

Amtsgericht Oldenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 3 u. 4, 21 Abs. 3, 27, 28 Abs. 5 WEG

- 1. In dem Beschluss über Entlastung des Verwalters kann aufgrund des inneren Zusammenhangs auch stillschweigend eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG enthalten sein, auch wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung und der über die Entlastung des Verwalters zwei rechtlich unterschiedliche Gegenstände betreffen. Diese Annahme ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Abrechnungsunterlagen der Wohnungseigentümerversammlung im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlagen.**
- 2. Die Beschlusskompetenz zur abweichenden Regelung der Kosten baulicher Maßnahmen (hier: Garagen) ist den Wohnungseigentümer nur "im Einzelfall" eingeräumt. Dieses kompetenzbegrenzende Merkmal dient dem Schutz der Wohnungseigentümer vor den nicht absehbaren finanziellen Folgen einer generellen Abänderung der Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus. Von einer Kostenregelung im Einzelfall sind die Wohnungseigentümer weniger stark betroffen, sie können auch anlässlich der Entscheidung über eine konkrete Maßnahme deren nachteilige Auswirkungen leichter erkennen. Eine Änderung des Verteilungsmaßstabs für die Kosten baulicher Maßnahmen über den Einzelfall hinaus für die Zukunft kann deshalb nur durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt werden.**
- 3. Ein Einzelfall ist danach anzunehmen, wenn sich in der abschließenden Regelung der Kosten eine im Zeitpunkt der Beschlussfassung dem Umfang nach erkennbare Maßnahme erschöpft und sie darüber hinaus nicht als Rechtsgrundlage für die Verteilung der Kosten künftiger Maßnahmen dient. Sind Art und Umfang künftiger Maßnahmen im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht erkennbar, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz.**
- 4. Durch einen Mehrheitsbeschluss können einzelnen Wohnungseigentümern grundsätzlich keine Leistungspflichten auferlegt werden. Eine Ausnahme besteht nach § 21 Abs. 5 Nr.1 WEG nur für solche Pflichten, die typischerweise im Rahmen einer Hausordnung aufgestellt werden, wie die Treppenhaus- und Gehwegreinigung oder der Winterdienst.**
- 5. Darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten, wie beispielsweise das Streichen der gemeinschaftlichen Fenster oder der Fassade werden üblicherweise nicht in einer Hausordnung geregelt. Diese**

Verpflichtungen können deshalb nicht durch die Hausordnungskompetenz legitimiert werden. Für die Reinigung eines Garagendaches gilt entsprechendes. Den Wohnungseigentümern fehlt insoweit auch die Kompetenz, einzelne Wohnungseigentümer zu verpflichten, Instandhaltungen durch Dritte vornehmen zu lassen.

AG Oldenburg, Urteil vom 19.06.2015; Az.: 10 C 2/15

Das Amtsgericht Oldenburg hat auf die mündliche Verhandlung vom 4.6.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

- 1.) Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014 zu
 - a.) TOP 3: Entlastung des Hausverwalters und Verwaltungsbeirat
 - b.) TOP 4 a): Beschluss, dass die Garageninhaber die Kosten für die Garagenkörper zahlen,
 - c.) TOP 4 b): Die Gemeinschaft beschließt, dass die Garageninhaber einmal im Jahr ihr Garagendach reinigen oder dieses an eine Fremdfirma beauftragen.werden für unwirksam erklärt.
- 2.) Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.
- 3.) Das Urteil vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung der Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn die Kläger nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.
- 4.) Der Streitwert wird in Höhe von 2.000,- EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger erheben Anfechtungsklage gegen zwei Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die aus neun Wohnungen besteht. Die Kläger sind gemeinsam Sondereigentümer der Wohnung Nr. 6 im ersten Obergeschoss rechts verbunden mit 98,4012/1.000stel Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Ferner finden sich auf dem Grundstück drei Garagen. Die Kläger erwarben durch notariellen Vertrag vom 12.11. 1980 das Teileigentum an der Garage Nr.2 verbunden mit 24,6240/1.000stel Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Die anderen beiden Garagen stehen im Sondereigentum der zweier anderer Wohnungseigentümer. Die

übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner des Hauses nutzen auf dem Grundstück befindliche Kfz-Stellplätze.

Grundlage der Gemeinschaft ist die Teilungserklärung vom 21.5.1976.

Verwalter der Anlage ist eine Firma aus Oldenburg.

Mit Schreiben vom 20.11.2014 lud die Verwaltung die Wohnungseigentümer zu einer Versammlung für den 8.12.2014 ein. Auf der Versammlung fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 3, TOP 4 a) und b) jeweils mehrheitlich die streitgegenständlichen Beschlüsse über die Entlastung des Hausverwalters und des Beirats sowie darüber, dass die Garageninhaber die Kosten für die Garagenkörper zahlen sollen und dass diese einmal jährlich ihr Garagendach reinigen oder eine Fremdfirma damit beauftragen.

Die Kläger behaupten,

die Beschlussfassungen würden nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Zu TOP 3:

Dem Verwalter und dem Beirat sei keine Entlastung zu erteilen, da sich aus der Jahreskostenaufstellung für die Zeit vom 1.6.2013 bis zum 31.5.2014 nicht gerechtfertigte Sonderkosten für die Garageneigentümer in Höhe von jeweils 19,06 EUR ergeben würden. Diese Kosten seien durch eine Außenlampe verursacht, die der Ausleuchtung der Hoffläche diene und damit der Gemeinschaft insgesamt bzw. Dritten nutze. Die Kläger hätten kein Interesse an einer Beleuchtung ihrer Garage, da diese durch die Beleuchtung der automatischen Toröffnung ausreichend erhellt werde. Die Außenleuchte sei von dem Voreigentümer der Wohneinheit angebracht worden, nachdem die Wohnungseigentümer auf der Versammlung vom 8.12.2003 die Installation einer Lichtquelle im Bereich der Garagen beschlossen hätten. Aus der Formulierung folge bereits die Zweckdienlichkeit für die Gemeinschaft. Die Kosten seien deshalb auch von der Gemeinschaft zu tragen.

Zu TOP 4 a) und b):

Die Beschlüsse seien bereits in formeller Hinsicht zu beanstanden, da sie unter dem Tagesordnungspunkt "Sonstiges" gefasst sei und in der Einladung auch nicht hinreichend angekündigt gewesen sei. Der Beschlussgegenstand zu TOP 4b) habe auch nicht nur um eine untergeordnete Bedeutung, da die Beschlussfassung eine wiederkehrende finanzielle Belastung oder eine eigene Mehrbelastung der Garageneigentümer beinhalte.

Auch in materieller Hinsicht dürfte nicht allein den "Garageneigentümern" die Kosten für den Garagenkörper auferlegt werden. Nach § 7 der Teilungserklärung obliege der Gemeinschaft die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes. Bei den Garagenkörpern handele es sich um Gemeinschaftseigentum. Dementsprechend habe nach der Regelung in § 16 Abs.2 WEG jeder Eigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums anteilig zu tragen. Eine Kostentragung allein durch die Teileigentümer der Garagen würde zu

einer unangemessenen und unbilligen Benachteiligung führen und nicht den Interessen der Wohnungseigentümer gerecht werden, zumal den übrigen Wohnungseigentümern aufgrund der jahrelanger Handhabung die Kfz-Stellplätze zugewiesen seien. Die Kosten für die Pflege der Stellplätze, die beispielsweise durch eine Hofreinigung verursacht werden würden, wie auch die Kosten für etwaige Reparaturen würden auch weiterhin von der Gemeinschaft und damit ebenfalls von den Garageneigentümern getragen werden. Die Teileigentümer der Garagen würden dadurch in finanzieller Hinsicht doppelt belastet werden. Sie würden aufgrund des größeren Miteigentumsanteils ohnehin bereits einen höheren Anteil an der Reparaturrücklage tragen.

Weiterhin sei der Beschluss nicht hinreichend konkret gefasst und widersprüchlich. Der Garagenkörper grenze unmittelbar an das Wohnhaus an. Beide würden lediglich durch einen gemeinschaftlichen Durchgang getrennt werden. Aus dem Beschluss ergebe sich nicht, wer die Kosten für diesen Durchgang, wie beispielsweise bei einer Instandsetzung des Dachanschlusses etc., zu tragen habe. Vom Gebäudeteil her sei er den Garagen zuzurechnen. Er diene aber allen Wohnungseigentümern, so dass es nicht gerechtfertigt sei, allein die Garageneigentümer mit den Kosten zu belasten. Unter TOP 4 c) sei lediglich beschlossen worden, dass die Reinigung des Durchgangsbereichs allen Wohnungseigentümern obliege. Zu der Kostentragung finde sich aber keine Aussage.

Ferner sei den Teileigentümern der Garagen auch nicht die Dispositionsfreiheit eingeräumt worden, über erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen allein zu entscheiden. Damit könnten die Wohnungseigentümer im Wege eines Mehrheitsbeschlusses Maßnahmen beschließen, die wirtschaftlich allein zu Lasten der drei Betroffenen gingen. Dieses sei unbillig.

Die Regelung sei damit nicht an dem Gebrauch oder dem Vorteil für die Garageneigentümer ausgerichtet. Sie betreffen auch nicht einen Einzelfall im Sinne von § 16 Abs.4 WEG.

Die Kläger beantragen,

die folgenden Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014 für ungültig zu erklären:

- TOP 3: Entlastung des Hausverwalters und Verwaltungsbeirats
- TOP 4: Beschluss, dass die Garageninhaber die Kosten für die Garagenkörper zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten,

die streitgegenständlichen Beschlüsse seien nicht zu beanstanden.

Zu TOP 3:

Die Kläger seien nicht berechtigt, die Beschlussfassung über die Verwalterentlastung und damit über die Jahresabrechnung für die Zeit vom 1.6.2013 - 31.5.2014 insgesamt anzufechten, obwohl sie sich nur gegen eine Kostenposition in Höhe von 19,06 EUR wenden würden. Die Anfechtung beziehe sich nur auf einen Bagatellbetrag.

Die Kosten seien gemäß der Rechnung vom 24.1.2014 durch den Austausch einer defekten Neonröhre veranlasst. Die Lampe sei an der Stirnseite der Garagen angebracht und komme nur den Garageneigentümern zugute. Sie diene dazu bei Dunkelheit den Eingangsbereich der Garagen zu beleuchten und den Garagennutzern damit die Betätigung der Schlösser zu erleichtern und ihnen den Zutritt zu den Garagen zu ermöglichen. Es handele sich nicht um eine Hofbeleuchtung, da andernfalls Strahler angebracht worden wären. In dem Durchgang sei eine eigene Lichtquelle vorhanden, deren Betriebskosten anteilig auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden würden. An dieser Bewertung sei auch trotz der gemeinschaftlich beschlossenen Installation der Lampe festzuhalten.

Die beschlossene Kostenverteilung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 3 WEG bzw. des § 16 Abs. 4 WEG. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe im Rahmen der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung und die Entlastung des Verwalters auch stillschweigend beschlossen, dass die Kosten, die ausschließlich den Sondereigentümern der Garagen zugute kommen, auch von diesen zu tragen seien. Bei der Beschlussfassung sei auch die doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 16 Abs. 4 WEG eingehalten worden. Es seien sieben der neun Stimmen für den Beschlussantrag abgegeben worden.

Zu TOP 4 a) und b):

Es sei zutreffend, dass es sich bei den Garagenkörpern um gemeinschaftliches Eigentum handele, auch wenn die Räume nach der Teilungserklärung Sondereigentum darstellen würden. Die Wohnungseigentümer seien aber nach § 16 Abs. 4 WEG berechtigt, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG anders zu regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trage. Der Kläger sowie die anderen beiden Teileigentümer würden die Garagen allein und unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer nutzen. Den anderen Wohnungseigentümern sei auch nicht als Äquivalent ein Kfz-Stellplatz zugewiesen. An den Stellplätzen würden keine Sondernutzungsrechte bestehen. Sie würden allen Wohnungseigentümern und damit auch den Garageneigentümern zur Verfügung stehen. Es bestehe deshalb keine Doppelbelastung und keine unbillige Kostenverteilung.

Ferner sei auch diese Beschlussfassung mit der erforderlichen Mehrheit erfolgt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die

zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze riebe Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere fristgerecht nach § 46 Abs.1 S.2 WEG erhoben. Die angefochtenen Beschlüsse sind auf der Versammlung vom 8.12.2014 gefasst worden. Die Klageschrift vom 7.1.2015 ist am 7.1.2015 und damit innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung beim Amtsgericht Oldenburg eingegangen und dem Verwalter als Zustellungsbevollmächtigten am 27.1.2015 zugestellt worden. Die Zustellung ist als "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO zu bewerten und wirkt damit auf den Zeitpunkt der Anhängigkeit der Klage zurück. Die Verzögerung in der Zustellung ist allein auf den gerichtsinternen Betrieb zurückzuführen und nicht den Klägern anzulasten. Ferner ist die Klagebegründung am 9.2.2015 bei Gericht eingegangen und dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 16.2.2015 ebenfalls "demnächst" zugestellt worden. Auch dieses war fristgerecht, da es sich bei dem 8.2.2014 um einen Sonntag gehandelt hat und Fristablauf nach § 46 Abs.1 S.2 WEG damit am Montag, den 9.2.2015, gewesen ist.

Die Klage ist auch begründet.

Die Beschlussfassungen zu TOP 3 über die Entlassung des Hausverwalters und des Beirats und zu TOP 4 a) und b) über die Verpflichtung der Garageninhaber zur Tragung der Kosten für den Garagenkörper waren und die Verpflichtung zur jährlichen Reinigung des Garagendaches durch die Garageninhaber sind für ungültig zu erklären. Sie entsprechen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die rechtlichen Verhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft sind zwischen den Parteien nicht im Streit. Die Kläger sind gemeinsam Sondereigentümer der Wohnung Nr. 6 verbunden mit 98,4012/1.000stel Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum und gemeinsam Teileigentümer der Garage Nr.2 verbunden mit 24,6240/1.000stel Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Die anderen beiden Garagen stehen im Sondereigentum zweier anderer Wohnungseigentümer. Die übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner des Hauses nutzen auf dem Grundstück befindliche Kfz-Stellplätze.

Grundlage der Gemeinschaft ist die Teilungserklärung vom 21.5.1976. Nach § 7 Abs.1 der Erklärung obliegt die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nach § 13 Abs.1 b) und e) der Erklärung ist u.a. bestimmt, dass die Wohnungseigentümer alle Betriebskosten gemeinsam tragen und dass sie zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet sind. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach Miteigentumsanteilen errechnet, an den Verwalter zu zahlen. In § 13 Abs.3 der Erklärung findet sich die Vereinbarung, dass eine Änderung der in Abs.1 vorgesehenen Verteilerschlüssel von der Wohnungseigentümerversammlung nur mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden kann.

Unter TOP 3 der Versammlung vom 8.12.2014 haben die Wohnungseigentümer zwei Beschlüsse gefasst und mit einer Stimmenverteilung von 7 Ja-Stimmen und einer Enthaltung der Hausverwaltung und mit 6 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen dem Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt.

In formeller Hinsicht sind diese Beschlussfassungen durch die Kläger nicht angegriffen worden. Sie entsprechen aber nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs.3 WEG. Unter der "Entlastung" des Verwalters ist die dem Vereins- und Gesellschaftsrecht entstammende, im WEG nicht normierte, durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgende Billigung der zurückliegenden Amtsführung des Verwalters im jeweils genannten Zeitraum als dem Gesetz den Vereinbarungen und seinen vertraglichen Pflichten entsprechend und als zweckmäßig zu verstehen. Zugleich sprechen die Wohnungseigentümer dem Verwalter hierdurch ihr Vertrauen für die zukünftige Tätigkeit aus. Mit der Entlastung sind in der Regel die Folgen eines negativen Schuldanerkenntnisses im Sinne von § 397 Abs.2 BGB verbunden.

In dem Beschluss über Entlastung des Verwalters kann aufgrund des inneren Zusammenhangs auch stillschweigend eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG enthalten sein, auch wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung und der über die Entlastung des Verwalters zwei rechtlich unterschiedliche Gegenstände betreffen. Diese Annahme ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Abrechnungsunterlagen der Wohnungseigentümerversammlung im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlagen. Bestehen insoweit Zweifel, ist die Reichweite des Beschlusses durch Auslegung zu ermitteln. (Becker in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Aufl., § 28 Rz.195) Für die Auslegung von Beschlüssen gelten grundsätzlich die allgemeinen Auslegungsregeln für Rechtsgeschäfte (§§ 133, 157 BGB). Der danach geltende Grundsatz, dass im Wege der natürlichen Auslegung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht am Wortlaut zu haften ist, gilt dabei aber nicht uneingeschränkt. Beschlüsse wirken nach § 10 Abs. 4 WEG ohne Eintragung im Grundbuch für und gegen Sondernachfolger, die die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden nicht kennen und daher auf das objektiv Erklärte vertrauen müssen. Deshalb sind Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung wie im Grundbuch eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung "aus sich heraus" objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgeblich sind dabei der Wortlaut und der sonstige Protokollinhalt. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses können nur berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. (Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rz.62)

Nach diesen Vorgaben kann nicht festgestellt werden, dass die Wohnungseigentümer mit den Entlastungsbeschlüssen zugleich auch über die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013/2014 einen Beschluss gefasst haben. Dem Protokoll lässt sich nicht entnehmen, dass den Wohnungseigentümern im Zeitpunkt der Versammlung vom 8.Dezember 2014 auch die Jahresabrechnung vorgelegen hat. Aus dem Protokollinhalt zu TOP 2 ergibt sich lediglich, dass der Hausverwalter Fragen der Wohnungseigentümer zum Wirtschaftsjahr 2014/2014 geklärt hat und berichtet hat, in welcher Höhe das Reparaturfondskonto per 27.11.2014 ein Guthaben aufweist. Um welche Fragen es sich dabei im Einzelnen

gehandelt hat, ergibt sich aus dem Protokoll nicht. Diese Angaben sind aber nicht ausreichend, um auch sichere Anhaltspunkte dafür zu haben, dass die Wohnungseigentümer zugleich auch die Jahresabrechnung 2013/2014 beschließen wollten. Die von den Beklagten zur Akte gereichte Jahresabrechnung bezieht sich zudem auf die Zeit vom 1.6.2013 bis zum 31.5.2014 und ist mit dem Datum 3.2.2015 versehen. Aus ihr ergibt sich ebenfalls nicht, dass über die Jahresabrechnung am 8.12.2014 ein Beschluss gefasst worden ist. Dass die Parteien übereinstimmend die subjektive Vorstellung hatten, zugleich mit der Entlastung auch die Jahresabrechnung zu beschließen, ist nicht ausreichend, da dieses für einen Sondernachfolger anhand der Angaben im Protokoll nicht nachvollziehbar ist.

Damit ist Inhalt der beiden Beschlüsse zu TOP 3 nur die Entlastung des Verwalters und des Beirats. Diese Beschlussfassungen entsprechen aber auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da es dann noch an der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2013/2014 fehlt bzw. die Einwendung der Kläger gegen die Jahresabrechnung auch begründet sind.

Für die Auferlegung der anteiligen Kosten für die Instandsetzung der Garagenlampe auf die Teileigentümer der Garagen fehlt die rechtliche Grundlage. Bei der Garagenbeleuchtung handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Nach den Regelungen der Teilungserklärung obliegt die Instandhaltung der Gemeinschaft und diese hat dementsprechend die Kosten zu tragen. Eine anderweitige Kostenregelung nach § 16 Abs.3 oder 4 WEG haben die Wohnungseigentümer bislang nicht beschlossen. Ein solcher Beschluss ist mangels entsprechender Anhaltspunkte auch nicht konkludent in dem Entlastungsbeschluss enthalten. Dementsprechend sind Salden aus der Jahresabrechnung 2013/2014 und damit auch die angegriffene Kostenposition nicht fällig.

Auch die Beschlussfassungen zu TOP 4 a) und 4 b) sind für unwirksam zu erklären. Auch sie entsprechen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar können die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 4 WEG mit qualifizierter Mehrheit entscheiden, dass im Einzelfall die Kosten der Instandsetzung oder eine baulichen Maßnahme abweichend von der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG anders umgelegt werden, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Diese Voraussetzungen sind vorliegend für die Beschlussfassung, dass die Garageninhaber die Kosten für die Garagenkörper zahlen, nicht gegeben. Die Beschlusskompetenz zur abweichenden Regelung der Kosten baulicher Maßnahmen ist den Wohnungseigentümer nur "im Einzelfall" eingeräumt. Dieses kompetenzbegrenzende Merkmal dient dem Schutz der Wohnungseigentümer vor den nicht absehbaren finanziellen Folgen einer generellen Abänderung der Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus. Von einer Kostenregelung im Einzelfall sind die Wohnungseigentümer weniger stark betroffen, sie können auch anlässlich der Entscheidung über eine konkrete Maßnahme deren nachteilige Auswirkungen leichter erkennen. Eine Änderung des Verteilungsmaßstabs für die Kosten baulicher Maßnahmen über den Einzelfall hinaus für die Zukunft kann deshalb nur durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt werden. Ein Einzelfall ist danach anzunehmen, wenn sich in der abschließenden Regelung der Kosten eine im Zeitpunkt der Beschlussfassung dem Umfang nach erkennbare Maßnahme erschöpft und sie

darüber hinaus nicht als Rechtsgrundlage für die Verteilung der Kosten künftiger Maßnahmen dient. Sind Art und Umfang künftiger Maßnahmen im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht erkennbar, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. (Becker in Bärman, aaO, § 16 Rz.127, 128) Unter TOP 4a) haben die Wohnungseigentümer keine Kostenregelung hinsichtlich einer bestimmten baulichen Maßnahme an den Garagenkörpern beschlossen, sondern den Teileigentümern der Garagen generell die Kosten für die Baukörper auferlegt. Eine objektbezogene Kostenverteilung für die künftige Instandsetzung bestimmter Gebäudeteile dürfen die Wohnungseigentümer nach dem angeführten Schutzzweck der Regelung aber gerade nicht vornehmen.

Zudem ist der Beschluss auch nicht hinreichend bestimmt, da sich aus dem Beschluss selbst in klarer und verständlicher Form ergeben muss, was sein Inhalt ist. Bei Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt in dem Beschluss angegeben werden, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen sowie die Art und Weise der Durchführung. Bei Kostenregelungen muss bestimmt werden, nach welchem Maßstab diese verteilt werden und welche Kosten davon betroffen sind. Beides ergibt sich aus dem Beschluss nicht.

Entsprechendes gilt für die Beschlussfassung zu TOP 4 b). Durch einen Mehrheitsbeschluss können einzelnen Wohnungseigentümern grundsätzlich keine Leistungspflichten auferlegt werden. Eine Ausnahme besteht nach § 21 Abs. 5 Nr.1 WEG nur für solche Pflichten, die typischerweise im Rahmen einer Hausordnung aufgestellt werden, wie die Treppenhaus- und Gehwegreinigung oder der Winterdienst. Darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten, wie beispielsweise das Streichen der gemeinschaftlichen Fenster oder der Fassade werden üblicherweise nicht in einer Hausordnung geregelt. Diese Verpflichtungen können deshalb nicht durch die Hausordnungskompetenz legitimiert werden. Für die Reinigung eines Garagendaches gilt entsprechendes. Den Wohnungseigentümern fehlt insoweit auch die Kompetenz, einzelne Wohnungseigentümer zu verpflichten, Instandhaltungen durch Dritte vornehmen zu lassen. Dem Verwalter würde dadurch seine nach § 27 Abs. 1 Nr.2, Abs. 4 WEG unentziehbar eingeräumte Befugnis, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, entzogen werden. (Merle in Bärman, aaO, § 21 Rz. 99, 100).

Die weiteren Beschlussfassungen zu TOP 4 sind durch die Kläger nicht angegriffen worden, so dass sich die Anfechtungsklage bei verständiger Auslegung ihres Klageantrages auch nicht darauf bezieht.

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