

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Az.: 980b C 42/25 WEG

Verkündet am 21.08.2026

Bünjer, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Teil-Anerkenntnis- und Schluss-Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

~~Dr. Christine Hoffschmidt, Alsterstraße 27, 20149 Hamburg~~

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Frank Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 472/25 (D)

gegen

~~GdWE Mövenstraße 12/12a, 22301 Hamburg, vertreten durch d. Verwalter Toplex GmbH, die-
se vertr. d. ~~Wolfgang Schultze und Nils Marcus Böhren, Sportallee 15, 22315 Hamburg~~~~

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

~~Rechtsanwälte **Standa Legal**, Seemannstraße 12, 60378 Frankfurt, Gz.: 02/2026/02~~

erkennt das Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Abteilung 980b - durch den Richter am
Amtsgericht Sankol auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 19.06.2026 für Recht:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2025 zu TOP 5 und vom 17.12.2025 zu TOP 2 werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Gültigkeit von Beschlüssen zweier Eigentümerversammlungen.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten. Auf der Eigentümerversammlung vom 24.11.2025 wurde zu TOP 5 die „Hausgeldabrechnung 2024“ mehrheitlich beschlossen (vgl. Protokoll, Anlage K2). Wegen der Abrechnung für die Einheit der Klägerin wird auf die Anlage K4 Bezug genommen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2025 wurde zu TOP 2 (siehe Protokoll, Anlage K9) einstimmig beschlossen, „die Firma ~~Rain~~ mit der Dachsanierung für die Dächer ~~Möwenstraße~~ 12, 12a, und dem Dach für den Laubengang gem. vorliegendes Angebot basierend auf der Ausschreibung vom Planungsbüro ~~Müller~~ mit Kosten inkl. 10% Sicherheit von rund 692.000,00 Euro brutto zu beauftragen.“ Eine - notwendige - Baugenehmigung für die Maßnahme liegt nicht vor.

Mit ihrer Klage vom 23.12.2025 wendet sich die Klägerin gegen die beiden o.g. Beschlüsse. Zu dem Beschluss v. 24.11.2025 macht sie geltend, dass in die (Gesamt-)Abrechnung Ist-Vorauszahlungen anstatt Soll-Vorauszahlungen eingestellt worden seien, weswegen diese fehlerhaft sei.

Mit Schriftsatz vom 07.08.2026 hat die Beklagte die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 2 vom 17.12.2025 anerkannt.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2025 zu TOP 5 und vom 17.12.2025 zu TOP 2 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

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.

Betreffend den Beschluss vom 17.12.2025 zu TOP 2 hat die Beklagte den Anspruch anerkannt.

Der angefochtene Beschluss vom 24.11.2025 zu TOP 5 widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, §§ 18, 19 WEG. Eine Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist dann ordnungswidrig, wenn sie auf Grundlage der Ist-Vorauszahlungen erstellt wurde und deshalb als Nachzahlungsbetrag nicht die sog. Abrechnungsspitze, sondern nur den Abrechnungssaldo (einschließlich bestehender Wohngeldrückständen) ausweist (vgl. Bartholome, in: BeckOK WEG, 65. Ed. 1.7.2026, § 28, Rn. 82 m.w.N.). So liegt der Fall hier. In der Gesamtabrechnung gemäß Anlage K4 (Seite 1) ist ein „HG-Vorschuss Soll (Summe)“ in Höhe von 64.217,52 € eingestellt worden. Der - unstreitig nach wie vor gültige - Wirtschaftsplan 2021 gemäß Anlage K3 wurde mit Ausgaben von 85.915,60 € einschließlich Erhaltungsrücklagen abzüglich Erlöse aus Vermietung in Höhe von 5.500,00 € beschlossen, was einer Soll-Vorauszahlung von 80.415,60 € entspricht. Soweit die Beklagte mit ihrem - ihr insoweit nicht nachgelassenen - Schriftsatz vom 07.08.2026 dazu weiter Vortrag, u.a. durch Vorlage einer Stellungnahme der früheren Verwaltung (Anlage B1), ist sie damit nach § 296a ZPO ausgeschlossen. Anlass für eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung besteht nicht, weil sich aus dem Vorbringen nichts Erhebliches dazu entnehmen lässt, weshalb mit der Gesamtabrechnung die o.g. Differenzen verbunden sind.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 1.000 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Sankol
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 27.08.2026

Bünjer, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle