

I.

1 S 62/24
20 C 28/23
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],
2. des Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Frau Rechtsanwältin [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort]

gegen

WEG St. [Name], [Adresse], Bottrop, vertr. d. d. Verw., [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

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

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 03.12.2024 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Soller und die Richterin Sommerfeld

Vert.:	Frist not.:	KR/K'A	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kanntn.
SB	12. DEZ. 2024		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungn.

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 09.02.2024 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (Az. 20 C 28/23) wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts vom 09.02.2024 sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e**I.**

Die Kammer verzichtet gemäß §§ 540 Abs. 1 und 2, 313a Abs. 1 ZPO auf die Darstellung des Tatbestandes.

II.

Die Berufung bleibt ohne Erfolg. Die Anfechtungsklage ist unbegründet.

1.

Soweit das Amtsgericht im Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2024 (vgl. Bl. 94 d.A. I. Inst.) den Verkündungstermin auf den 01.03.2024 anberaumt hat, die angegriffene Entscheidung aber ausweislich des Verkündungsprotokolls gleichwohl bereits am 09.02.2024 verkündet hatte (vgl. Bl. 103 d.A. I. Inst.), liegt hierin ein unschädlicher Verkündungsmangel (Feskorn in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 310 ZPO, Rn. 9), der sich auf die angegriffene Entscheidung nicht ausgewirkt hat. Fristen zur Stellungnahme waren nicht abzuwarten.

2.

Der unter dem 26.06.2023 unter TOP 11 gefasste Beschluss (vgl. Bl. 32 d.A. I. Inst.) ist weder nichtig noch anfechtbar.

a)

Der angegriffene Beschluss ist nicht nichtig.

aa)

Die GdWE verfügte betreffend die Gestattung der hier in Streit stehenden baulichen Veränderung über die erforderliche Beschlusskompetenz. Diese folgt aus § 20 Abs. 1 WEG.

bb)

Der Beschluss ist hinreichend bestimmt.

(1)

Zunächst verweist die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts. An die Bestimmtheit von Beschlüssen sind nach ständiger Rechtsprechung des Landgerichts Dortmund keine überzogenen Anforderungen – auch nicht an die mögliche Bezugnahme – zu stellen sind. Vorliegend war für jedermann erkennbar, welche Unterlagen gemeint waren (vgl. nur LG Dortmund, Urteil vom 30. Juni 2017 – 17 S 232/16 –, Rn. 28, juris).

Denn unstreitig lagen nur zwei Angebote (Bl. 65 ff, 74 ff. d. A. I. Inst.) vor, die sich über ähnliche bis gleiche Ausführungen einer festinstallierten Terrassenüberdachung verhielten. Diese hatten, was ebenfalls unstreitig ist, die betroffenen Mitglieder vorab allen Wohnungseigentümern per Mail zur Verfügung gestellt (vgl. Anlage K3, Bl. 12 d.A. I. Instanz).

(2)

Ob die Angebote tatsächlich zur Beschlussammlung gelangten bzw. die Verwaltung diese als Anhang zum Protokoll mitübersandt hatte, ist für die Feststellung der Nichtigkeit wegen fehlender Bestimmtheit des Beschlusses ohne Bedeutung, wenn die auch dem Inhalt nach unstreitigen Angebote im Zeitpunkt der Beschlussfassung den Wohnungseigentümern unstreitig vorgelegen haben. Im Übrigen können die Beschlussammlung bzw. deren Anhänge jederzeit ergänzt bzw. berichtigt werden (Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 217). Den Klägern bleibt es unbe-

nommen, hierauf hinzuwirken und / oder von der Verwaltung ein vollständiges Protokoll anzufordern.

(3)

Soweit der angefochtene Beschluss auf zwei Angebote Bezug nimmt und sich nicht für ein Angebot explizit entscheidet, steht dieser Umstand im konkreten Einzelfall der Annahme der Bestimmtheit ausnahmsweise nicht entgegen. Die GdWE hat mit dem angefochtenen Beschluss beide Varianten genehmigt.

(a)

Aus beiden Angeboten geht eine fast identische Ausführungsweise (Grundmaß 630cm x 300cm, feste Konstruktion mit durchsichtigem Dach und Sonnenschutz) hervor. Vor diesem Hintergrund lässt sich aus der nicht näher differenzierten Beschlussfassung zur sicheren Überzeugung der Kammer ableiten, dass die Mehrheit der Eigentümer der GdWE offensichtlich mit beiden Ausführungsvarianten einverstanden gewesen sind und dem Eigentümer H., der diese Überdachung auf eigene Kosten installieren sollte, die Auswahl überlassen wollte, welche Alternative zur Ausführung kommen sollte.

(b)

Soweit dem Angebot A. die Höhe für eine Seite der Konstruktion nicht entnommen werden kann, ist dies für die Bestimmtheit des Beschlusses unschädlich, denn durch die weitergehende Beschreibung ist ersichtlich, insbesondere unter Berücksichtigung der Pfostenlänge von 250 cm, dass sich keine maßgebliche Höhendifferenz zu dem Angebot der Fa. B. ergibt, wonach das Wandanschlussprofil in Höhe von 270 cm angebracht werden soll. Würde die Bestimmtheit des Beschlusses letztlich hieran scheitern, wäre die GdWE – gerade auch bei größeren Bau- oder Sanierungsaufträgen – letztlich nicht mehr handlungsfähig, wenn bei jedem Angebots- teil auch zugleich über die jeweiligen Details abzustimmen wäre. Darüber hinaus ist es nicht unüblich, dass in einem Angebot u.U. auch Varianten in der Art der Ausführung vorhanden sind, über die indes erst aufgrund der baulichen Gegebenheiten bei der Ausführung entschieden werden kann.

(c)

Im vorstehenden Zusammenhang versteht es sich von selbst, dass nicht etwas gänzlich Anderes zur Ausführung gelangen darf, als das, was Gegenstand des Beschlusses war. Sollten sich bei der Ausführung eines der Angebote insoweit erhebliche Abweichungen ergeben, die insbesondere das genehmigte Erscheinungsbild und die

nach verständiger Auslegung zu erwartenden Ausmaße betreffen, ist der die baulichen Veränderungen vornehmende Eigentümer gehalten, sich diese vor Ausführung genehmigen zu lassen (vgl. BGH, Urteil vom 17.03.2023 – V ZR 140/22), wenn er sich nicht der Gefahr aussetzen will, bereits alleine wegen der fehlenden Beschlussfassung zum Rückbau verpflichtet zu sein. Hierbei handelt es sich indes nicht um einen Aspekt der Bestimmtheit, sondern vielmehr um eine im Rahmen der Anfechtbarkeit zu klärende Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung im Spannungsverhältnis von § 20 Abs. 1 zu Abs. 4 WEG (dazu sogleich). Entsprechendes gilt für die vom Kläger gerügte fehlende Beschlussfassung zur Material- und Farbwahl.

b)

Der angegriffene Beschluss ist auch nicht anfechtbar.

aa)

Der Beschluss widerspricht nicht dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung.

(1)

Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles und bei der hier gebotenen objektiven Auslegung, bei der es maßgebend darauf ankommt, wie ein Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 215/21 –, Rn. 16, juris), handelt es sich bei dem angefochtenen Beschluss bereits um einen sog. „Durchführungsbeschluss“. Der angegriffene Beschluss verhält sich nicht nur über die Gestattung des „Ob“ der Gestattung der beabsichtigten baulichen Veränderung, sondern gibt in den Grenzen der beiden dem Wohnungseigentümer ~~Haftungs~~ zur alternativen Auswahl gelassenen Angebote bereits die Art der Ausführung vor, so dass die GdWE nicht erneut über die konkrete Durchführung (das „Wie“) erneut zu beschließen hat (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 128, beck-online). Aus der Beschlussformulierung „wie dargestellt“ unter Bezugnahme auf die Angebote lässt sich zwanglos der Rückschluss ziehen, dass die Eigentümer bereits auch die Ausführung in den o.g. Grenzen festgelegt haben.

(2)

Soweit die Kläger beanstanden, es seien Art und Maß der baulichen Veränderung nicht ersichtlich, lassen sich indes die Größe und die Art der Ausführung den Angeboten entnehmen. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer auf obenstehende Ausführungen Bezug. Entsprechendes gilt für die Befestigungsart. Auch ohne näherer Konkretisierung ergibt sich aus den Angeboten, dass die Befesti-

gung an der Hauswand erfolgen soll. Dabei erschließt sich von selbst, dass hier Bohrungen vorgenommen werden müssen, die fachgerecht durchzuführen sind, sodass keine Feuchtigkeit in das Gemeinschaftseigentum eindringen kann. Hieran bestehen nach den Angeboten indes keine Zweifel, da dem Beschluss – soweit erkennbar – Angebote von Fachfirmen zugrunde lagen.

(3)

Soweit die Berufung rügt, dass die Farbwahl bei den Stützelementen und der Markise nicht geregelt sei, liegt kein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung vor.

(a)

Die Gestattung einer baulichen Veränderung mit der Befugnis, dem Mitglied, welches die Gestattung begehrt, auf der Grundlage der in den Angeboten eingeschränkten Farbauswahl, im Detail eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Farbwahl zu überlassen, ist ebenfalls vom weiten Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt.

Den Wohnungseigentümern kommt aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts (vgl. beispielsweise zu § 27 WEG: BGH, Urteil vom 05.07.2024 – V ZR 241/23, vgl. BGH, Ur. v. 11.6.2021 – V ZR 215/20) auch bei der Entscheidung, in welchen Grenzen sie dem Eigentümer eine Farbauswahl überlässt, ein weiter Ermessensspielraum zu. Auch wenn im Einzelfall engere Vorgaben gemacht werden könnten, steht es im Ermessen der Eigentümer unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles hiervon abzusehen.

(b)

Insoweit liegt auch kein Blankettbeschluss vor. Das Mitglied der GdWE, das die bauliche Veränderung begehrt und dem die Farbwahl gestattet ist, ist in seiner Entscheidungsfreiheit bereits durch § 20 Abs. 4 WEG beschränkt. Die dem Wohnungseigentümer übertragene Wahl kann er nur dahingehend ausüben, dass die Grenzen der grundlegenden Umgestaltung (§ 20 Abs. 4 WEG) nicht überschritten werden.

(aa)

Ohnehin ist jedenfalls die Farbe des Gestells in den Angeboten enthalten (Alu: :: Anthrazit/Eisenglimmergrau; Ay: :: anthrazitgrau/ reinweiß, weiß-aluminium, sephia-braun, vgl. Bl. 65, 72 d.A. I.Inst.). Die durch die Beschlussfassung gezogenen Grenzen darf der begünstigte Eigentümer nicht überschreiten.

(bb)

Nichts Anderes gilt im konkreten Einzelfall auch bezüglich der Farbauswahl der Markise für den Sonnenschutz. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass die Angebote eine konkrete Farbauswahl nicht vorgeben und gerade auch farbliche Gestaltungen von Markisen, u.U. den optischen Gesamteindruck nicht unerheblich verändern können (vgl. Elzer, Stichwort-Kommentar Wohnungseigentumsrecht, Markise Rn. 4; beck-online, Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 1. Juni 1995 – 2Z BR 34/95 –, juris; BeckOGK/Kempfle, 1.9.2024, WEG § 20 Rn. 230, beck-online) und die Farbwahl mit den übrigen Eigentümern grds. abzustimmen ist. Vorliegend spielt dieser Gesichtspunkt im konkreten Einzelfall aber keine Rolle und bedurfte nicht der ergänzenden gesonderten Beschlussfassung im Hinblick auf die Farbauswahl der Markisen. Denn insoweit gilt der von den Eigentümern am 06.02.2017 unter Top 8 Sonstiges in Abs. 2 ausweislich des Protokolls vom 23.03.2017 gefasste Beschluss:

„... – *Markise*

Die Eigentümer einigten sich darauf, sofern ein Eigentümer oder Bewohner eine Markise anbringen möchte, muss auf eine Einheitlichkeit der Farbe des Tuches geachtet werden und diese zuvor mit den übrigen Eigentümern abgesprochen werden.“

fort. Aus dem mitgeteilten Sachverhalt und auch dem Wortlaut der streitgegenständlichen Beschlussfassung lässt sich nicht entnehmen, dass die vorstehende Beschlussfassung damit inzident aufgehoben werden sollte, unabhängig von der Frage, ob bei einer intendierten inzidenten Abweichung auf die damit verbundene Abänderung bereits gefasster Beschlüsse hätte hingewiesen werden müssen.

(4)

Gleiches gilt für das Abführen von Regenwasser. Das für eine fachgerechte Ableitung zu sorgen ist, versteht sich von selbst, da die Arbeiten fachgerecht auszuführen sind. Ob die Regenableitung links oder rechts erfolgt, führt nicht zu einer Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG und kann und ist allenfalls Gegenstand der Beschlussfassung über das „Wie“ sein.

bb)

Soweit die Kläger eine Ungleichbehandlung (Stichwort: Maßstabskontinuität) bzw. einen Widerspruch im Hinblick auf die unter dem 23.03.2017 unter TOP 8 getroffene Beschlussfassung (Absprache Genehmigung Markise, Einheitlichkeit Farbe) bestanden, führt auch dieser Einwand nicht zum Erfolg der Berufung. Die Kläger haben die-

sen Einwand – unabhängig von den vorstehenden Ausführungen der Kammer im Hinblick auf die Beschlussfassung – bereits nicht innerhalb der Frist des § 45 WEG vorgetragen, sodass sie damit materiell-rechtlich ausgeschlossen sind. Die Anfechtungsklage vom 25.07.2024 bezog sich lediglich auf die Frage der hinreichenden Bestimmtheit.

¶

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Bünnecke

Soller

Sommerfeld