

Landgericht Hamburg

Az.: 318 S 73/25

647 C 132/25

AG Hamburg-Harburg

Verkündet am 10.06.2026

Haidari, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

- 1) **Kirsten Paul**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg
- **Klägerin und Berufungsbeklagte** -
- 2) **Gunnar Queling**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg
- **Kläger und Berufungsbeklagter** -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **HSH Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg

gegen

- 1) **Eva-Marie Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg
- **Nebenintervenientin und Berufungsklägerin** -
- 2) **Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg
- **Nebenintervenient und Berufungskläger** -
- 3) **GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**, vertreten durch d. übrigen Wohnungseigentümer Eva-Marie Schwegler und Michael Schwegler
- **Beklagte, im Berufungsverfahren nicht beteiligt** -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000270-25 P/sh

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu 3:

bit-Huus GmbH, als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, vertr. d.d. Geschäftsführerin Elke Oehrich, Großer Schippsee 42, 21073 Hamburg

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Rüther, die Richterin am Landgericht Wöhler und die Richterin am Landgericht Zanner aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.05.2026 für Recht:

1. Die Berufung der Nebenintervenienten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 24.09.2025, Az. 647 C 132/25, wird zurückgewiesen.
2. Die Nebenintervenienten haben die Kosten des Berufungsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die angefochtene Entscheidung ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das erstinstanzliche Verfahren und das Berufungsverfahren auf 11.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Kläger und die Nebenintervenienten sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft und streiten in der Berufung weiter um die Gültigkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 gefassten Beschlüsse zu TOP 4 bis 9, 16, 17 und 21.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 24.09.2025 die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 19.03.2025 zu den TOP 4 bis 9, 16, 17 und 21 sowie den Beschluss zu TOP 16, mit dem der Beschlussantrag der Kläger abgelehnt wurde, für ungültig erklärt und den Beschluss zu TOP 16 im Wege der Beschlussersetzung ersetzt.

Zur Begründung hat es ausgeführt, die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 (Postannahme und Vertretung für die GdWE durch den Nebenintervenienten zu 2)) widersprächen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Nebenintervenient zu 2), der mit abgestimmt habe, gemäß § 25 Abs. 4 WEG nicht stimmberechtigt gewesen und daher ein Mehrheitsbeschluss gar nicht zustande gekommen sei. Weiter sei durch die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 ohne Not zusätzlicher Konfliktstoff geschaffen worden. Zahlungen seien auch über das Konto der Beklagten und nicht über ein Privatkonto des Nebenintervenienten zu 2) zu leisten.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 6 (Kreditvergabe an die GdWE durch den

Nebenintervenienten zu 2)) sei der Nebenintervenient ebenfalls nicht stimmberechtigt gewesen und ein Mehrheitsbeschluss daher nicht zustande gekommen. Weiter sei der Beschluss zu unbestimmt, weil ihm nicht zu entnehmen sei, welche in dem Beschluss erwähnten Kosten genau hierunter fallen sollten.

Der Beschluss zu TOP 7 (Ansprechpartner / -in für Mängelanzeigen am Gebäude durch die Nebenintervenientin zu 1)) sei für ungültig zu erklären, weil durch die beschlossene alleinige Entgegennahme aller Mängelanzeigen am Gebäude durch die Nebenintervenientin zu 1) und die Hinzuziehung und Beauftragung des derzeit allein für die Nebenintervenienten tätigen Architekten Höltge in einer zutiefst zerstrittenen GdWE zusätzlicher Konfliktstoff geschaffen werde.

Der Beschluss zu TOP 8 (Ermächtigung eines Einladenden und Terminfestlegung für die nächste Eigentümerversammlung) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil zu unbestimmt sei, wozu es eines erneut zeitnahen Versammlungstermin überhaupt bedurft hätte.

Der Beschluss zu TOP 9 (Schlüsselerhalt für den Vorraum zur Sauna) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn bei dem Saunaraum nebst Vorraum handele es sich unstreitig um Gemeinschaftseigentum, zu dem alle Wohnungseigentümer ohne vorherige Terminabsprache mit der Nebenintervenientin zu 1) gleichmäßig Zutritt haben können müssten.

Der Beschluss zu TOP 16 (Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses des AG Hamburg-Harburg, Az. 649 C 93/18) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, sei daher für ungültig zu erklären und wie beantragt und tenoriert zu ersetzen. Der Beschluss zur Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses habe sich an den im Ersetzungsbeschluss im Verfahren 649 C 93/18 genannten Umfang zu halten. Der Sachverständige sei insoweit von der neutralen Industrie- und Handelskammer Hamburg zu benennen. Die Kosten seien aus der Rücklage zu entnehmen.

Die Beschlüsse zu TOP 17 (Umsetzung der notwendigen Herausnahme, Abdichtung, Dämmung sowie Neuverlegung eines Estrichbodens zur Aufnahme eines Dielenbodens gemäß dem Gutachten des Architekten Höltge) seien wegen Unbestimmtheit für ungültig zu erklären. Auch sei der Nebenintervenient zu 2) erneut nicht stimmberechtigt gewesen, so dass ein Mehrheitsbeschluss gar nicht zustande gekommen sei. Durch die erneute Beauftragung des Architekten Höltge sei ein Konfliktpotential entstanden, was mit ordnungsgemäßer Verwaltung nicht in Übereinstimmung zu bringen sei.

Der Beschluss zu TOP 21 (Durchsetzung der Hausordnung bzgl. des Parkverbots für Mieter) entspreche mangels hinreichender Bestimmtheit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dem Beschluss sei nicht mit hinreichender Bestimmtheit zu entnehmen, welchem Mieter welches Fehlverhalten zur Last gelegt werden soll, welche Art der anwaltlichen Durchsetzung

(vorgerichtlich und / oder gerichtlich) mit welchem Kostenrahmen (Gebührensätze gemäß Vergütungsverzeichnis VV RVG oder Vergütungsvereinbarung) beauftragt werden soll und wie diese Kosten finanziert werden sollen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Gegen das den Prozessbevollmächtigten der Nebenintervenienten am 29.09.2025 zugestellte amtsgerichtliche Urteil haben diese mit einem bei Gericht am 29.10.2025 eingegangenen anwaltlichen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach antragsgemäßer Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 02.01.2026 mit einem am 30.12.2025 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Nebenintervenienten rügen eine Gehörsverletzung, weil dem amtsgerichtlichen Urteil nicht zu entnehmen sei, dass überhaupt eine Befassung mit ihrem Vorbringen stattgefunden habe, weil ihr Vorbringen an keiner Stelle im Urteil Erwähnung finde.

Das Amtsgericht verkenne weiter den Normzweck des § 25 Abs. 4 WEG und die Unterscheidung zwischen einem Insichgeschäft einerseits und der Regelung mitgliedschaftlicher Angelegenheiten andererseits. Im Übrigen sei die auf das hervorgerufene „Konfliktpotential“ gestützte Begründung des Urteils nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich TOP 8 verkenne das Amtsgericht, dass aus dem Protokoll selbst Gründe hervorgingen, warum eine weitere Versammlung erforderlich sei, nämlich wegen der anstehenden Instandsetzungsarbeiten in der Souterrainwohnung.

Die Begründung zu TOP 9 sei nicht nachvollziehbar, denn wenn nur ein Schlüssel für die Sauna existiere, dann könne sich dieser schlecht bei allen drei Wohnungseigentümern befinden. Die im Beschluss getroffene Lösung der Verwahrung des einzigen Schlüssels bei der Nebenintervenientin zu 1) entspreche im Rahmen der Ermessensausübung sehr wohl ordnungsmäßiger Verwaltung.

Hinsichtlich TOP 16 verkenne das Amtsgericht, dass der Architekt Höltge nicht in ihrem Lager stehe. Dies sei offenkundig unzutreffend und nicht nachvollziehbar. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb hinsichtlich einer aktuellen Maßnahme allein maßgeblich sein solle, was in einem Urteil von vor sieben Jahren aus 2018 gegenständlich gewesen sein solle. Selbstverständlich weite sich ein Schaden auch aus und es ergäben sich neue Erkenntnisse.

Die amtsgerichtliche Begründung des Urteils zu TOP 17 sei in zweifacher Hinsicht fehlerhaft, weil der Architekt Höltge nicht in ihrem Lager stehe und ein Stimmrechtsverbot nicht vorgelegen habe.

Schließlich könne auch die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 21 nicht nachvollzogen werden. Es sei nicht erforderlich, dass ein Parkverbot ausdrücklich im damaligen Beschluss erwähnt werde. Denn wenn das Parken auf dem Grundstück einer besonderen Erlaubnis bedürfe, dann handele es sich offenkundig um ein grundsätzliches Parkverbot, wenn eine solche Erlaubnis nicht vorliege. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb im Voraus festgestellt werden müsse, welchem Mieter welches Fehlverhalten zur Last gelegt werden soll. Die Fläche vor dem Haus werde fortlaufend von den Klägern oder ihren Mietern als Parkplatz missbraucht, obwohl nach der gerichtlichen Entscheidung aus dem Jahr 1993 (Anl. B 1) hierfür eine Genehmigung erforderlich sei, die aber nicht erteilt worden sei. Jeder Verstoß berge eine Wiederholungsgefahr in sich.

Die Nebenintervenienten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 24.09.2025, Az. 647 C 132/25, aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen das amtsgerichtliche Urteil und tragen vor, die Berufung sei unzulässig, da sie von den Nebenintervenienten in eigenem Namen eingelegt worden sei. Die erstinstanzlich beklagte GdWE sei nicht Partei des Berufungsverfahrens und von den Nebenintervenienten auch nicht als Beklagte rubriziert worden.

Die angefochtenen Beschlüsse verstießen evident und eklatant gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Rüge einer angeblichen Verletzung rechtlichen Gehörs gehe ins Leere. Maßgeblich sei, dass das Amtsgericht sich inhaltlich und materiell-rechtlich mit jedem der verfahrensgegenständlichen Beschlüsse eingehend auseinandergesetzt habe.

Die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 schafften ein zusätzliches Konfliktpotential. Ein Briefkasten sei auch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt sinnvoll, geschweige denn notwendig. Dem Nebenintervenienten zu 2) werde gemäß § 25 Abs. 4 WEG versagt, mit seiner Stimme über auf ihn zu übertragende rechtsgeschäftliche Befugnisse mitzuentcheiden. Dies gelte auch für die Beschlussfassung zu TOP 6. Die Nebenintervenienten würden weiter verkennen, dass die Einrichtung eines Verwaltungskontos keineswegs mit dem vorliegenden Beschlussgegenstand vergleichbar sei. Einzahlungen und Abbuchungen von diesem Konto dürften nämlich auch hier in jedem Einzelfall grundsätzlich nur in Kenntnis und mit Zustimmung der Beklagten erfolgen.

Zu Recht habe das Amtsgericht auch den zu TOP 7 gefassten Beschluss für ungültig erklärt, da der Architekt Höltge seit Jahren ausschließlich als Auftragnehmer des Nebenintervenienten zu 2) für diesen tätig werde und Kontaktaufnahmen mit ihnen ablehne. Mit der Beschlussfassung werde ihnen die Kontrolle über den Umgang mit Mängeln des Gemeinschaftseigentums entzogen.

Die Beschlussfassung zu TOP 8 sei nicht durch den Umstand gerechtfertigt, dass über einen längeren Zeitraum in der Vergangenheit keine ordentlichen Eigentümerversammlungen stattgefunden hätten. Sie müssten die willkürliche und rechtsmissbräuchliche Festlegung zusätzlicher Versammlungstermine mit der Stimmenmehrheit der Nebenintervenienten nicht hinnehmen. Zudem sei der Beschluss bereits mangels hinreichender Bestimmtheit für ungültig zu erklären, wie vom Amtsgericht zutreffend ausgeführt.

Der Beschluss zu TOP 9 sei zu Recht für ungültig erklärt worden, da der Saunaraum nebst Vorraum Gemeinschaftseigentum und daher für jeden Miteigentümer jederzeit zugänglich zu halten sei und nicht bestimmungswidrig genutzt werden dürfe.

Die zu TOP 16 beschlossene, inhaltlich unbestimmte Erweiterung des Ersetzungsbeschlusses, insbesondere hinsichtlich der Beauftragung und Kostenregelung, verstoße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zu Recht habe das Amtsgericht auch den Beschluss zu TOP 17 wegen Verstoßes gegen § 25 Abs. 4 WEG für ungültig erklärt.

Auch hinsichtlich des zu TOP 21 gefassten Beschlusses sei die erstinstanzliche Entscheidung nicht zu beanstanden. Es existiere kein Urteil, mit welchem ein noch durchzusetzendes räumlich bestimmbares Parkverbot tenoriert worden sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen im Berufungsverfahren Bezug genommen.

II.

1.

Die Berufung der Nebenintervenienten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Nebenintervenienten verfügen auch über die erforderliche Mindestbeschwer.

Entgegen der Ansicht der Kläger ist die Berufung der Nebenintervenienten nicht unzulässig, weil sie von ihnen im eigenen Namen eingelegt worden ist.

Vorliegend handelt es sich hinsichtlich beider Nebenintervenienten um eine streitgenössische Nebenintervention. Dies ist dann der Fall, wenn sich die Urteilswirkungen wegen materiell- oder prozessrechtlicher Vorschriften auf den Nebenintervenienten erstrecken. Der streitgenössische Nebenintervenient kann die Berufung im eigenen Namen einlegen (BGH, Beschluss vom 18.01.2022 – VI ZB 36/21, Rn. 9; BGH, Urteil vom 05.06.2014 – V ZB 160/13, Rn. 6). Dies ist hier der Fall. Insofern kommt es auf die Frage, ob das Rechtsmittel der Nebenintervenienten hier als „namens der Hauptpartei eingelegt“ ausgelegt werden kann, nicht an.

2.

Die Berufung der Nebenintervenienten ist aber unbegründet.

a.) Rüge des Gehörverstoßes wegen fehlender Erwähnung ihres Vorbringens im Tatbestand

Der von den Nebenintervenienten erhobene Gehörverstoß wegen fehlender Erwähnung ihres Vorbringens im Tatbestand greift nicht durch.

Gemäß § 313 Abs. 2 Satz 1 ZPO sollen zwar im Tatbestand die erhobenen Ansprüche und die dazu vorgebrachten Angriffs- und Verteidigungsmittel unter Hervorhebung der gestellten Anträge ihrem wesentlichen Inhalt nach knapp dargestellt werden. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes soll auf Schriftsätze, Protokolle und andere Unterlagen verwiesen werden (§ 313 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Nur wenn ein Urteil entgegen § 313 Abs. 1 Nr. 5 ZPO keinen Tatbestand enthält (ohne die Ausnahmen der §§ 313a, 313b, 525, 540, 555 Abs. 1 ZPO), weist es einen wesentlichen Verfahrensmangel auf und ist vom Rechtsmittelgericht aufzuheben (Musiak/Voit/Wolff, ZPO, 23. Auflage, § 313 Rn. 14, beck-online).

Unter Beachtung dieser gesetzlichen Voraussetzungen kann ein Gehörverstoß nicht festgestellt werden und hat sich jedenfalls im Ergebnis nicht ausgewirkt. Das amtsgerichtliche Urteil enthält vorliegend einen Tatbestand, in dem wegen der Einzelheiten zum streitigen Vorbringen der Parteien auf die zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen wird (vgl. amtsgerichtliches Urteil Seite 3, 3. Absatz). Eine solche pauschale Bezugnahme ist zwar unüblich, aber gemessen an den gesetzlichen Voraussetzungen des § 313 Abs. 2 ZPO noch ausreichend. Entscheidend ist, dass aus den Entscheidungsgründen hervorgeht, dass sich das Amtsgericht in der Sache inhaltlich mit dem streitigen Vorbringen der Nebenintervenienten befasst hat. Von daher ist von den Nebenintervenienten auch nicht dargetan, dass das Amtsgericht unter Berücksichtigung ihres Vortrags zu einer abweichenden Entscheidung gekommen wäre.

b.) Zu den einzelnen angefochtenen Beschlüssen:

Das Amtsgericht hat zu Recht sämtliche angefochtene Beschlüsse für ungültig erklärt, weil sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Im Einzelnen:

aa.) Beschlüsse zu

- **TOP 4 (Postannahme für die GdWE, Briefkasten)**
- **TOP 5 (Postannahme für die GdWE, Vertretung)**
- **TOP 6 (Kreditvergabe an die GdWE durch den Nebenintervenienten zu 2))**
- **TOP 7 (Ansprechpartner / -in für Mängelanzeigen am Gebäude)**

Die Beschlüsse zu TOP 4, 5, 6 und 7 widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kammer sieht in den Beschlüssen zu diesen Tagesordnungspunkten in erster Linie deshalb einen Verstoß gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung, da die Beschlüsse allesamt auf eine „Selbstverwaltung“ der Beklagten durch die Wohnungseigentümer ohne einen WEG-Verwalter abzielen. Eine derartige Selbstverwaltung mit Verteilung der sonst einem Verwalter obliegenden Aufgaben auf die Miteigentümer kann nur erfolgen, wenn alle Wohnungseigentümer mit einem solchen Verwaltungskonzept einverstanden sind. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr sind die Kläger und die Nebenintervenienten gerichtsbekannt seit Jahren völlig zerstritten, was sich insbesondere auch auf die Frage bezieht, ob ein externer WEG-Verwalter bestellt werden soll. Ein solcher Beschluss ist inzwischen durch Urteil ersetzt worden (vgl. *Kammer*, Urteil vom 17.12.2025 – 318 S 14/25). Vor diesem Hintergrund entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Nebenintervenienten mit ihrer Stimmenmehrheit ihr „Selbstverwaltungskonzept“ in vielen Einzelpunkten gegen den erklärten Willen der Kläger durchzusetzen versuchen.

Die Beschlussgegenstände zu TOP 4, 5, 6 und 7 betreffen klassische Verwalteraufgaben, die grds. durch einen externen Verwalter zu erfüllen wären, der das Vertrauen aller Wohnungseigentümer genießt. Insbesondere in einer derart zerstrittenen und in zwei Lager aufgespaltenen Gemeinschaft besteht gem. § 18 Abs. 2 WEG ein Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Bestellung eines externen Verwalters, der über die erforderliche berufliche Qualifikation und Erfahrung mit der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften verfügt (vgl. *Kammer*, Urteil vom 17.12.2025 – 318 S 14/25; BeckOGK/Greiner, Stand: 01.03.2026, § 26 WEG Rn. 329, m.w.N.). Die Übertragung der in den Beschlüssen geregelten Aufgaben, wie die Annahme und das Öffnen der Post an die Beklagte durch den Nebenintervenienten zu 2) sowie eine etwaige „Kreditvergabe“ einschließlich einer Verzinsung durch Begleichung von Rechnungen der Beklagten einerseits durch den

Nebenintervenienten zu 2) bzgl. TOP 5 und 6 und andererseits durch die Nebenintervenientin zu 1) bzgl. TOP 7 stellt sich in der völlig zerstrittenen GdWE als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung dar.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, anstehende Zahlungen betreffend die Ausgaben für den Verband auf ein Privatkonto eines Eigentümers und nicht auf das Konto des Verbandes zu leisten, denn grds. sind derartige Zahlungen der Eigentümer auf ein Fremdkonto zu leisten. Auch im Falle einer verwalterlosen GdWE besteht die Möglichkeit, ein Fremdkonto zu eröffnen (vgl. insoweit LG Köln, Urteil vom 31.10.2024 – 29 S 27/24, Rn. 23 f., juris). Eingenommene Gelder sind vom Privatvermögen zu trennen; die Führung offener Treuhandkonten ist unzulässig (vgl. *Kammer*, Urteil vom 28.01.2015 – 318 S 114/15, Rn. 38, m.w.N., juris). Dies gilt auch im Falle einer zerstrittenen verwalterlosen GdWE, zumal hier sogar ein sog. gemeinschaftliches Hauskonto unstreitig besteht. Die Privatkonten eines WEG-Mitglieds sind der Kontrolle durch den Verband entzogen und dürfen nicht zur Abwicklung gemeinschaftsbezogener Geschäftsvorgänge verwendet werden.

Ferner ist dem Amtsgericht auch dahingehend zuzustimmen, dass jedenfalls hinsichtlich einer etwaigen Kreditvergabe, die jeweils Gegenstand der Beschlussfassung zu TOP 5, 6 und 7 ist, der Nebenintervenient zu 2) im Hinblick auf die Beschlussfassung zu TOP 5 und 6 und die Nebenintervenientin zu 1) hinsichtlich TOP 7 einem Stimmrechtsverbot gem. § 25 Abs. 4 WEG unterlagen. Die Beschlussfassung betreffend die Kreditvergabe betraf die Vornahme eines für die vertretene Beklagte nicht lediglich rechtlich vorteilhaften Rechtsgeschäfts und stellte für die Nebenintervenienten jeweils ein privates Sonderinteresse dar.

Nach § 25 Abs. 4 Fall 1 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft. Da das Stimmrecht wesentliches Mittel zur Mitgestaltung in Angelegenheiten der GdWE ist, darf es nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen eingeschränkt werden; die Norm ist eng auszulegen (Bärmann/Becker, WEG, 16. Auflage, § 25 Rn. 133, beck-online). Im Hinblick auf den Sinn und Zweck der Vorschrift und der großen Bedeutung des Stimmrechts für den Wohnungseigentümer ist dieser nur bei der Beschlussfassung über solche Rechtsgeschäfte nicht stimmberechtigt, bei denen er ein privates Sonderinteresse hat. Nimmt der Wohnungseigentümer dagegen rein mitgliedschaftliche Interessen wahr, führt dies nicht zu einem Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 Fall 1 WEG. Diese Rechtsgeschäfte werden als sozialrechtliche Rechtsgeschäfte bezeichnet. Dogmatisch handelt es sich dabei um eine teleologische Reduktion des Rechtsgeschäftsbegriffs in § 25 Abs. 4 Fall 1 WEG (Bärmann/Becker, a.a.O., Rn. 136, beck-online).

Unter Beachtung dieser Maßstäbe hätte der Nebenintervenient zu 2) hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 5 und 6 und die Nebenintervenientin zu 1) hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 7 nicht mitstimmen dürfen, da private Sonderinteressen mit der „Kreditvergabe“ nicht zu verneinen sind. Denn etwaige Verspätungszinsen sollten ausweislich des jeweiligen Beschlusswortlautes dem jeweiligen Kreditgeber zukommen.

Soweit die Beschlüsse zu TOP 5, 6 und 7 (Zins-)Zahlungsansprüche begründen, rügen die Kläger auch zu Recht die fehlende Beschlusskompetenz der Beklagten. Die Begründung von Zahlungsansprüchen im Beschlusswege ist unzulässig. Das Gesetz sieht eine Beschlusskompetenz für die Festlegung von Zahlungen der Wohnungseigentümer untereinander nicht vor (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 19.07.2024 – V ZR 226/23, Rn. 27, juris).

Soweit die Nebenintervenienten meinen, TOP 4 (Briefkasten) entspreche jedenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, da von keinem Stimmrechtsverbot ausgegangen werden könne, führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Selbst wenn hinsichtlich dieses Beschlusses kein Stimmrechtsverbot für den Nebenintervenienten zu 2) vorlag, was die Kammer offenlassen kann, so entspricht der Beschluss zu TOP 4 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da dieser ersichtlich mit dem zu TOP 5 gefassten Beschluss in einem engen Zusammenhang gesehen werden muss. Sofern ein Briefkasten für die Beklagte installiert werden soll (TOP 4), folgt hieraus die zwingend zu klärende Frage, wer den Briefkasten kontrolliert, die Post entnimmt und was mit eingehenden Postsendungen dann geschehen soll (TOP 5). Da TOP 5 (Briefkastenentleerung / Briefannahme) aus den vorgenannten Gründen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, führt dies gleichermaßen auch dazu, den zu TOP 4 gefassten Beschluss (Briefkasteninstallation) für ungültig zu erklären.

Ob die angefochtenen Beschlüsse darüber hinaus zu unbestimmt sind und auch aus diesem Grund ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, kann nach alledem offenbleiben.

bb.) TOP 8 (Ermächtigung eines Einladenden und Terminfestlegung der nächsten Eigentümerversammlung)

Zu Recht hat das Amtsgericht den Beschluss zu TOP 8 für ungültig erklärt. Er entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er zu unbestimmt ist.

Ausweislich des Beschlusswortlautes bleibt unklar, wozu es eines erneuten Versammlungstermins sechs Wochen nach dem Abhalten der hier streitgegenständlichen Versammlung überhaupt bedurft hätte. Der Beschlussgegenstand ist in TOP 8 gemessen an den Anforderungen des § 23 Abs. 1 WEG nicht hinreichend bezeichnet.

Der Gegenstand der Beschlussfassung muss bei Einberufung in der Tagesordnung bezeichnet sein, und zwar dergestalt, dass die Wohnungseigentümer vor Überraschungen geschützt sind und ihnen die Möglichkeit der Vorbereitung und Überlegung, ob ihre Teilnahme veranlasst ist, gegeben wird (BGH, Urteil vom 13.01.2012 – V ZR 129/11, Rn. 9, juris; BeckOK-BGB/Hügel, 78. Edition, Stand: 01.05.2026, § 23 WEG Rn. 13). Soweit der Beschluss zu TOP 8 lediglich auf anstehende „Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten“ in der Souterrainwohnung des Nebenintervenienten zu 2) durch Herausnahme des Stampfbodens ab dem 05.05.2025 verweist, ist dies gemessen an dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer, was konkret Gegenstand der Beschlussfassung der nächsten Eigentümerversammlung vom 30.04.2025 sein soll, nicht ausreichend. Eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand gemessen an der Wichtigkeit und dem Ausmaß der Beschlussfassung über Instandsetzungsarbeiten ist für die Eigentümer insoweit nicht möglich.

cc.) TOP 9 (Schlüsselerhalt zu dem Vorraum der Sauna)

Das Amtsgericht hat weiter zu Recht den Beschluss zu TOP 9 für ungültig erklärt. Die beschlossene Schlüsselverwahrung zu dem Vorraum der Sauna durch die Nebenintervenientin zu 1) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Beschlusswortlauf darauf abstellt, dass ein Zutritt nur nach begründetem Wunsch und Terminabsprache durch die Nebenintervenientin zu 1) zu erfolgen hat.

Dies widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da jedem Eigentümer ohne Einschränkung Zutritt zum Gemeinschaftseigentum zu gewähren ist, ohne dass dies durch einen „begründeten Wunsch“ gegenüber einem Eigentümer, der die Schlüsselgewalt innehat, zu rechtfertigen wäre. Worin dieser „begründete Wunsch“ liegen sollte, geht im Übrigen aus dem Beschlusswortlaut nicht hinreichend bestimmt hervor. Unklar ist auch, nach welchen Kriterien diese Frage jeweils von der Nebenintervenientin zu 1) entschieden werden soll. Der Mitgebrauch am Gemeinschaftseigentum steht den Wohnungseigentümern auch ohne eine Begründung zu.

dd.) TOP 16 (Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses AG Hamburg-Harburg, 649 C 93/18)

Das Amtsgericht hat zu Recht den zu TOP 16 gefassten Positivbeschluss (Beschlussantrag der Nebenintervenienten) für ungültig erklärt und die Beschlussfassung gemäß dem auf der Eigentümerversammlung mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrag der Kläger wie tenoriert ersetzt.

Mit dem angefochtenen Positivbeschluss zu TOP 16, der ausweislich des bezeichneten Beschlussgegenstandes der „Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses AG Hamburg-Harburg 649 C 93/18“ betreffend die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Erstellung eines

Sanierungskonzepts für den Balkon im 1. OG des Hauses dienen sollte, wurde von dem Beschlusswortlaut des gerichtlichen Ersetzungsbeschlusses (vgl. Anlage K 9) inhaltlich abgewichen. So sollte nicht nur ein Bausachverständiger von der Industrie- und Handelskammer benannt und beauftragt werden, sondern dieser sollte gemeinsam mit dem Sachverständigen Höltge beauftragt werden. Darüber hinaus sollte Gegenstand der Beauftragung nicht nur die Erstellung eines Sanierungskonzepts und die Ausführungsplanung zur Herstellung einer nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abdichtung und Entwässerung des Balkons im Obergeschoss, sondern auch des Balkons im Erdgeschoss sowie der Sanierung der Südfassade der GdWE sein. Die Kosten sollten nicht durch Überweisung vom Rücklagenkonto, sondern als beschlossene Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.

Der Positivbeschluss zu TOP 16 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Beschluss nicht nur die „Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses“ beinhaltet, sondern die zusätzliche Beauftragung eines weiteren Sachverständigen vorsieht. Hierbei ist nicht nachvollziehbar, warum es neben eines von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden Bausachverständigen zur Erstellung eines Sanierungskonzepts und der Ausführungsplanung der Beauftragung eines weiteren Sachverständigen bedarf, was unstreitig mit weiteren Kosten verbunden wäre. Zu Recht führen die Kläger auch an, dass die Konditionen, zu denen Herr Höltge für die GdWE tätig werden soll, nicht festgelegt seien. Schließlich ist der Beschluss auch insoweit nicht hinreichend bestimmt, was den Gegenstand der Sanierung der Südfassade betrifft, wie die Kläger zu Recht rügen.

Die Ablehnung des Beschlussantrags der Kläger zu TOP 16 widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung, da das Ermessen auf null reduziert war, diesem Antrag zuzustimmen. Denn durch diesen für der vom Amtsgericht ersetzte Grundlagenbeschluss (Anl. K 9) ohne weitere Änderungen umgesetzt.

ee.) TOP 17 (Beschluss zur Umsetzung der notwendigen Herausnahme, Abdichtung, Dämmung sowie Neuverlegung eines Estrichbodens zur Aufnahme eines Dielenbodens gemäß dem Gutachten des Architekten Höltge)

Das Amtsgericht hat zu Recht auch den angefochtenen Beschluss zu TOP 17 für ungültig erklärt. Hierbei handelt es sich um einen Umsetzungsbeschluss hinsichtlich des von der Kammer ersetzen Grundlagenbeschlusses in dem Berufungsverfahren 318 S 1/21.

Der Beschluss zu TOP 17 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Nebenintervenient zu 2) ausweislich des Beschlusswortlautes Gelder zur Begleichung von Rechnungen von den Eigentümern einsammeln sollte, ohne über ein entsprechendes

Fremdgeldkonto zu verfügen. Dies ist unzulässig (s.o., vgl. *Kammer*, Urteil vom 28.01.2015 – 318 S 118/14; LG Köln, Urteil vom 31.10.2024 – 29 S 27/24).

Weiter war der Nebenintervenient zu 2) wegen der beabsichtigen Kreditvergabe auch nicht stimmberechtigt gemäß § 25 Abs. 4 WEG (s.o.). Zudem war die Begründung von Zahlungsansprüchen im Beschlusswege mangels erforderlicher Beschlusskompetenz unzulässig (s.o.; vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 19.07.2024 – V ZR 226/23, Rn. 27, juris).

Ob der Beschluss darüber hinaus auch inhaltlich unbestimmt ist, kann offenbleiben.

Die Ungültigkeit des ersten Beschlussteils zu TOP 17 umfasst auch den zweiten Beschlussteil zu TOP 17. Die teilweise Aufrechterhaltung eines Beschlusses ohne den wichtigen Teil kommt nur dann in Betracht, wenn nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre (BGH, Urteil vom 15.05.2020 – V ZR 64/19, Rn. 16, juris). An diesen Voraussetzungen fehlt es, da nicht angenommen werden kann, dass der zweite Beschlussteil auch ohne den ungültigen ersten Beschlussteil beschlossen worden wäre (vgl. § 139 BGB analog).

Soweit die Nebenintervenienten vortragen, der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 17 sei bereits umgesetzt worden und der Dielenboden in der Souterrainwohnung des Nebenintervenienten zu 2) instandgesetzt worden, folgt hieraus kein anderes Ergebnis. Auch nach Vollzug eines Beschlusses der Wohnungseigentümer besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtungsklage, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen sind (BGH, Urteil vom 13.05.2011 – V ZR 202/10, Rn.11 f., juris; *Kammer*, Urteil vom 01.09.2010 – 318 S 182/09, Rn. 13, juris). Dass dies der Fall ist, ist von den Nebenintervenienten bereits nicht dargetan worden.

ff.) TOP 21 (Durchsetzung der Hausordnung bzgl. des Parkens von Mietern)

Das Amtsgericht hat schließlich auch zu Recht den Beschluss zu TOP 21 wegen fehlender Bestimmtheit für ungültig erklärt. Entgegen der Ansicht der Nebenintervenienten geht ein etwaiges Parkverbot für Mieter nicht aus dem eingereichten „Urteil“ (vgl. Anl. B 1: Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 22.01.1993, Az. 610a II 8/92) hervor.

In dem Verfahren aus dem Jahre 1992/1993 hatte das Amtsgericht u.a. über einen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.03.1992 zu TOP 4 zu befinden, der die Festlegung der Hausordnung betraf. Das Amtsgericht hat entschieden, dass die beschlossene Hausordnung weder gegen die Teilungserklärung noch gegen das Wohnungseigentumsgesetz verstoße noch in grundrechtliche Positionen der Antragsteller eingreife. Soweit in der Hausordnung gemäß Ziff. 3

geregelt werde, dass das Parken auf dem Grundstück einer besonderen Erlaubnis bedürfe, würden durch diese Vereinbarung nicht einzelne Miteigentümer vom Gebrauch des Grundstücks ausgeschlossen, sondern sie betreffe alle Miteigentümer gleichmäßig, was sinnvoll erscheine, um zu verhindern, dass das Grundstück durch parkende Autos zugestellt oder „verschandelt“ werde.

Selbst wenn die fehlende Erlaubnis zum Parken nach Ansicht der Nebenintervenienten im Umkehrschluss einem Parkverbot gleichkommen sollte, ergibt sich aus dem amtsgerichtlichen Beschluss kein ausdrückliches Parkverbot für etwaige Mieter der Wohnungseigentümer. Der Inhalt der dem Beschluss zugrunde liegende Hausordnung ergibt sich aus der Anlage B 1 nicht.

Ob der Nebenintervenient zu 2) ein etwaiges Parkverbot gegenüber „Mieter“, die in keinem Mietverhältnis zu ihm stehen, überhaupt gestützt auf Regelungen in der Hausordnung durchsetzen könnte, kann im Ergebnis offenbleiben.

Denn der Beschluss zu TOP 21 entspricht im Ergebnis nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er hinsichtlich der mit einer Durchsetzung eines Parkverbots mittels „anwaltlicher Hilfe“ einhergehenden Kosten keine Regelung getroffen hat und demnach auf die Rüge der Kläger als zu unbestimmt für ungültig zu erklären ist. Durch die Inanspruchnahme „anwaltlicher Hilfe“ für die Durchsetzung eines etwaigen Parkverbots würden Kosten entstehen. Ein Kostenrahmen für eine etwaige vorgerichtliche und / oder gerichtliche Tätigkeit geht aus dem Beschlusswortlaut indes nicht hervor. Die Höhe der Kosten für die „anwaltliche Hilfe“ sind insoweit nicht absehbar.

3.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713.

Die Revision gegen das Urteil wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG und folgt der vom Amtsgericht hinsichtlich der einzelnen Tagesordnungspunkte festgesetzten Einzelstreitwerte, woraus sich jedoch ein Gesamtwert von 11.000,00 € anstatt des vom Amtsgericht festgesetzten Wertes von 10.000,00 € ergibt. Die Kammer hat den Streitwert von 11.000,00 € auch für die I. Instanz festgesetzt und die amtsgerichtliche Streitwertfestsetzung insoweit gem. § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG abgeändert.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden,

wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem vierten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

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.

Rüther
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Wöhler
Richterin
am Landgericht

Zanner
Richterin
am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 10.06.2026

Haidari, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle