

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 15.04.2016

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. des ~~Heinrich W. [Name]~~ in Bottrop,
- 2. des ~~Heinrich W. [Name]~~ in Bottrop,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, [Name]~~ in Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG ~~[Name]~~ in Bottrop,

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte ~~Frank Dohrmann, [Name]~~ in Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 15.04.2016
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.11.2015 der
Eigentümergeinschaft ~~[Name]~~ in Bottrop zu TOP 2)
(Bekiesung/Nichtbekiesung der sanierten Garagendächer, Entfernung des
Kieses auf dem Garagendach der Kläger) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits bei dem Streitwert von 3.000,00 €.

Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~83282~~
~~8328280890~~. Am 23.11.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 25.11.2015 festgehalten sind. Auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des Protokolls Bl. 27 f d.A. wird Bezug genommen.

Unter TOP 2 wurde die Gestaltung der zuvor sanierten Garagendächer besprochen. Man beschloss gegen die Stimme der Kläger mehrheitlich, abweichend vom bisherigen Zustand keinen Kies mehr auf die Garagendächer aufzubringen. Gegenstand der Diskussion war auch die Garage der Kläger. Diese wurde bereits mehrere Jahre zuvor saniert und war von den aktuellen Maßnahmen nicht erfasst. Es erging ein Mehrheitsbeschluss, zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes den auf dem Dach der Garage der Kläger befindlichen Kies zu entfernen.

Die Kläger sind mit diesen Regelungen nicht einverstanden, weil damit eine optische Umgestaltung des Außenbereiches vorgenommen werde.

Die Kläger beantragen,

den zu TOP 2 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.11.2015 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Es entspreche dem Stand der Technik, auf eine Kiesbelegung der Garagendächer zu verzichten. Das Fehlen von Kies stelle auch keine optische Beeinträchtigung dar.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen. **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Die Anfechtung der Entscheidung, die sanierten Garagendächer ohne Kiesauflage zu belassen und den Kies vom Garagendach der Kläger zu entfernen, ist begründet. Bei dieser Maßnahme handelt es sich nämlich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller nachteilig betroffener Eigentümer bedurft hätte. Der angefochtene Beschluss ist unter Missachtung dieser Vorschrift nur mehrheitlich gefasst worden. Er war daher auf den Anfechtungsantrag der Kläger für ungültig zu erklären.

1. Bauliche Veränderung ist jede auf Dauer angelegte Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht nur der Pflege, Erhaltung oder Bewahrung des gegenwärtigen Zustandes dient, sondern darüber hinaus einen neuen Zustand schaffen soll. Diese Voraussetzungen erfüllt die Neugestaltung der Garagendächer. a) Zum einen bedeutet das Weglassen des Kiesbelages eine gegenständliche Veränderung des vorhandenen Bauzustandes und damit eine Umgestaltung von Gebäudeteilen nicht nur in optischer Hinsicht.

b) Die beschlossene Maßnahme hält sich auch nicht mehr im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die mehrheitlich beschlossen werden kann (§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG). Denn im Vergleich zum vorherigen Zustand ändert sich die äußere Erscheinung der Garagendächer nicht unerheblich, weil nunmehr die die Flachdächer bildenden Bitumenbahnen frei einsehbar sind. Diese Veränderung der Außenansicht genügt, um die Maßnahme als solche anzusehen, die den Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung überschreitet. Denn sie ist nicht unabdingbar. Auch wenn ein Kiesbelag durch die Anwendung moderner Materialien in bautechnischer Hinsicht überflüssig sein mag, kann das bisherige Erscheinungsbild der gemeinschaftlichen Garagenanlage durch Beibehaltung der Kiesauflage durchaus erhalten bleiben und muss nicht zwingend verändert werden.

2. Die Zustimmung der Kläger war erforderlich. Die Ausnahme des § 22 Abs. 1 S. 1 2. HS WEG liegt nicht vor. Danach bedarf es der Zustimmung nur derjenigen Eigentümer, die durch die Maßnahme in ihren Rechten derart betroffen sind, dass das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß überschritten wird. Durch die Entscheidung, auf den Kiesbelag zu verzichten, sind die Rechte der Kläger in diesem Sinne verletzt. Denn sie haben von ihrer Wohnung aus unstreitig eine unverstellte

Aussicht auf die in ihrer Gestaltung nachhaltig geänderten Garagendächer. Das müssen sie nicht hinnehmen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte

