

**Beglaubigte Abschrift** (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 204/16  
20 C 63/15  
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 09.05.2017

Radig, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**Urteil**

Vert.	Frist not.	ISV RKA	Ma:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Vernt- nen.
SB	<b>29. MAI 2017</b>		Rück- spc
Rück- spc	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung

In dem Rechtsstreit

der übrigen Wohnungseigentümer der WEG ~~Essener Str. 62, 46236 Bottrop~~,  
namentlich:

- 1) Herrn ~~Michael Weber, Kesselerstraße 62, 42651 Solingen~~
- 2) Frau ~~Katharina Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 3) Herrn ~~Hans Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 4) Frau ~~Martina Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 5) Herrn ~~Hans-Josef Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 6) Frau ~~Sonja Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 7) Frau ~~Kristen Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 8) Frau ~~Maria Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 9) Herrn ~~Thomas Kötter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 10) Frau ~~Marion Kötter, Althanstraße 32, 46240 Bottrop~~,
- 11) Herrn ~~Hans-Jürgen Beckmann, Althanstraße 32, 46240 Bottrop~~,
- 12) Frau ~~Barbel Schütz, Althanstraße 15, 40882 Ratingen~~,
- 13) Frau ~~Heike Götter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 14) Herrn ~~Friedbert Götter, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 15) Frau ~~Martina Götter, Zur Stollingsmühle 11, 46514 Schermbeck~~,
- 16) Herrn ~~Oliver Götter, Zur Stollingsmühle 11, 46514 Schermbeck~~,
- 17) Frau ~~Silke Macho, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,
- 18) Herrn ~~Thomas Macho, Essener Straße 62, 46236 Bottrop~~,

2

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin ~~Wolfgang, Gerichtstr. 20~~  
46236 Bottrop,

g e g e n

1. Frau ~~Sigrid Asche, Essener Str. 89~~, 46236 Bottrop,
2. Herrn ~~Manfred Asche, Essener Str. 89~~, 46236 Bottrop,

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 09.05.2017  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter Grote und  
den Richter am Landgericht Dr. Terhalle  
für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das erstinstanzliche Urteil des  
Amtsgerichts Bottrop vom 15.04.2016 (Az.: 20 C 63/15) unter  
Zurückweisung des Berufungsbegehrens klarstellend abgeändert und wie  
folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass der unter TOP 2 in der  
Wohnungseigentümerversammlung vom 23.11.2015 gefasste Beschluss  
nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Gründe**

3

I.

(von der Darstellung eines Tatbestandes wird  
gem. § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen)

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Die zulässige Klage auf Ungültigerklärung der in der Wohnungseigentümersammlung vom 23.11.2015 unter TOP 2 gefassten Beschlüsse (Nichtbekiesung der sanierten Garagendächer sowie Entfernung des Kieses auf dem Garagendach der Kläger) ist begründet.

Die von den Klägern angefochtenen Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

1.

Die im Klageantrag und im erstinstanzlichen Tenor als ein Beschluss qualifizierte Beschlussfassung lässt sich inhaltlich in zwei Teil-Beschlüsse aufgliedern: So wird beschlossen, zum einen auf die sanierten Garagen keinen Kies mehr aufzubringen und zum anderen den Kies auf der sanierten Garage der Kläger – zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes – zu entfernen.

2.

Die mit dem zweiten Teilbeschluss beschlossene Entfernung des Kieses von der dem Sondernutzungsrecht der Kläger unterliegenden Garage (vgl. § 2 Nr. 2 der Teilungserklärung, Bl. 13 dA) entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Unabhängig von der Frage, ob es sich um eine bauliche Veränderung handelt, ist dieser Teilbeschluss nichtig.

**a)**

Der angefochtene Teilbeschluss ist bereits nichtig, weil die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Beschlusskompetenz überschritten hat. Denn der Wohnungseigentümergeinschaft ist es rechtlich nicht möglich, Wohnungseigentümern Handlungs- oder Rechtspflichten aufzuerlegen (vgl. BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 - V ZR 72/09; stdg. Rspr. der Kammer, vgl. nur Ur. v. 08.01.2013 - 1 S 405/11). Eine solche Handlungspflicht hat die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch gleichwohl beschlossen, indem sie den Klägern aufgebürdet hat, den aufgebrauchten Kies in Eigenleistung zu entfernen.

**aa)**

Soweit die Beklagten im Rahmen der Berufungsbegründung darauf verweisen, dass hiermit nicht den Klägern eine Handlungsverpflichtung auferlegt werden sollte, sondern den Wohnungseigentümern klar gewesen sei, dass diese Arbeiten durch Freiwillige vorgenommen werden sollen (vgl. Bl. 106 dA), ist dies unerheblich.

**bb)**

Beschlüsse sind objektiv-normativ auszulegen. Die Auslegung des im Protokoll niedergelegten Beschlussinhalts hat aus sich selbst heraus objektiv und normativ zu erfolgen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt, weil die Sondernachfolger diese Vorstellungen nicht kennen und daher auf das objektiv Erklärte vertrauen müssen (BGH, Beschluss vom 10. 9. 1998 - V ZB 11-98). Maßgebend ist also der Wortlaut, aber auch der Sinn und Zweck, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung ergibt; Umstände außerhalb des protokollierten Inhalts dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

**cc)**

In dem Beschluss ist wie folgt formuliert: „dass der Kies des Garagendaches der Garage der Eigentümer Asche ebenfalls in Eigenleistung entfernt werden soll.“ Durch die Bezugnahme auf die Kläger und der im gleichen Satz hiermit zusammenhängenden Verpflichtung zur Eigenleistung kann der Beschluss aus objektiv-normativer Sicht nur als Handlungsverpflichtung der Kläger verstanden werden. Ansonsten wäre der Beschluss bereits aufgrund fehlender Bestimmtheit

nichtig, da sich ihm nicht entnehmen lässt, an wen sich die beschlossene Handlungsverpflichtung richtet.

**b)**

Folge der Nichtigkeit des 2. Teilbeschlusses ist die Nichtigkeit beider Beschlüsse gem. § 139 BGB. Denn beide Teilbeschlüsse sind rechtlich miteinander verknüpft. Dies zeigt sich bereits an der Einleitung zum Teilbeschluss 2 „Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten“ und ergibt sich unter systematischen Gesichtspunkten auch aus der Beschlussfassung unter einem einheitlichen Tagesordnungspunkt.

Folge dieser rechtlichen Verbundenheit beider Beschlüsse ist, dass die Ungültigkeit des einen Teilbeschlusses zur Ungültigkeit des anderen führt (§ 139 BGB), sodass es vorliegend auf die isolierte Wirksamkeit des Teilbeschlusses 1 zur Nichtbekiesung der neusanierten Garagen nicht ankommt.

**2.**

Lediglich ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass der Teilbeschluss 1 – isoliert betrachtet – auch nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Denn bei dem Beschluss, die ursprünglich vorhandene Bekiesung nach der Sanierungsmaßnahme nicht mehr aufzubringen, handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG.

Maßstab für die Annahme einer baulichen Veränderung ist der Zustand, wie er sich im Zeitpunkt der Entstehung oder nach Vornahme früherer zulässiger baulicher Veränderungen der Teilungserklärung bzw. der bindenden Gemeinschaftsbeschlüsse darstellt (BeckOK BGB/Hügel, 41. Ed. 1.11.2016, WEG § 22 Rn. 2). Anknüpfungspunkt ist mithin nicht der derzeitige Zustand nach Neusanierung ohne Bekiesung, sondern vielmehr der Ursprungszustand des Gemeinschaftseigentums unter Berücksichtigung der bestandskräftig beschlossenen Sanierungsmaßnahme.

Der Beschluss einer baulichen Veränderung setzt jedoch Allstimmigkeit voraus.

Soweit die Beklagten in der Berufungsbegründung auf § 3 Nr. 10 der Teilungserklärung (vgl. Bl. 17 dA) verweisen, führt dies nicht zur Abbedingung dieses in § 22 WEG vorgeschriebenen Allstimmigkeitsprinzips.

## 6

Zwar ist grundsätzlich die Regelung des § 22 WEG abdingbar (vgl. MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl. 2017, WEG § 22 Rn. 25). Doch liegen die in der vorgenannten Regelung der Teilungserklärung vorgesehenen Voraussetzungen nicht vor. Denn soweit dieser Regelung eine Abbedingung des Allstimmigkeitsgrundsatzes zu entnehmen ist, betrifft dies lediglich bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind. Zwar mag sich durch eine fehlende Bekiesung ein Einsparpotential ergeben; dies allein ist aber nach dem Wortlaut nicht ausreichend.

## III.

Die Kammer war vor dem Hintergrund der festgestellten Nichtigkeit des Teilbeschlusses 2 (Entfernung des Kiesel von der klägerischen Garage) gehalten, den erstinstanzlichen Tenor zu berichtigen.

Dieser Änderung steht weder die Regelung des § 308 ZPO noch die des § 528 S. 2 ZPO entgegen. Denn die Nichtigkeit der angegriffenen Beschlüsse ist stets auch Gegenstand der Anfechtungsklage. Nichtigkeits- und Anfechtungsklage sind nämlich Ausdruck verschiedener Facetten einer einheitlichen, mit Beschlussmängelklage bezeichneten Rechtsschutzform (vgl. Bärmann/Roth, WEG, 13. Auflage, § 46 WEG Rn. 6).

7

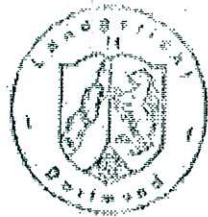
IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke  
Vorsitzender Richter am  
Landgericht  
Beglaubigt

Grote  
Richter

Dr. Terhalle  
Richter am Landgericht



Radig  
Justizbeschäftigte