

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 19 WEG

- 1. Im Rahmen ihres (weiten) Ermessens haben die Wohnungseigentümer darüber zu beschließen, ob sie punktuelle Schadensereignisse - bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum - durch eine Bestandsaufnahme untersuchen lassen mit dem Ziel, etwaige Schäden und deren Ursache zu beseitigen.**
- 2. Im Rahmen bloßer Gefahrenerforschung kann sich dieses Ermessen auf Null reduzieren - mit der Folge, dass der einzelne Wohnungseigentümer eine entsprechende Beschlussfassung beanspruchen kann -, wenn zureichende tatsächliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass vom gemeinschaftlichen Eigentum schadensstiftende Einwirkungen auf ein Sondereigentum ausgehen, die unterbunden werden müssen.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.03.2024; Az.: 980b C 22/23 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Untersuchung eines behaupteten Mangels.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten und Eigentümerin der Wohnung Nr. 14 im Hausteil Nr. 36b, belegen in einer aus zwei mehrgeschössigen Mehrfamilienhäusern bestehenden Anlage. Es gilt die Teilungserklärung gemäß Anlage K1. Zum Jahresende 2021 bemerkte die Klägerin im Badezimmer ihrer Wohnung Schäden in Form leicht nach außen gewölbter Wandfliesen, die sie auf einen Wasserschaden im Bereich oberhalb ihrer Wohnung zurückführte (Lichtbilder, Anlage K2).

Im Auftrag der Beklagten, vertreten durch ihre Verwaltung, wurde der vorgenannte Bereich im Mai 2022 von der B. Unternehmensgruppe "___" aus ___ bzw. dem Messtechniker / Zeugen "M. Nö." begutachtet. In dem "Protokoll Leckageortung" gemäß Anlage B1 heißt es u.a.: "Anlass für die Messung - Sonstiges: Gelöste Fliesen im Bad ___ Eingesetzte Messtechnik: Feuchtemessung ___ Schadensursache gefunden? Nein ___ Trocknung erforderlich? Nein ___ Sanierung erforderlich? Ja ___ Folgegewerke: Fliesenleger ___ Bemerkungen zur Leckageortung / eingeleitete Maßnahmen: Kunde bemängelt sich lösende Fliesen im oberen Wandbereich des Badezimmers. Feuchtemessungen durchgeführt, keinerlei Feuchtigkeit im Wand und Deckenbereich feststellbar. Nach Rücksprache mit Eigentümerin kam es bei Ihr vor einigen Jahren zu einem Wasserschaden, verursacht durch die Whg im 3.OG. Dies könnte eventuell ursächlich für die gelösten Fliesen sein. Feuchtemessungen im 3.OG nicht möglich, niemanden angetroffen. ___ Weitere Vorgehensweise: Fliesen demontierten und neu ansetzten. ___"

Mit anwaltlichem Schreiben vom 08.11.2022 (Anlage K3) wandte sich die Klägerin an die Beklagte und teilte u.a. mit: "___ dass Sie zum Jahresende 2021 im Badezimmer ihrer Wohnung Schäden an den Wandfliesen festgestellt hat, die nur vom Gemeinschaftseigentum herrühren können. [Sie habe] bereits mit Ihnen mehrfach Korrespondenz geführt und auch Fotos übersandt. Ein Handwerker, der in der ersten Jahreshälfte 2022 vor Ort war, äußerte [ihr] gegenüber, dass es sich nur um einen Wasserschaden von der oberen Wohnung her, also durch das Gemeinschaftseigentum vermittelt, handeln kann. Damit ist offensichtlich, dass die für die Wohnungseigentümergeinschaft für das Objekt abgeschlossene Gebäudeversicherung für den Schaden aufkommen muss. [Sie] kann damit nicht darauf verwiesen werden, auf eigene Kosten ein Schadengutachten erstellen zu lassen. [Es sei] eindeutig, dass hier ein Versicherungsfall vorliegt und die Wohngebäudeversicherung der WEG sich der Angelegenheit annehmen muss. ___" Auf der Eigentümerversammlung vom 13.07.2023 wurde zu TOP 10 der von der Klägerin eingebrachte Beschlussantrag "Die Gemeinschaft beschließt die Untersuchung des Wasserschadens im Badezimmer der Wohnung [der Klägerin], Beseitigung des von der Wohnungseigentümergeinschaft zu verantwortenden Schadens und Geltendmachung der Kosten für die Beseitigung gegen die Gebäudeversicherung, falls erforderlich, gerichtlich." mehrheitlich - mit 18 Nein-, einer Ja-Stimme und vier Enthaltungen - abgelehnt. Wegen der Einzelheiten wird auf Anlage K4 Bezug genommen.

Mit ihrer am 12.08.2023 bei Gericht eingegangenen und begründeten, der Beklagten am 22.09.2023 zugestellten "Beschlussklage nach § 44 WEG" macht die Klägerin geltend, dass der ablehnende Beschluss vom 13.07.2023 ordnungsgemäßer

Verwaltung widerspreche. Es entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, die mit ihrem Beschlussantrag begehrten Maßnahmen durchzuführen, sodass der abgelehnte Beschluss durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen sei. Nach dem dargelegten Sachverhalt stehe fest, dass der in ihrer Wohnung im Badezimmer entstandene Schaden (Wölbung der Fliesen) durch einen von oben herrührenden Wasserschaden, der im Rahmen der Gebäudeversicherung versichert sei, verursacht worden sei, so dass die Beklagte verpflichtet sei, die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen und den von ihr zu verantwortenden Schaden zu beseitigen und die Kosten bei der Gebäudeversicherung notfalls gerichtlich geltend zu machen. Der bei ihr tätige Handwerker habe ihr mitgeteilt, dass es sich eindeutig bei ihr um einen Wasserschaden handle, und zwar wegen eines Wasserschadens in der Vergangenheit in der darüber liegenden Wohnung, der nicht richtig abgetrocknet sei. Den Vornamen des Zeugen "M. Nö." und dessen ladungsfähig Anschrift könne sich nicht benennen.

Die Klägerin beantragt,

1. den in der Eigentümerversammlung vom 13.07.2023 zu TOP 10 gefassten Mehrheitsbeschluss für ungültig zu erklären sowie

2. den Beschluss gerichtlich zu ersetzen und anzuordnen, dass der Wasserschaden im Badezimmer ihrer Wohnung untersucht und der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu verantwortende Schaden von der Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird und die hierfür entstehenden Kosten gegen die Gebäudeversicherung falls erforderlich gerichtlich geltend gemacht werden.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Beschluss und macht geltend, dass der Klägerin kein Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung zustehe. Der Pflicht zur Untersuchung, ob im Verdachtsfall eventuell ein Schaden im gemeinschaftlichen Eigentum bestehe, sei sie durch die seinerzeitige Beauftragung der Fa. B. nachgekommen. Weitere Untersuchungspflichten treffe sie nicht.

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 insgesamt unbegründet.

Weder ist der angefochtene (Negativ-)Beschluss vom 13.07.2023 zu TOP 10 für ungültig zu erklären (§ 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG) noch ist im Wege der Beschlussersetzung (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) zu erkennen, dass "der Wasserschaden im Badezimmer ihrer Wohnung untersucht und der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu verantwortende Schaden von der Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird und die hierfür entstehenden Kosten gegen die Gebäudeversicherung falls erforderlich gerichtlich geltend gemacht werden". Der Klägerin steht kein Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung nach näherer Maßgabe der §§ 18 Abs. 1, 19 WEG zu.

Im Rahmen ihres (weiten) Ermessens haben die Wohnungseigentümer darüber zu beschließen, ob sie punktuelle Schadensereignisse - bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum - durch eine Bestandsaufnahme untersuchen lassen mit dem Ziel, etwaige Schäden und deren Ursache zu beseitigen (vgl. etwa Dötsch, in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 19 Rn. 136, 141). Im Rahmen bloßer Gefahrenforschung kann sich dieses Ermessen auf Null reduzieren - mit der Folge, dass der einzelne Wohnungseigentümer eine entsprechende Beschlussfassung beanspruchen kann -, wenn zureichende tatsächliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass vom gemeinschaftlichen Eigentum schadensstiftende Einwirkungen auf ein Sondereigentum ausgehen, die unterbunden werden müssen. Das wäre grundsätzlich etwa bei einer schadhafte (Ab-)Wasserleitung der Fall, die in einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wand oder Decke verläuft, und wodurch ein Sondereigentum - wie etwa im Streitfall Putz und Fliesenschild - beschädigt wird.

Vorliegend stehen aber sowohl der behauptete Schaden am Gemeinschaftseigentum selbst und auch die mögliche Ursache einer Beschädigung des Sondereigentums der Klägerin im Streit. Diese ist zur Überzeugung des Gerichts ihrer Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Beschlussfassung nicht nachgekommen. Aus dem "Protokoll Leckageortung" gemäß Anlage B1 lässt sich - belastbar - nichts dafür ableiten, dass das gemeinschaftliche Eigentum schadhaft ist. Seinerzeitige Feuchtemessungen haben kein positives Ergebnis hervorgebracht. Und soweit es darin heißt: "Nach Rücksprache mit Eigentümerin kam es bei ihr vor einigen Jahren zu einem Wasserschaden, verursacht durch die Wohnung im 3.OG. Dies könnte eventuell ursächlich für die gelösten Fliesen sein." handelt es sich

ersichtlich nicht um Feststellungen des seinerzeit eingesetzten Messtechnikers, sondern um eine Einschätzung der Klägerin selbst.

Eine Beweisaufnahme war nicht veranlasst, weder durch Vernehmung des Zeugen "M." noch durch Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen. Die Ladung des Zeugen war mangels Angabe seines Vornamens und seiner ladungsfähigen Anschrift durch die Klägerin nicht möglich; nur deswegen, weil sich die Beklagte ebenfalls auf dessen Zeugnis berufen hat, hat sich die Beweislast (bzw. Beibringungslast) nicht umgekehrt. Und die Einholung eines Sachverständigengutachtens hätte nur "ins Blaue hinein" angeordnet werden können, weil nichts (auch kein sog. Anbeweis) dafür sprach, dass die Schadensursache im gemeinschaftlichen Eigentum zu verorten ist. Sofern ein "von oben kommender Wasserschaden" zu verzeichnen gewesen ist, spricht dies auch nicht zwingend für eine Schadensursache im gemeinschaftlichen Eigentum.

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