

# **Amtsgericht Hamburg-Blankenese**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 23 WEG

- 1. Anfechtende Wohnungseigentümer haben ein rechtliches Interesse daran, Beschlüsse, die aus ihrer Sicht unklar sind, anzufechten, selbst wenn die getroffene Regelung ihnen nur Vorteile brächte.**
- 2. Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gelten soll, wobei der Inhalt durch Auslegung bestimmt werden kann.**
- 3. Die beschlossene "Auflage, die Konstruktion auf die ursprüngliche Größe der Terrasse zu reduzieren", ist bereits deshalb unbestimmt, weil "die ursprüngliche Größe der Terrasse" nicht konkret genug angegeben worden ist.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 20.04.2022; Az.: 539 C 28/21

#### **Tenor:**

1. Der anlässlich der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten am 23.11.2021 unter TOP 11 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

## **Tatbestand:**

Die Kläger sind zu je 1/2 gemeinsam Mitglieder der Beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Sie sind Eigentümer der Wohnung Nr. 1 gemäß Teilungserklärung (Anlage K 1). Als solchen steht ihnen das alleinige Sondernutzungsrecht an den in dem als Anlage § 2.2 zur Teilungserklärung beigefügten Lageplan mit der Nummer des Wohnungseigentums bezeichneten Grundstücksflächen zu. Ein Teil der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksfläche besteht aus einer Terrassenfläche, die zum Zeitpunkt des Entstehens der Teilungserklärung 4,50 m × 2,90 m, d.h. 13,05 qm groß war. Der Bodenbelag bestand aus Steinplatten. Zur Veranschaulichung dieses ursprünglichen Zustands wird auf das als Anlage B 1 eingereichte Foto Bezug genommen.

Die Kläger veränderten ohne das Einverständnis der übrigen Eigentümer den Belag der Terrasse dahin, dass die Terrasse nunmehr aus einem auf einem ca. 10 cm hohen Podest verlegtem Holzfußboden besteht, und vergrößerten die Terrassenfläche auf 7,53 m × 3,01 m, d.h. 22,67 qm. Dadurch wurde der Belüftungsschacht links der Terrassenfläche und die links daneben angelegte, der Belüftung und Entwässerung der Grundmauer dienende geschotterte Umrandung des Hauses überbaut. Zur Veranschaulichung wird auf das als Anlage B 2 vorgelegte Foto Bezug genommen.

Die Verwaltung lud mit der als Anlage K 2 vorgelegten Tagesordnung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 23.11.2021 ein. In dieser Tagesordnung heißt es unter anderem: "TOP 11 Beschlussfassung: Nachträgliche Genehmigung der Holzterrasse an der Wohnung Nummer 1 - N.ring ### von den Eheleuten B.".

Auf der Wohnungseigentümerversammlung am 23.11.2021 wurde TOP 11 von den anwesenden Eigentümern auf der Grundlage einer vom Eigentümer Dr. F1. vorbereiteten und an die Teilnehmer verteilten Darstellung mit Beschlusstexten (Anlage B 3) diskutiert. Es wurde im Anschluss über folgenden Antrag abgestimmt:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft möge mehrheitlich beschließen, dass

- b) Auflage, die Konstruktion auf die ursprüngliche Größe der Terrasse zu reduzieren, damit keine größere Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht.
- c) Auflage, die Öffnung des Belüftungsschachts für den Elektro- und Heizungskeller dauerhaft und vollständig freizuhalten
- d) Auflage, die geschottert Umrandung wieder freizugeben."

Der Antrag wurde mehrheitlich mit 18 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 9 Enthaltungen angenommen. Ergänzend wird auf das als Anlage K 3 vorgelegte "vorläufige Protokoll" der Eigentümerversammlung Bezug genommen.

Mit der vorliegenden Klage fechten die Kläger diesen Beschluss an. Sie sind der Ansicht, dass der Beschluss nicht hinreichend bestimmt sei und dass er, soweit er zumindest ausweislich seines Wortlauts mit der Auflage, die Öffnung des Belüftungsschachts dauerhaft und vollständig freizuhalten, (auch) eine selbständige Leistungsverpflichtung der Kläger schaffe, mangels Beschlusskompetenz nichtig sei.

Die Kläger beantragen,

den anlässlich der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten am 23.11.2021 unter TOP 11 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass den Klägern das Rechtsschutzbedürfnis für die vorliegende Klage fehle, da der Beschluss für sie, da mit ihm der Terrassenumbau unter den im Beschluss aufgeführten Auflagen nachträglich genehmigt worden sei, lediglich Vorteile habe. Im Übrigen sei der Beschluss hinreichend bestimmt, insbesondere unter Berücksichtigung der ihm zugrunde liegenden Darstellung Dr. F2. (Anlage B 3) und der aufgrund der Teilungserklärung feststehenden und auch anhand des ursprünglichen Betonplattenbelags erkennbaren ursprünglichen Größe der Terrasse.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die bis zum Termin am 20.04.2022 eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die über den Termin errichtete Niederschrift Bezug genommen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

Es fehlt ihr insbesondere nicht am Rechtsschutzbedürfnis. Die Kläger haben ein rechtliches Interesse daran, Beschlüsse, die aus ihrer Sicht unklar sind, anzufechten, selbst wenn die getroffenen Regelung ihnen nur Vorteile brächte, da in jedem Fall, ob vorteilhaft oder nachteilig, klar sein muss, was gelten soll.

Die Klage ist auch in der Sache begründet. Der angefochtene Beschluss ist nicht hinreichend bestimmt und daher anfechtbar (vgl. H $\ddot{u}$ gel/Elzer, 3. Aufl. 2021, Rn. 144).

Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gelten soll, wobei der Inhalt durch Auslegung bestimmt werden kann (vgl. BGH NJW 2016, 2177 Rn. 39). Die Auslegung hat "aus sich heraus" - objektiv und normativ - zu erfolgen, ausgehend vom protokollierten Wortlaut; Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind, etwa weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (vgl. BGH NJW 2016, 2177 Rn. 20).

Den Bestimmtheitsanforderungen genügt der angefochtene Beschluss auch nach Auslegung nicht. Die beschlossene "Auflage, die Konstruktion auf die ursprüngliche Größe der Terrasse zu reduzieren", ist bereits deshalb unbestimmt, weil "die ursprüngliche Größe der Terrasse" nicht konkret genug angegeben worden ist. Die Teilungserklärung ist im Protokoll nicht in Bezug genommen und kann daher zur Auslegung nicht herangezogen werden. Entsprechend verhält es sich mit dem Gesichtspunkt, dass sich die ursprüngliche Größe sich aus dem Betonplattenbelag ergebe, da nicht für jedermann ohne Weiteres erkennbar ist, dass es sich bei der mit Betonplatten belegten Fläche um die ursprüngliche Fläche handelt.

Darüber hinaus lässt der Beschluss nicht hinreichend erkennen, ob es sich allein um einen Teil-Rückbaubeschluss handelt, mit dem lediglich eine Regelung betreffend die teilweise Beseitigung der von den Klägern vorgenommenen Veränderungen getroffen worden ist, oder ob es sich darüber hinaus auch um einen nachträglichen Teil-Gestattungsbeschluss handelt, mit dem die von den Klägern vorgenommenen Veränderungen im Übrigen nachträglich genehmigt worden sind. Mit Rücksicht auf die Bezeichnung des Tagesordnungspunkts in der Einladung und - vor allem - im Protokoll (nachträgliche Genehmigung der Holzterrasse) war hierzu eine Beschlussfassung vorgesehen. Ob hier eine entsprechende Regelung getroffen worden ist, bleibt jedoch unklar. Die drei "Auflagen" können isoliert als Regelungen betreffend eine Teilbeseitigung der vorgenommenen Veränderungen verstanden werden, die die Frage der Genehmigung im Übrigen offen lassen. Sie können aber auch dahin ausgelegt werden, dass die Veränderungen im Übrigen genehmigt werden sollten, wobei sich hinsichtlich der "ursprünglichen Größe" wiederum das

Problem stellt, dass diese nicht hinreichend konkret angegeben worden ist. Eine Auslegung anhand der Darstellung Dr. F2., die ausweislich des Protokolls Grundlage der Diskussion und Beschlussfassung gewesen ist und daher zur Auslegung herangezogen werden kann, bringt nicht die erforderliche Klarheit. Sie sieht bei den Beschlusstexten unter e.) vor: "Eventuell nachträgliche Genehmigung des Baus mit den Auflagen b., c. und/oder d." Der Begriff "eventuell" lässt hier offen, ob der Gesichtspunkt, dass eine "Auflage, die gesamte Konstruktion zurückzubauen", nicht beschlossen worden ist, sondern allein über die Auflagen b.) bis d.) abgestimmt worden ist, dahin zu verstehen ist, dass die Veränderungen im Übrigen genehmigt werden sollten, oder ob eine Regelung über die nachträgliche Genehmigung gerade noch nicht getroffen werden sollte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.