

Titel:

Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Zugang zum Verwalterportal und zum Schaukasten der GdWE

Normenketten:

WEG § 18

BGB § 683, § 684, § 812

Leitsätze:

1. Ein Eigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass die GdWE seine Anzeigen auf im Haus befindlichen Infotafeln in Glaskästen ausstellt. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG), die Infotafeln in den Glaskästen generell nur für eigene Aushänge durch die Hausverwaltung im Interesse der Bewohner des Hauses (Eigentümer und Mieter) vorzusehen. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Zugang zum Eigentümerbereich eines von der Hausverwaltung eingerichteten Internetportals, wenn dieses grundsätzlich allen Eigentümern offensteht. Eine dauerhafte Sperrung ist ohne vorherige Abmahnung nicht zulässig. (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft keine Erstattung von Kosten für die eigenmächtige Instandsetzung eines Bauteils verlangen, selbst wenn er irrtümlich von einer eigenen Zuständigkeit ausgegangen ist. Ein Rückgriff auf allgemeine bereicherungsrechtliche Vorschriften ist im Wohnungseigentumsrecht ausgeschlossen. (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Anspruch auf Aushang von Mitteilungen eines Wohnungseigentümers auf Infotafeln im gemeinschaftlichen Bereich besteht nicht, wenn diese ausschließlich für Mitteilungen der Hausverwaltung vorgesehen sind. Eine Gleichbehandlung im Unrecht findet nicht statt. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
5. Nimmt der Eigentümer eigenmächtig Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vor, hat er keinen Erstattungsanspruch, selbst wenn er die Maßnahme in Abstimmung mit der Hausverwaltung vornahm. (Rn. 36 – 39) (redaktioneller Leitsatz)
6. Ein Anspruch auf Aushang von Mitteilungen eines Wohnungseigentümers auf Infotafeln im gemeinschaftlichen Bereich besteht nicht, wenn diese ausschließlich für Mitteilungen der Hausverwaltung vorgesehen sind. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
7. Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Zugang zum Eigentümerbereich eines von der Hausverwaltung eingerichteten Internetportals, wenn dieses grundsätzlich allen Eigentümern offensteht. Eine dauerhafte Sperrung ist ohne vorherige Abmahnung auch dann nicht zulässig, wenn der Eigentümer vermehrt Nachrichten geschrieben hat. (Rn. 46 – 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf Einsichtnahme, Zugang Internetportal, Kostenerstattungsanspruch, Reparatur, Selbstvornahme, Aushang

Fundstellen:

ZMR 2026, 177

LSK 2025, 41583

FDMietR 2026, 941583

Tenor

Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen für die Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 zu gewähren.

Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger Zugang zum Eigentümerbereich im Internet- Portal der Hausverwaltung der Beklagten zu gewähren.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 65 % und die Beklagte 35 % zu tragen.

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.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.464,75 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger ist als Eigentümer einer Wohnung und eines Stellplatzes (MEA 7,283/1.000) Mitglied der beglagnen WEG, die seit 08.04.2022 von der ... vertreten wird.

2

Die Rechtsbeziehungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft sind geregelt durch die als Anlage B 4 auszugsweise vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung.

3

Gem. § 2 Ziff. 1 GO sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs/Teileigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räumen befinden.

4

... danach stehen u.a. im Sondereigentum:

5

...] die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an [...

6

Gem. § 6 Ziff. 1 GO ist der Wohnungs/Teileigentümer vorbehaltlich der nachfolgenden Sätze 4 und 5 verpflichtet, die in seinem Sondereigentum befindlichen Gebäudeteile ordnungsgemäß auf eigene Rechnung instandzuhalten und instandzusetzen.

7

Im Eingangsbereich des Gebäudes ... befinden sich zwei Informationstafeln in Glaskästen. Zum Aushang kommen dort Aushänge der Hausverwaltung im Interesse der Bewohner des Hauses (Eigentümer und Mieter). In der Vergangenheit hingte der Hausmeister einmal eigenmächtig ohne Gestattung durch die Hausverwaltung ein Vermietungsangebot eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats für einen Tiefgaragenstellplatz in einem der Infokästen aus.

8

Im Hinblick auf einen gewünschten Aushang des Klägers auf den Infotafeln verwies der Hausmeister diesen an die Hausverwaltung. Der Kläger forderte die Hausverwaltung erfolglos auf, seinen Aushang in den Infokästen auszuhängen.

9

Ein vom Kläger mit Klebestreifen außen an einen Infokasten angebrachter Aushang wurde nach kurzer Zeit wieder entfernt. Der ebenfalls außen angebrachte Aushang einer Ärztin (weder Bewohnerin noch Eigentümerin) wurde nach Monaten entfernt.

10

Nachdem ein defektes Oberteilventil in der Wohnung des Klägers in den Jahren 2019 und 2020 Wasserschäden in der klägerischen Wohnung verursacht hatte, beauftragte der Kläger 3 Jahre später ohne genehmigenden Eigentümerbeschluss den Austausch des Ventils und bezahlte die Rechnung über 168,30 €. Er forderte die Hausverwaltung erfolglos zur Zahlung auf.

11

Die Hausverwaltung betreibt ein Internet-Portal. Die Mitglieder der Beklagten, auch der Kläger, erhielten ein Passwort für den Eigentümerbereich des Portals. Nachdem der Kläger am 09.05.2024 zwischen 12.23 Uhr und 12.56 Uhr über das Portal 13 verschiedene Nachrichten an die Hausverwaltung gesendet hatte, sperrte die Hausverwaltung das Passwort des Klägers, teilte dem Kläger die Sperrung mit und verweigert dem Kläger seitdem den Zugang zu dem Portal.

12

Der Verwaltervertrag sieht keine Regelungen zu dem Internet-Portal und den Infotafeln vor.

13

Zu Klageantrag Ziff. 3 behauptet der Kläger, die Hausverwaltung habe zahlreiche Aufforderungen des Klägers absichtlich ignoriert. Dadurch seien ihm (dem Kläger) Kosten für rechtlichen Beistand in Höhe von 1.261,88 € erwachsen. Insbesondere habe der Kläger deswegen den Rechtsanwalt ... aufgesucht, das Mandat später jedoch wegen hoher Kosten wieder gekündigt.

14

Zu Klageantrag Ziff. 4 behauptet der Kläger, die Hausverwaltung der Beklagten mehrfach am 04.11.2022, 07.11.2022 und 27.03.2023, erfolglos aufgefordert zu haben, sein defektes Wasseroberteilventil ersetzen zu lassen. Die Beklagte habe sich geweigert, die Reparatur in Auftrag zu geben mit der Begründung, das Ventil sei Sondereigentum. Nach Auffassung des Klägers handelt es sich bei dem Wasseroberteilventil um Gemeinschaftseigentum, daher sei die Gemeinschaft zuständig.

15

Zu Klageantrag Ziff. 5 (Infotafeln und Eigentümerbereich des Internetportals) führt der Kläger aus, in dem Verhalten der Hausverwaltung liege eine willkürliche Benachteiligung des Klägers durch die Beklagte. Er verweist dabei auf die nicht entfernten Aushänge der Ärztin und des Beiratsmitglieds.

16

Der Kläger hatte im Klageantrag Ziff. 1 zunächst Vorlage auch der Abrechnungsunterlagen für 2021 gefordert.

17

Den auf Aufnahme der begehrten Tagesordnungspunkte gerichteten Klageantrag Ziff. 2 hat der Kläger nach Durchführung einer Eigentümerversammlung am 10.04.2025, auf der die Tagesordnungspunkte behandelt wurden, für erledigt erklärt. Die Beklagte hat der Erledigterklärung nicht widersprochen. Für die einzelnen begehrten Tagesordnungspunkte wird auf die Anlage B 1) (Schreiben vom 04.08.2024) verwiesen.

18

Der Kläger beantragt zuletzt,

1. Einsichtnahme in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung in die Abrechnungsunterlagen 2022 und 2023.
3. Die Beklagte wird verurteilt, € 1.261,88 für Rechtsberatungskosten des Klägers, die die Beklagte bei diesem Prozess verursacht hat, an den Kläger zu zahlen.
4. Die Beklagte wird verurteilt, €168,30 an den Kläger für den Austausch seines Wasseroberteilventils, das als Gemeinschaftseigentum gilt, zu zahlen.
5. Die Beklagte wird wegen unrechtmäßiger Benachteiligung des Klägers verurteilt, die Anzeigen des Klägers in die im Haus befindlichen Informationstafeln, auszustellen und den Zugang zum Eigentümerbereich in ihrem InternetPortal zu gewähren.

19

Die Beklagte hat den Klageantrag Ziff. 1 in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 anerkannt und beantragt im Übrigen:

Klageabweisung

20

Zum Klageantrag Ziff. 3 führt die Beklagte aus, der Vortrag sei unsubstantiiert. Ferner sei die Beklagte dem Kläger nicht fortlaufend zur Rechenschaft verpflichtet.

21

Zum Klageantrag Ziff. 4 führt die Beklagte aus, aufgrund der Regelungen der TE/GO könne dahinstehen, ob es sich bei dem Wasseroberteilventil um Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum handle. Eine TE/GO, die Teile dem Sondereigentum zuweist und die Zuständigkeit zur Instandsetzungsverpflichtung (Erhaltungsverpflichtung) dem einzelnen Sondereigentümer auferlegt, sei derart auszulegen, dass die Instandsetzungsverpflichtung beim jeweiligen Wohnungseigentümer liegt. Selbst wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handle, seien Erstattungsansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers nach der BGH-Rechtsprechung generell ausgeschlossen.

22

Zum Klageantrag Ziff. 5 trägt die Beklagte vor, der mit Klebestreifen außen an einen Infokasten angebrachten Aushang des Klägers habe gegen die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung verstoßen. Im Übrigen verweist die Beklagte darauf, dass der Infokasten nicht für die Aushänge von Bewohnern gedacht sind. Der Kläger habe das Internetportal missbraucht. Bei den Infokästen und dem Internetportal handelt es sich zudem um freiwillige Leistungen.

23

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Schriftsätze der Parteien mitsamt Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.02.2024 Bezug genommen. Die Parteien haben mit Schriftsätzen vom 27.02.2025 und 04.03.2025 einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe

24

Soweit noch über die Klageanträge zu entscheiden war, ist die Klage zulässig und teilweise begründet.

A.

25

Die Klage ist zulässig.

26

I. Das Amtsgericht München ist als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

27

II. Der Klageantrag Ziff. 5 ist dahingehend auszulegen, dass eine „unrechtmäßiger Benachteiligung des Klägers“ nicht Gegenstand des Antrags ist. Klageanträge sind im wohlverstandenen Interesse der Parteien auszulegen. Im Zweifel gilt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage entspricht (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 155 mwN). Die erfolgte Auslegung entspricht hier dem Interesse des Klägers, da eine unzulässige Ungleichbehandlung nicht Inhalt des Tenors, sondern lediglich inhaltliche Voraussetzung des Anspruchs sein kann.

B.

28

Die Klage ist im Klageantrag Ziff. 1 und im Klageantrag Ziff. 5 teilweise begründet, soweit Zugang zum Eigentümerbereich im Internet-Portal begehrt wird. Im Übrigen ist die Klage unbegründet

I. Klageantrag Ziff. 1

29

Soweit die Beklagte zur Gewährung der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen für 2022 und 2023 verurteilt wurde, beruht dies auf dem Anerkenntnis der Beklagten (§ 307 S. 1 ZPO). Insoweit wird von der Darstellung des Tatbestands und der Entscheidungsgründe abgesehen (§ 313 b Abs. 1 ZPO).

II. Klageantrag Ziff. 3

30

Soweit der Kläger Rechtsberatungskosten i.H.v 1.261,88 € geltend macht, ist die Klage unbegründet. Der Kläger hat eine Anspruchsgrundlage und deren anspruchsbegründenden Voraussetzungen für die Erstattung derartiger Rechtsberatungskosten nicht schlüssig vorgetragen.

31

Zwar besteht zwischen dem Kläger und der Beklagten WEG ein gemeinschaftliches Treueverhältnis, das ein Schuldverhältnis im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB darstellt und grundsätzlich Grundlage für einen vertraglichen Schadensersatzanspruch sein kann. Der Beklagten ist jedoch bereits darin zuzustimmen, dass daraus aber keine fortlaufende Rechenschaftspflicht folgt.

32

Es kann dahinstehen, ob einige der in der Klageschrift tabellarisch aufgeführten Vorfälle zutreffen und ggf. sogar pflichtwidrig waren. Denn jedenfalls fehlt substantiiertes Vortrag zum Ursachenzusammenhang zwischen konkreten Pflichtverletzungen und dem geltend gemachten Schaden sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach. Selbst den vorgelegten Unterlagen des Klägers zur Beauftragung des Rechtsanwalts (Anlagen K 16 – K 18) ist jedenfalls kein direkter Zusammenhang mit den in der Klageschrift aufgeführten Vorfällen zu entnehmen. Die Anlage K 1 belegt lediglich, dass es sich bei der geforderten Summe von 1.261,88 € nicht nur um Anwaltskosten handelt, sondern darin auch eine anteilige Aufnahme- und Beitragsgebühr des Haus- und Grundbesitzervereins enthalten ist. Insoweit fehlt jeder Sachvortrag in den Schriftsätzen.

33

Der Kläger wurde in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 auf seine Darlegungslast hingewiesen.

III. Klageantrag Ziff. 4

34

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten für den Austausch des Wasseroberteilventils i.H.v. 168,30 €. Dabei kann letztlich dahinstehen, ob es sich bei dem Wasseroberteilventil um Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum handelt.

35

Geht man von Sondereigentum aus, ist der Kläger selbst und auf eigene Verantwortung und eigene Kosten zur Erhaltung verpflichtet (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 13 Rn. 131).

36

Geht man von Gemeinschaftseigentum aus, scheidet ein Kostenerstattungsanspruch gemäß §§ 683 S. 1 BGB, 684, 812 ff. BGB oder unmittelbar §§ 812 ff. BGB aus. Denn gem. § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums – dazu gehört auch die Reparatur – den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich.

37

Dabei kann zugunsten des Klägers unterstellt werden, dass er nicht eigenmächtig ohne Einbindung der Hausverwaltung gehandelt hat. Nach der Rechtsprechung des BGH scheidet aufgrund der gesetzlichen Sonderregelungen des Wohnungseigentumsrechts ein Rückgriff auf die zitierten allgemeinen Vorschriften als Anspruchsgrundlage aus (BGH, Urteil vom 14.6.2019 – V ZR 254/17, NJW 2019, 3780) und zwar selbst dann, wenn der einzelne Eigentümer nicht eigenmächtig, sondern irrtümlich davon ausgegangen war, ein eigenes Geschäft zu führen. Der BGH begründet dies damit, dass z.B. bei jahrelanger falscher Auslegung der Teilungserklärung eine Ausnahme für „eindeutige“ Irrtumsfälle wiederum zu Abgrenzungsschwierigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit führen würde und dann oft viele Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch haben würden; der dann erforderliche „Hin-und-Her-Ausgleich“ zwischen allen Betroffenen würde zu einem hohen Ermittlungs- und Berechnungsaufwand, ohne dass sich zwangsläufig ein von allen als „gerecht“ empfundenes Ergebnis einstellen würde (BGH a.a.O., S. 3783).

38

Daher kann letztlich auch dahinstehen, ob die Hausverwaltung dem Kläger tatsächlich eine falsche Auskunft zur Sondereigentumseigenschaft des Wasseroberteilventils erteilt hat und dadurch einen entsprechenden Irrtum beim Kläger hervorgerufen hat. Es obliegt dem einzelnen Eigentümer, sich bei schwierigen

Abgrenzungsfragen bereits im Vorfeld der Auftragsvergabe rechtliche Beratung einzuholen und ggf. einen entsprechenden Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung zu stellen.

39

Dahinstehen kann auch, ob die Regelung des § 6 Ziff. 1 GO für das Wasseroberteilventil einschlägig ist. Ist sie nicht einschlägig, gelten die vorstehenden Ausführungen. Ist sie einschlägig, ist der Kläger bereits aufgrund dessen zur Instandhaltung und Instandsetzung „auf eigene Rechnung“ verpflichtet. Jedenfalls ergeben sich aus der Regelung keine Ersatzansprüche des Klägers.

40

Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten als Aufwand für eine Notgeschäftsführung gemäß § 18 Abs. 3 WEG scheidet mangels Eilbedürftigkeit ebenfalls aus.

IV. Klageantrag Ziff. 5

1. Infotafeln/Glaskästen

41

a) Soweit der Kläger fordert, die Beklagte zu verurteilen, seine Anzeigen auf den im Haus befindlichen Infotafeln in den Glaskästen, auszustellen, besteht hierfür kein Anspruch.

42

Die Beklagte hat hier keine Einrichtung geschaffen, die unter Ausschluss des Klägers generell sämtlichen Eigentümern bzw. Bewohnern zugänglich ist. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG), die Infotafeln in den Glaskästen generell nur für eigene Aushänge durch die Hausverwaltung im Interesse der Bewohner des Hauses (Eigentümer und Mieter) vorzusehen.

43

Nichts anderes folgt aus dem Aushang des Verwaltungsbeiratsmitglieds. Denn nach unwidersprochenem Vortrag der Beklagten in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 hat der Hausmeister den Aushang eigenmächtig ohne Gestattung durch die Hausverwaltung angebracht. Da es sich um einen einmaligen Vorfall handelt, folgt daraus auch unter keinem denkbaren Gesichtspunkt eine Duldungspflicht der Beklagten.

44

b) Der Kläger hat auf Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 klargestellt, dass sein Klageantrag nicht darauf gerichtet ist, selbst Aushänge außen mit Klebestreifen an die Glaskästen ankleben zu dürfen, sondern Aushänge durch die Hausverwaltung auf den Infotafeln im Glaskasten anbringen zu lassen.

45

Im Übrigen besteht auch kein Anspruch des Klägers, generell selbst Aushänge außen mit Klebestreifen an die Glaskästen ankleben zu dürfen. Unerheblich ist, dass ein außen am Glaskasten angebrachter Aushang einer Ärztin erst nach Monaten, der Aushang des Klägers dagegen bereits nach kurzer Zeit entfernt wurde. Dabei kann auch dahinstehen, ob der konkrete Aushang des Klägers gegen die Vorgaben der DSGVO verstoßen hat. Denn dem Sachvortrag des Klägers lässt sich nicht entnehmen, dass Bewohnern (Eigentümern oder Mietern) oder Dritten solche Aushänge generell gestattet worden sind, so dass dem Kläger aus Gleichbehandlungsgesichtspunkten ebenfalls ein entsprechender Genehmigungsanspruch zustehen könnte. Eine Gleichbehandlung im Unrecht findet hingegen nicht statt.

2. Internet-Portal

46

Soweit der Kläger Zugang zum Internetportal fordert, besteht dagegen ein Anspruch aus § 18 Abs. 2 WEG. Der Zugang ist durch Entsperrung des Passworts bzw. Vergabe eines neuen Passworts zu gewähren.

47

a) § 18 Abs. 2 WEG verschafft jedem Wohnungseigentümer einen Individualanspruch gegen die WEG auf ordnungsgemäße Verwaltung. Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, was dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht, soweit es gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn.

61, 63). Insbesondere ist das Gleichbehandlungsgebot zu wahren (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 77). Kann die WEG über den Verwalter im Rahmen von dessen Befugnissen aus § 27 Abs. 1 und Abs. 2 WEG den Anspruch ohne weiteres erfüllen – dann ist prozessual auch eine unmittelbare Klage auf die Leistung möglich, wenn es nicht zumindest noch der konkretisierenden Willensbildung auf Ebene der WEG bedarf (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 64).

48

b) So liegt es hier. Die Hausverwaltung hat mit dem Eigentümerportal gem. § 27 Abs. 1 Ziff. 1 WEG eine allgemeine Einrichtung zur Information und Kommunikation geschaffen, die grundsätzlich sämtlichen Eigentümern offensteht. Da die Hausverwaltung dabei im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit handelt, müssen die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, dabei ist auch das Gleichbehandlungsgebot zu berücksichtigen. Nichts anderes folgt aus dem Umstand, dass im Verwaltervertrag keine Regelungen zur Kommunikation über das Internetportal getroffen wurden. Dieser Umstand berechtigt die Hausverwaltung der Beklagten zwar möglicherweise, die Einrichtung als solche wieder abzuschaffen, nicht aber einzelne Eigentümer auszuschließen. Daher ist grundsätzlich sämtlichen Eigentümern Zugang zu gewähren. Sanktionen sind grundsätzlich vorab zu definieren (z.B. Benutzungsbedingungen), jedenfalls ist vor einer (auch vorübergehenden oder teilweisen) Sperrung einzelner Eigentümer grundsätzlich eine Abmahnung erforderlich.

49

Die Grenze des § 242 BGB wegen Missbrauchs ist hier noch nicht dadurch überschritten, dass der Kläger am 09.05.2024 innerhalb von 30 Minuten 13 verschiedene Nachrichten geschickt hat. Auch aus Sicht des Gerichts hat die Hausverwaltung ein solches Verhalten nicht dauerhaft zu tolerieren. Jedoch handelt es sich aufgrund des engen zeitlichen Zusammenhangs um einen einmaligen Vorfall, der jedenfalls eine dauerhafte Sperrung ohne Abmahnung nicht rechtfertigt.

C.

50

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 93, 91a Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. Ausgehend vom Streitwert unter Ziff. C. I. 3 unterliegt die Klagepartei insgesamt mit einem Betrag von 6.781,80 € bzw. wäre unterlegen (Klageanträge Ziff. 1) zu 2/3, Ziff. 2 zu 1/2, Ziff. 3, Ziff. 4 und Ziff. 5 zur Hälfte). Die Beklagte unterliegt insgesamt mit einem Betrag von 3.682,95 € bzw. wäre unterlegen (Klageanträge Ziff. 1) zu 1/3, Ziff. 2 zu 1/2 und Ziff. 5 zur Hälfte)

51

1. Soweit über die Klage in der Hauptsache noch zu entscheiden war, beruht die Kostenentscheidung auf §§ 92, 93 ZPO.

52

a) Im Hinblick auf den anerkannten Klageantrag Ziff. 1 liegen die Voraussetzungen des § 93 ZPO vor, soweit Einsicht in die Abrechnungsunterlagen 2022 geltend gemacht wird. Insoweit hat der Kläger vorgerichtlich keine Einsichtnahme begehrt. Die E-Mail des Klägers vom 20.04.2024 (Anlage K 3) bezieht sich nur auf die Abrechnungsunterlagen für 2023. Ein Teil-Anerkenntnis des ursprünglichen Klageantrags Ziff. 1 für das Wirtschaftsjahr 2022 durch die Beklagte in der Klageerwiderung war jedenfalls aufgrund des Zusatzes „wegen unrechtmäßiger Auskunftspflichtverweigerung“ nicht veranlasst. Denn insoweit wurde dem Kläger, wie bereits dargelegt, die Einsichtnahme vorgerichtlich nicht verweigert. Daher kann die Frage dahinstehen, wem richtigerweise das Recht zur Bestimmung der Leistungszeit zusteht, d.h. ob auch die beantragte 2-Wochen-Frist unzulässig war. Der Klageantrag Ziff. 1 ist zwar nach Wirtschaftsjahren, nicht aber im Hinblick auf die beanstandeten Zusätze teilbar. Daher ist das Anerkenntnis in der mündlichen Verhandlung, das die Beklagte unmittelbar nach erstmals sachdienlicher Antragstellung erklärt hat, als sofortiges Anerkenntnis zu behandeln.

53

b) Soweit im Klageantrag Ziff. 1 Einsicht in die Abrechnungsunterlagen für 2023 geltend gemacht wird, liegen die Voraussetzungen des § 93 ZPO dagegen nicht vor.

54

Die Beklagte hat insoweit durch ihr Verhalten zur Erhebung des Klageantrags Ziff. 2 Veranlassung gegeben, dass sie nicht auf die E-Mail des Klägers vom 20.04.2024 (Anlage K 3), die ihr nach eigenem

Vortrag jedenfalls am 09.05.2024 zugegangen ist, reagiert hat. Der E-Mail vom 20.04.2024 ist ausdrücklich zu entnehmen, dass der Kläger Einsicht in die Abrechnungsunterlagen 2023 in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung nach Terminvereinbarung begehrt.

55

Entgegen der Auffassung der Beklagten bestanden insbesondere keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sich das Einsichtnahmebegehren des Klägers durch Ablauf der 19. Kalenderwoche erledigt hat. Der E-Mail vom 20.04.2024 ist nicht zu entnehmen, dass der Kläger an einer Einsichtnahme nach Ablauf der 19. Kalenderwoche kein Interesse mehr hat. Der Kläger hat in der E-Mail lediglich konkrete Terminvorschläge zur Wahrnehmung seines allgemeinen Einsichtsrechts gemacht. Dieses Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers ist nicht an besondere Voraussetzungen geknüpft. Ein rechtliches Interesse ist nicht erforderlich (LG Hamburg, Urteil v. 5. 10. 2011 – 318 S 7/11, ZWE 2012, 283, 284). Das Einsichtsrecht kann jederzeit, auch ohne zeitlichen Zusammenhang mit einer Eigentümerversammlung geltend gemacht werden. Es spielt also auch keine Rolle, dass nach unwidersprochenem Vortrag der Beklagten in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 die letzte Eigentümerversammlung bereits am 11.04.2024 stattgefunden hatte. Die Ausführungen in der E-Mail sind daher dahingehend auszulegen, dass die Einsichtnahme jedenfalls zum nächstmöglichen Termin durchgeführt werden soll.

56

Da § 93 ZPO an ein vorprozessuales Verhalten der beklagten Partei anknüpft (nicht an einen korrekten Klageantrag), ist unerheblich, dass der Kläger erst nach rechtlichen Hinweisen in der mündlichen Verhandlung am 24.02.2025 einen sachdienlichen Klageantrag gestellt hat, den die Beklagte sogleich anerkannt hat.

57

2. Soweit der Kläger den Klageantrag Ziff. 1 aus der Klageschrift (Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der letzten 3 Wirtschaftsjahre) auf die Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 beschränkt hat, liegt darin eine teilweise Klagerücknahme (Greger in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 264 ZPO, Rn. 4a). Daher hat der Kläger insoweit gem. § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

58

3. Soweit die Klage in der Hauptsache teilweise für erledigt erklärt wurde (Klageantrag Ziff. 2), beruht die Kostenentscheidung auf § 91a Abs. 1 ZPO.

59

Insoweit hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits insoweit zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang. Insbesondere braucht das Gericht in rechtlich schwierig gelagerten Fällen nicht jede für den Ausgang bedeutsame Rechtsfrage zu überprüfen; es hat sich vielmehr auf eine summarische Überprüfung der Erfolgsaussichten der Klage zu beschränken (Althammer, in: Zöller, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 91a Rn. 25 mwN.). Auch der Grundgedanke des § 93 ZPO ist anwendbar (Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl. 2021, § 91a, Rn. 48).

60

a) Der einzelne Wohnungseigentümer hat nach § 18 Abs. 2 einen Anspruch gegen die WEG auf Aufnahme konkret benannter Beschlussgegenstände in die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Versammlung, wenn und soweit die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

61

Letzteres setzt voraus, dass sachliche Gründe dafür sprechen, den Gegenstand in der Versammlung zu behandeln, wobei dies großzügig zu handhaben ist, weil die Eigentümerversammlung der geborene Ort für Diskurs und Austausch der Wohnungseigentümer ist. Der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers konkret benannte Beschlussgegenstände auf die Tagesordnung zu setzen, findet seine Grenze zum Beispiel in § 242 BGB. Ein sonstiges materielles Prüfungsrecht des Einberufenden aus seiner Sicht ungeeignete Begehren auszusortieren besteht nicht, wobei man wohl nichtige Beschlussfassungen nicht einleiten muss. Bei konkret vorformulierten Beschlussanträgen darf der Einberufende auf rechtliche Bedenken hinweisen und wohl anderweitige Hinweise und/oder Vorschläge zum Regelungsziel beifügen

(Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023 WEG, § 23 Rn. 172). Da Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten im Wesentlichen in der Versammlung regeln, muss im Zweifel jeder Punkt, den ein Wohnungseigentümer selbst für wichtig erachtet, zumindest kurz auch erörtert werden können (vgl. LG München I, ZWE 2012, 144). Das Rechtsschutzbegehren Anträge in die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung aufzunehmen ist vom Begehren die Eigentümergemeinschaft zu verpflichten über einen Antrag Beschluss zu fassen, zu unterscheiden (OLG München, Az.: 34 Wx 132/06, NJOZ 2007, Seite 2666).

62

b) Daran gemessen bestand nach der gebotenen summarischen Prüfung ein Anspruch auf Aufnahme der mit dem Schreiben vom 04.08.2024 geforderten Tagesordnungspunkte, Anlage B 1, (1) mit Ausnahme der geforderten Beschlussfassungen, einen Ersatzverwalter zuzuweisen und der Forderung, entgegen TOP 7.3 f der Eigentümerversammlung am 28.6.2023 die Hausverwaltung dazu zu verpflichten, Steuerberatungskosten selbst zu tragen (2). Hinsichtlich des begehrten TOP zur Wahl des Verwaltungsbeirats kommt der Rechtsgedanke des § 93 ZPO zur Anwendung (3). Gemessen an den in Ziff. C II dargestellten Einzelstreitwerten entspricht es daher billigem Ermessen, die Kosten für den erledigten Teil des Rechtsstreits dem Kläger und der Beklagten je zur Hälfte aufzuerlegen.

63

(1) Für folgende Begehren besteht nach summarischer Prüfung ein Anspruch auf Aufnahme in die Tagesordnung:

TOP 1.0:

1.1 – Kommunikation mit der Hausverwaltung:

64

Es besteht zwar keine Verpflichtung der Hausverwaltung, Aufforderungen von Eigentümern binnen einer kurzen Frist von 1 bzw. 3 Tagen zu beantworten. Nichtigkeitsgründe sind jedoch jeweils weder vorgetragen noch ersichtlich.

65

Soweit die Hausverwaltung verpflichtet werden soll, aufgeforderte Erhaltungsmaßnahmen gemäß TOP 7.2 Abs (b) Protokoll 2023 (Anlage B 2) zu treffen, liegt darin zunächst nur eine Bezugnahme auf eine bestehende Beschlusslage.

1.2 – Empfangsquittungen für elektronische Post an die Hausverwaltung:

66

Zwar besteht weder eine Verpflichtung der Hausverwaltung zur Abgabe elektronischer Empfangsquittungen und zur Bestätigung des Empfangs von E-Mails. Sofern dafür tatsächlich eine Änderung des Verwaltervertrags erforderlich sein sollte, kann ein entsprechender Hinweis erteilt werden, dass zusätzlich noch entsprechende Erklärungen abgegeben werden müssten.

1.2 – Kommunikation mit der Hausverwaltung über ihr Internetportal: Insoweit wird auf die Ausführungen unter Ziff. B IV 2 verwiesen.

1.3 – Kommunikation über die Infotafeln im Haus Zwar besteht wie unter Ziff. B IV 1 dargelegt, kein Anspruch auf Zugang zu den Infotafeln.

67

Nichtigkeitsgründe für einen Beschluss sind jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

1.4 – Bekanntgabe der jährlichen WEG -Versammlung 3 Monate im Voraus:

68

Auch insoweit besteht zwar kein Anspruch. Nichtigkeitsgründe für einen Beschluss sind jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

TOP 2.0:

2.1 – Kostenzuschlag für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

69

Zwar besteht auch im Hinblick auf die in der Eigentümerversammlung am 28.6.2023 zu TOP 7.5 gefassten Beschlüsse kein Anspruch auf einen Zweitbeschluss. Nichtigkeitsgründe sind jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich.

2.2 – Zahlung von Anwalts-, Beratungs- und Gerichtskosten:

70

Zwar besteht auch im Hinblick auf die in der Eigentümerversammlung am 28.6.2023 zu TOP 7.3 gefassten Beschlüsse kein Anspruch auf einen Zweitbeschluss. Für die Frage, ob der begehrte Tagesordnungspunkt in der Eigentümerversammlung (ggf. kurz) zu behandeln ist, kann dahinstehen, ob es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Zahlungen von Anwalts-, Beratungs- und Gerichtskosten von einer schriftlichen Genehmigung des Verwaltungsbeirats abhängig zu machen.

2.4 Vollmacht bei Auslandsaufenthalt von Eigentümern:

71

Zwar bestehen diesbezüglich Regelungen des § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung. Da in der Eigentümerversammlung am 28.6.2023 zu TOP 7.7a und b dazu jedoch Beschlüsse gefasst wurden, wäre eine Aufhebung der Beschlüsse jedenfalls nichtichtig.

TOP 3.0:

3.1 – Ordnungswidriges Parken im Freiflächen-Parkplatz:

72

Auch insoweit besteht zwar kein Anspruch auf Beschlussfassung. Für die Frage, ob der begehrte Tagesordnungspunkt in der Eigentümerversammlung (ggf. kurz) zu behandeln ist, kann wieder dahinstehen, ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

3.2 – Austausch von Wasseroberteilventilen

73

Soweit die Beklagte einwendet, die Zuständigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers ergebe sich aus der Zuweisung der Wasseroberteilventile zum Sondereigentum in der Teilungserklärung, ist die Regelung des § 5 Abs. 3 WEG zu berücksichtigen. Danach können Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Daher kann der Antrag auch als Anregung zu Änderung der Teilungserklärung ausgelegt werden. Nach Auffassung des Gerichts liegt ein sachlicher Grund, den Gegenstand in der Versammlung jedenfalls einmal kurz zu behandeln, darin, dass die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten im Wesentlichen in der Versammlung regeln und auch das Meinungsbild für Änderungen der Teilungserklärung in den Versammlungen stattfindet.

74

(2) Kein sachlicher Grund für eine kurze Behandlung in der Eigentümerversammlung besteht hinsichtlich folgender Begehren:

2.3 – Zahlung von Steuerberaterkosten (von der Hausverwaltung zu tragen)

75

Für die Behandlung dieses Begehrens ist kein sachlicher Grund ersichtlich, da das Begehren in sich widersprüchlich ist. Der Kläger beantragt die Aufhebung des Beschlusses zu TOP 7.3 f der Eigentümerversammlung am 28.6.2023 aus einem Grund, der nicht Gegenstand dieses Beschlusses war (Zahlung von Steuerberatungskosten). Die Hausverwaltung der Beklagten ist nicht verpflichtet, den Kläger über einen Irrtum über den Gegenstand eines gefassten Beschlusses aufzuklären.

TOP 1.1, 1.2 und 1.3 – Zuweisung eines Ersatzverwalters

76

Der Kläger hat sein Begehren in der Replik dahingehend konkretisiert, dass die Ernennung eines anderen Mitarbeiters der Hausverwaltung begehrt wird. Ein entsprechender Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig. Denn individuelle Leistungspflichten Dritter können durch Beschluss nicht

begründet werden. Insoweit sind auch keine sonstigen sachlichen Gründe ersichtlich, die zu einer verpflichtenden Behandlung in der Eigentümerversammlung führen.

(3) TOP 4.0: Wahl eines Verwaltungsbeirats

77

Insoweit wurde der Anspruch auf Aufnahme in die Tagesordnung bereits in der Klageerwiderung anerkannt. Hier kommt der Rechtsgedanke des § 93 ZPO zur Anwendung. Die Beklagte hat nicht dadurch Anlass zur Klage gegeben, dass sie, handelnd durch die Hausverwaltung, auf die Aufforderung des Klägers, ihm die Aufnahme der begehrten Tagesordnungspunkte in die nächste ordentliche Eigentümerversammlung innerhalb einer Frist bis 16.08.2024 zu bestätigen. Denn die Eigentümerversammlung für 2024 hatte bereits im April 2024 stattgefunden. Die Hausverwaltung ist nicht verpflichtet, bereits viele Monate im Voraus die Eigentümerversammlung des kommenden Jahres konkret vorzubereiten und die einzelnen Wohnungseigentümer zu informieren. Fristsetzungen gegenüber dem Verwaltungsbeirat sind bereits deshalb irrelevant, weil der Verwaltungsbeirat nicht zur Einberufung der Eigentümerversammlung befugt ist (§ 24 Abs. 1 WEG).

78

II. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht jeweils auf §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO.

III. Streitwert:

79

1. Klageantrag Ziff. 1: Insoweit schätzt das Gericht den Streitwert nach §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO auf 5.000,00 € (1.666,67 € pro Wirtschaftsjahr).

80

2. Klageantrag Ziff. 2: Beim Rechtsstreit um die Aufnahme von Tagesordnungspunkten in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung kann als Streitwert nicht der Wert des mit dem Einberufungsverlangen begehrten Beschlusses angesetzt werden. Der begehrte Beschluss selbst ist nicht streitgegenständlich. Andererseits darf bei der Streitwertbemessung das Interesse der Klägerin an der letztlich begehrten Beschlussfassung nicht völlig außer Acht gelassen werden. Der Berücksichtigung der Interessen des Klägers ist Genüge getan, wenn insoweit die Hälfte des Betrages angesetzt wird, welcher im Falle einer Anfechtungsklage als Streitwert anzusetzen wäre (LG Frankfurt a. M., ZWE 2016, 292 zu § 49a GKG a.F.)

81

Der Streitwert der Anfechtungsklagen oder Beschlussersetzungsklagen wäre vorliegend gem. §§ 44 Abs. 1 WEG, § 49 GKG entgegen der vorläufigen Streitwertfestsetzung mit 4.065,14 € zu bemessen (7,283/1.000MEA x 19.500,00 € x 7,5 zzgl. 3.000,00 € für die begehrte Wahl des Verwaltungsbeirats).

82

Schätzung des Gesamtinteresses von Anfechtungsklagen oder Beschlussersetzungsklagen in der Reihenfolge des Aufforderungsschreibens vom 04.08.2024 (Anlage B 1) im Einzelnen:

TOP 1.0:

1.1 – Kommunikation mit der Hausverwaltung (insbesondere Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen): 5.000,00 €

1.2 – Empfangsquittungen für elektronische Post an die Hausverwaltung: 500,00 €

1.2 – Kommunikation mit der Hausverwaltung über ihr Internetportal (andernfalls Zuweisung eines Ersatzverwalters): 1.000,00 €

1.3 – Kommunikation über die Infotafeln im Haus (andernfalls Zuweisung eines Ersatzverwalters): : 1.000,00 €

1.4 – Bekanntgabe der jährlichen WEG -Versammlung: 1.000,00 € TOP 2.0:

2.1 – Kostenzuschlag für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren: 500,00 €

2.2 – Zahlung von Anwalts-, Beratungs- und Gerichtskosten: 1.000,00 €

2.3 – Zahlung von Steuerberaterkosten: 5.000,00 € 2.4 Auslandsaufenthalt von Eigentümern: 500,00 € TOP 3.0:

3.1 – Ordnungswidriges Parken im Freiflächen-Parkplatz: 2.000,00 €

3.2 – Austausch von Wasseroberteilventilen: 2.000,00 €

TOP 4.0: Die vorläufige Streitwertberechnung berücksichtigt nicht, dass der Streitwert für die Wahl eines Verwaltungsbeirats aufgrund des Interesses der Wohnungseigentümer an der Entscheidung über einen solchen Beschluss 3.000,00 € beträgt. (BeckOK KostR/Toussaint, 46. Ed. 1.7.2024, GKG § 49 Rn. 27; OLG Koblenz ZWE 2011, 92)

83

Bei Ansatz der Hälfte des Betrages errechnet sich daraus ein Streitwert von 2.032,57 € .

3. Klageantrag Ziff. 3.: 1.261,88 €

4. Klageantrag Ziff. 4: 168,30 €

84

5. Klageantrag Ziff. 5: Insoweit schätzt das Gericht den Streitwert nach §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO abweichend von der vorläufigen Streitwertfestsetzung auf insgesamt 2.000,00 € (Einzelstreitwerte für Infotafeln und Eigentümerportal: jeweils 1.000,00 €). Die vorläufige Streitwertfestsetzung berücksichtigt nicht, dass es sich beim Klageantrag Ziff. 5 in der Sache um zwei selbständige Klageanträge handelt.

85

Die Einzelstreitwerte sind gem. § 39 Abs. 1 GKG zusammen zu rechnen. Die Teilklagerücknahme und übereinstimmende Teilerledigterklärung führt nicht zu einer Ermäßigung des Gebührenstreitwerts (§ 40 GKG).