den Zutritt zu seiner Wohnung nicht beanspruchen, da keine Arbeiten mit Bezug auf das Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden seien. Beeinträchtigungen durch die Umbauten seien nicht dargetan worden. Er sei auch nicht verpflichtet, etwaige Nachweise so zu führen, wie es die Klägerin hier verlange.

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 nur teilweise begründet.

1. Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zu seinem Sondereigentum - in Begleitung eines Sachverständigen - aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Diese, vom Gesetzgeber mit dem zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBl. 12020, 2187) neu geschaffene Anspruchsgrundlage (vgl. Agatsy, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 4, Rn. 49) ermöglicht es in Anlehnung an § 14 Abs. 4 HS 1 WEG a.F. und unter Heranziehung der dazu entwickelten Grundsätze (so Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 14, Rn. 21), unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen (und Grundrechtspositionen) im Einzelfall ein anlassbezogenes, auf konkrete Tatsachen gestütztes Betretungsrecht zugunsten der Gemeinschaft anzunehmen (vgl. etwa Gericht, B. vom 09.07.2021 - 980b C 36/20 WEG, ZMR 2021, 848 zur entsprechenden Duldungspflicht eines Sondereigentümers bei begründeter Vermutung mangelnder Funktionsfähigkeit von Erfassungsgeräten). So liegt der Fall hier. In Rede stehen kein allgemeines (nach Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 14, Rn. 23 nicht bestehendes) Betretungsrecht der Klägerin oder eine (nach Emmerich, in: Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl. 2020, § 14, Rn. 39 unzulässige) Routinekontrolle, sondern zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für die Vornahme von baulichen Veränderungen am bzw. mit Auswirkung auf das gemeinschaftliche Eigentum im Sondereigentum des Beklagten. Selbst wenn sich der Beklagte insoweit auf die grundrechtlich

geschützte Unverletzlichkeit der Wohnung nach Art. 13 Abs. 1 GG, die mittelbar auch im einfachen Recht und im Rahmen des hiesigen Gemeinschaftsverhältnisses zu beachten ist (vgl. zur mittelbaren Drittwirkung grundsätzlich etwa Papier, in: Maunz/Dürig, GG, 93. EL [10/2020], Art. 13, Rn. 8; zur Anwendung im Rahmen von § 14 WEG etwa LG Hamburg, ZMR 2014, 392), berufen kann, überwiegen im Streitfall die Interessen der Klägerin an dem Betreten derselben. Wie der Beklagte selbst vorträgt, wurde in seiner Wohnung in einem Raum (nach Entleerung der Anlage und deren Wiederbefüllen und Entlüften der Heizkörper im Dachgeschoss) ein Heizkörper verlegt, der Leitungsstrang für die Stromversorgung in der Küche von der entsprechenden Unterverteilung neu gezogen, im Duschbad ein Bidet entfernt sowie die entsprechenden Zu- und Abläufe um 1,5 m verlängert und an diese ein Küchenspülbecken angeschlossen. Da ein Betretungsrecht auch dann zu bejahen ist, wenn nach eigenmächtigen Maßnahmen des Sondereigentümers am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden soll, ob die Maßnahme fachgerecht erfolgte und das Gemeinschaftseigentum in ordnungsgemäßem Zustand ist (vgl. dazu Falkner, in: BeckOGK-WEG, 1.6.2022, § 14, Rn. 117), gilt dies auch in Fällen, in denen überhaupt eine Auswirkung von baulichen Maßnahmen auf das gemeinschaftliche Eigentum zur Prüfung steht, sofern - wie hier - aus bereits erteilten Auskünften dafür keine sicheren Schlüsse zu ziehen sind.

Die Klägerin kann auch verlangen, dass sie bzw. ihre Verwaltung das Sondereigentum des Beklagten in Begleitung eines Sachverständigen betreten darf (dazu Hogenschurz in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 14 WEG, Rn. 26; Elzer, in: Hügel, Wohnungseigentum-HdB, § 7, Rn. 38).

2. Soweit die Klägerin ihren mit der Klage angekündigten Antrag zu 2), gerichtet auf die Erteilung einer Auskunft, in der Hauptsache - einseitig - für erledigt erklärt hat, hat sie diesen umgestellt auf einen Antrag festzustellen, dass die Hauptsache erledigt ist. Dieser ist zulässig und begründet.

Die Klägerin hat ihr auf Auskunft gerichtetes prozessuales Begehren mit Schriftsatz vom 05.09.2022 nicht wieder zum Streitgegenstand gemacht. Zwar ist eine Erledigungserklärung grundsätzlich frei widerruflich, solange sich - wie hier - der Beklagte ihr nicht angeschlossen und das Gericht noch keine Entscheidung über die Erledigung der Hauptsache getroffen hat (vgl. BGH, NJW 2002, 442; Flockenhaus, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Aufl. 2022, § 91a, Rn. 30). Allein der Umstand, dass die Klägerin den Antrag zu 2) im o.g. Schriftsatz nochmal ausdrücklich wiederholt hat, führt aber nicht zur Annahme eines (konkludenten) Widerrufs. Die Klägerin hat zu dem Antrag ausgeführt, dass der Beklagte die begehrte Auskunft mit seinem Schriftsatz vom 12.01.2022 erteilt habe, "weshalb der Rechtsstreit insofern für erledigt erklärt worden ist". Das prozessuale Begehren der Klägerin und ihre Prozessklärungen sind im wohlverstandenen Interesse so auszulegen, dass es sich bei der namentlichen Wiederholung des Klageantrages lediglich um ein redaktionelles Versehen, nicht aber um den wirklichen Willen der Klägerin handelt.

Der Antrag, den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin "Auskunft über die in seiner Wohnung seit dem 23.09.2020 durchgeführten Baumaßnahmen zu erteilen, sofern diese Arbeiten Auswirkungen auf gemeinschaftliche Anlagen oder das Gemeinschaftseigentum haben können, insbesondere im Hinblick auf ausgeführte Arbeiten an der Elektrik, den Heizungsinstallationen, den Sanitäranlagen und den Trockenbau", war zulässig und begründet und ist durch ein erledigendes Ereignis unbegründet geworden. Die Klägerin, die zur Ausübung der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte - auch aus § 1004 BGB - berechtigt ist (vgl. § 9a Abs. 2 WEG), konnte hier vom Beklagten zur Vorbereitung eines etwaigen Beseitigungsanspruchs und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) Auskunft verlangen. Ein solcher Anspruch war und ist anerkannt für Fälle, in denen zumindest überwiegend wahrscheinlich ist, dass der Anspruchsteller in entschuldbarer Weise über das Bestehen und den Umfang der Beeinträchtigung im Ungewissen ist und der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer die zur Beseitigung der Ungewissheit erforderlichen Auskünfte unschwer geben kann (s. OLG Düsseldorf, ZMR 1997, 149; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 22, Rn. 317; Kempfle, in: BeckOGK-WEG, 1.9.2022, § 20, Rn. 278). So lag der Fall hier. Der Beklagte hat - was unstreitig ist - im Bereich seines Sondereigentums Umbauarbeiten vornehmen lassen, die potentiell Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können (s.o.). Und der Klägerin war es mithilfe eigener Wahrnehmungen nicht möglich, über Art und Umfang der Baumaßnahmen Informationen zu erhalten.

Der Antrag zu 2) war auch nicht von Beginn an deswegen unbegründet, weil der Beklagte den vorgenannten Auskunftsanspruch bereits vorprozessual erfüllt hatte. Allein die Überlassung einer Planzeichnung - mit E-Mail vom 30.11.2020 gemäß Anlage B1 - vor Ausführung der beabsichtigten Arbeiten bzw. eines mit handschriftlichen Einzeichnungen versehenen Grundrisses (Anlage B1) genügte nicht, um das Informationsinteresse der Klägerin nach den durchgeführten Arbeiten zu befriedigen; es kommt nicht auf die beabsichtigten, sondern die tatsächlich vorgenommenen Arbeiten an und im Übrigen erschöpften sich die vorgenannten Pläne nur in Übersichtsskizzen. Daher hatte die Klägerin den Beklagten durch ihren Verwalter auch mit E-Mail vom 02.01.2021 (nochmals) aufgefordert, detaillierte(re) Informationen über den Umfang der Arbeiten zu erteilen.

Der Klageantrag ist durch ein erledigendes Ereignis unbegründet geworden. Mit der Erteilung der Auskünfte gemäß Schriftsatz vom 12.01.2022 hat der Beklagte den entsprechenden Anspruch der Klägerin (s.o.) im Sinne von § 362 BGB erfüllt. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass er zugleich erklärt hat, die Auskünfte "ohne Anerkennung einer Rechtspflicht (...) (nochmals)" zu erteilen. Darin ist kein erfüllungshindernder Vorbehalt zu sehen, sondern lediglich die Bestätigung der eigenen Rechtsmeinung des Beklagten, die Auskunftsforderung vorab schon erfüllt zu haben. Und darauf, ob der Beklagte damit eine Erfüllungswirkung herbeiführen wollte, kommt es nicht an. Die Erfüllung nach § 362 BGB tritt regelmäßig als objektive Folge der Leistungsbewirkung ein, ohne dass dazu es weiterer Umstände bedarf (vgl. etwa nur BGH, NJW-RR 2021, 1414 Rn. 15).

3. Der Klageantrag zu 3), gerichtet auf die Einsicht in vorhandene Unterlagen "auf Verlangen" (der Klägerin), ist hingegen unbegründet. Eine solche die Auskunft ergänzende Vorlagepflicht kann sich naturgemäß nur auf solche Unterlagen beziehen, die bereits existieren (vgl. OLG Düsseldorf, NJWE-MietR 1997, 181, 182 = ZMR 1997, 149); die Klägerin hat mit nichts dazu vorgetragen. Im Übrigen richtet sich (auch) der Umfang der aus § 242 BGB abgeleiteten Auskunftspflicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben, so dass der Beklagte (derzeit) nicht verpflichtet ist, Unterlagen vorzulegen, die - wie geltend gemacht - "Berechnungen", "Protokolle", "Erklärungen", und "Nachweise" enthalten. Nach dem derzeitigen Stand der (Er-)Kenntnisse der Klägerin obliegt es nicht dem Beklagten nachzuweisen, dass etwaige Baumaßnahmen in seiner Einheit "konform" sind mit technischen und/oder gesetzlichen Anforderungen. Die Klägerin kann (derzeit) lediglich Auskunft über die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen verlangen, um sodann im Anschluss selbst zu prüfen bzw. geltend zu machen, dass das gemeinschaftliche Eigentum davon (nachteilig) betroffen ist (vgl. LG München I, Urt. V. 08.05.2014 - 36 S 20940/12 WEG, ZMR 2014, 916).

4. Die Klägerin hat gegen den Beklagten auch keinen Anspruch auf Zahlung eines "Kostenvorschusses" für die Durchführung der Besichtigung durch den Sachverständigen i.H.v. 2.183,65 €. Der Beklagte ist nach keiner denkbaren Anspruchsgrundlage zu einer solchen Zahlung verpflichtet. Eine allgemeine Kostenvorschussklage kennen weder das WEG noch das BGB. Ob den Beklagten schlussendlich eine Schadensersatzpflicht gegenüber der Klägerin trifft, die (auch) den Ersatz solcher Kosten der Rechtsverfolgung mitumfasst, steht derzeit nicht zur Entscheidung an.

5. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Ausgehend von einem Streitwert von 4.183,65 € obsiegt der Kläger mit einem Anteil von 35% (betreffend den Antrag zu 1) mit einem Wert von 1.000,00 € sowie dem Antrag zu 2) mit einem Wert von 500,00 €), auf den Beklagten entfällt ein Anteil von 65% (500,00 € sowie 2.183,65 €).