

**Amtsgericht Bonn**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 10, 18 WEG

- 1. Das Rubrum ist antragsgemäß zu berichtigen, wenn der Kläger in der Klageschrift die "Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft" und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte bezeichnet hat, wenn die Auslegung ergibt, dass der Verband in Anspruch genommen werden sollte.**
- 2. Durch die Gemeinschaftsordnung kann für eine Mehrhausanlage den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.**
- 3. Beschlüsse widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nach der Teilungserklärung statt der jeweiligen Untergemeinschaft die Gesamtheit der Eigentümer über die Maßnahmen entschieden hat, so dass der Gesamtheit der Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz zur Fassung der angegriffenen Beschlüsse fehlt, so dass sich diese im Ergebnis sogar nicht nur lediglich als anfechtbar, sondern als nichtig darstellen.**

AG Bonn, Urteil vom 20.05.2022; Az.: 210 C 48/21

**Tenor:**

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.11.2021 zu dem Tagesordnungspunkt 7 werden für ungültig zu erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Bei der Beklagten handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 97 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Der Kläger ist Eigentümer von zwei Wohnung in der L-Str\_\_\_ sowie einer Garage in der I-Straße.

In der Gemeinschaftsordnung ist in § 9 u. a. geregelt:

"soweit die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht das Grundstück betreffen, sondern auf die Gebäude entfallen oder diesen zugeordnet werden können (etwa Dachreparaturen, Treppenhaus- oder Außenanstrich), werden diese nach den einzelnen Gebäudekomplexen getrennt ermittelt und abgerechnet. Dazu werden folgende 7 Abrechnungsgemeinschaften gebildet:

- a) I-Straße
- b) I-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_,,
- c) I-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_,
- d) I-N-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_,
- e) L-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_
- f) Mweg \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_,
- g) sämtliche Garagengebäude.

Für die Zwecke der Kostenermittlung und Kostenverteilung bilden diese 7 Gebäudekomplexe je eine separate interne Hausgemeinschaft, innerhalb derer die auf jede Gemeinschaft entfallenden Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach der Größe der Miteigentumsanteile von den betreffenden Miteigentümern dieses Gebäudekomplexes getragen werden.

In derselben Weise beschränkt sich das Stimmrecht der Miteigentümer im Hinblick auf Maßnahmen, die die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffen, auf die jeweilige interne Haus-Gemeinschaft."

Die Verwalterin lud unter dem 15. Oktober 2021 zu der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 11. November 2021 ein. Unter TOP 7 war "Bericht und weitere Beschlussfassung zur Balkonsanierung" angeführt. In der Einladung wurden zwei verschiedene Möglichkeiten zur Sanierung / Instandsetzung der Balkone, nämlich zum einen die Ertüchtigung und Sanierung der vorhandenen Balkone sowie zum anderen der Abriss der vorhandenen Balkone und Anbau von neuen Balkonen angeführt, zudem wurde unter Auflistung der aktuellen Stände der Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Abrechnungsgemeinschaften darauf hingewiesen, dass über die Finanzierung der Maßnahme zu entscheiden sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Einladung, Anlage 3, Bl. 29 ff. d. A., Bezug genommen.

In der Eigentümerversammlung vom 11.11.2021 wurde sodann unter TOP 7 beschlossen:

"Beschluss 1: Die Eigentümergemeinschaft beschließt grundsätzlich die Balkone zu sanieren. Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: Rest

Nein-Stimmen: 16

Enthaltungen: 0

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet.

Beschluss 1a: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Balkone gem. Konzept des Sachverständigen Herrn X und Dipl.-Ing. Herrn M komplett - nach dem aktuellen Stand der Technik - zu sanieren. Zur nächsten WEV werden konkrete Angebote inkl. möglicher Ausführungsmaßnahmen für eine Sanierung vorgelegt sowie ein notwendiges Finanzierungskonzept.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: Rest

Nein-Stimmen: 9

Enthaltungen: 0

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet."

Der Kläger ist der Auffassung, dass die Beschlüsse zu TOP 7 in mehrfacher Hinsicht zu beanstanden seien und ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Die Abstimmung sei nicht - wie unter anderem auch in der gleichen Versammlung zu TOP 8 und TOP 9 (Erneuerung der Hauseingangstüren, Anstrich der Treppenhäuser) - getrennt nach Abrechnungsgemeinschaften, sondern für die Wohnungseigentümergeinschaft aller Gebäudekomplexe insgesamt erfolgt. Dies sei sachlich nicht gerechtfertigt und stünde insbesondere nicht im Einklang mit der Gemeinschaftsordnung, § 9 Abs. 2. Es handele sich um eine umfassende Instandsetzungsmaßnahme der Balkone. Über die weitergehende Sanierungsmaßnahme - Abriss der alten Balkone und Anbau von neuen Balkonen - sei auf der Eigentümersammlung zwar diskutiert, diese aber nicht mehr zur Abstimmung gestellt worden. Es handele sich um eine Maßnahme der Instandsetzung. Gegen das in der Gemeinschaftsordnung vorgegebene Stimmrecht der jeweils betroffenen Gemeinschaftseigentümer sei verstoßen worden, indem alle Miteigentümer zusammen anstatt der Miteigentümer der jeweiligen internen Haus-Gemeinschaft abgestimmt hätten, so dass "Haus-Gemeinschafts-Fremde" über das Instandsetzungserfordernis des Gebäudekomplexes "L-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_" hätten entscheiden können. Die gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass in dem Bericht des Sachverständigen X festgestellt worden sei, dass an den Balkonen des Gebäudekomplexes L-Straße \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ keine sichtbaren Mängel festgestellt worden seien, was sich bei den übrigen Gebäudekomplexen deutlich anders darstelle. Die Untersuchung des Sachverständigen X habe ergeben, dass Balkone außer denen im Gebäudekomplex L-Straße \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (stark) sanierungsbedürftig seien. Dagegen habe der Sachverständige an den Balkonen des Gebäudekomplexes der Untergemeinschaft L-Straße \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ keine sichtbaren Mängel feststellen können. Soweit in dem angefochtenen Beschluss 1a) zu TOP 7 ausgeführt werde, dass die Eigentümergeinschaft beschließt, die Balkone gemäß Konzept des Sachverständigen Herrn X und Dipl.-Ing M komplett zu sanieren, habe sie sich für die vom Sachverständigen unter Ziffer 4.2.2 seines Berichts vorgestellte Option entschieden, die Balkone der Liegenschaft unabhängig von den vom Sachverständigen aufgezeigten unterschiedlichen Intensitäten an Schäden komplett zu überarbeiten. Dies betreffe ausweislich Punkt 6 zu Ziffer 4.2.2 des Berichts des Sachverständigen auch alle Balkone der Untergemeinschaft L-C-Str. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Der Beklagten ginge es mithin mit der Beschlussfassung keineswegs allein um die Sanierung von sanierungsbedürftigen Balkonen. Eine Beschlussfassung aber, die die Sanierung von Balkonen vorsehe, ohne dass Feststellungen die Annahme einer Sanierungsbedürftigkeit stützen, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Ergänzend werde darauf hingewiesen, dass auch in der Vergangenheit stets nach Untergemeinschaften abgestimmt worden sei, so im

Hinblick auf eine Dachsanierung sowie die Sanierung von Schornsteinköpfen. Auf der Eigentümerversammlung vom 07.07.2016 sei bereits schon einmal zur Instandsetzung der Balkone unter TOP 12 Beschluss gefasst, und zwar nach Untergemeinschaften getrennt, wobei einige Beschlussfassungen für einige Untergemeinschaften nicht getroffen wurden (Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.07.2016, Bl. 157 ff. d. A.). Es sei weder ersichtlich noch nachvollziehbar, warum von der in der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Verfahrensweise in diesem Fall abgewichen worden sei.

Zudem verstoße Protokollierung des Abstimmungsergebnisses zu TOP 7 gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Es würden bezüglich des Abstimmungsergebnisses lediglich die Nein-Stimmen und die Zahl der Enthaltungen summenmäßig angegeben. Für die Ja-Stimmen erfolgte dahingegen lediglich die Angabe "Rest". Damit sei aber nicht die Zahl der an der konkreten Abstimmung teilnehmenden Stimmberechtigten wiedergegeben. Eigentümer können in der Zwischenzeit - vom Zeitpunkt der Eröffnung der Versammlung bis zur Behandlung von TOP 7 - die Versammlung gänzlich oder im Zeitraum der Abstimmung (z.B. Toilettengang) verlassen haben. Da im Protokoll über die Abstimmung in der Wohnungseigentümerversammlung nicht festgehalten sei, wer sich an dieser Abstimmung beteiligt habe, sondern nur, wer gegen den Beschlussantrag gestimmt bzw. sich enthalten habe, lasse sich die Anwesenheit zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht mehr aufklären. Insoweit hätte es einer konkreten numerischen Angabe auch der Ja-Stimmen bedurft.

Im Übrigen würden Maßnahmen der Instandsetzung bzw. Instandhaltung im Grundsatz nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn die Finanzierung der Maßnahmen sichergestellt sei. Die Entscheidung über das "Ob" der Maßnahme sei getroffen worden, ohne dass auch nur ansatzweise deren Finanzierung oder Finanzierbarkeit ausgiebig erörtert oder gar beschlossen worden seien. Ausweislich des Beschlusses 1a) zu TOP 7 würden Angebote inklusive möglicher Ausführungsmaßnahmen sowie ein notwendiges Finanzierungskonzept erst auf der nächsten (ordentlichen) Eigentümerversammlung, also voraussichtlich nach einem weiteren Jahr, gefasst werden. Die Entscheidung über das "Ob" der Maßnahme sei aber nur möglich, wenn die wesentlichen Faktoren des "Wie" bekannt sind und als Grundlage für die grundsätzliche Entscheidung zur Verfügung standen.

Soweit in der Klageschrift die Beklagte als die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft bezeichnet worden sei, handele es sich um ein Versehen, da es zutreffend die Wohnungseigentümergeinschaft hätte lauten sollen. Es handele sich um eine ungenaue oder aber erkennbar falsche Parteibezeichnung, die unschädlich sei und jederzeit von Amts wegen richtiggestellt werden könne.

Der Kläger beantragt,

das Passivrubrum dahingehend zu berichtigen, dass als Beklagte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) L-C-Str. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Mweg \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, I-N-Str. \_\_\_ - \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ C, vertreten durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, die H Immobilienmanagement GmbH, K-Q-S-Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, diese vertreten durch die Geschäftsführer Herrn G I und Herrn N M, K-Q-S -Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, ebenda, zu führen ist,

hilfsweise wird

Antrag auf Parteiwechsel auf Beklagtenseite gestellt, so dass die Klage statt gegen die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft L-C-Str. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Mweg \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, - N-Str. \_\_\_ - \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ C, vertreten durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, die H Immobilienmanagement GmbH, K-Q-S-Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, diese vertreten durch die Geschäftsführer Herrn G I und Herrn N M, K-Q S--Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, ebenda, nunmehr gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) L-C-Str., \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Mweg \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, I N-Str. \_\_\_ - \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ C, vertreten durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, die H Immobilienmanagement GmbH, K-Q-S-Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C diese vertreten durch die Geschäftsführer Herrn G I und Herrn N M, K -Q-S-Str. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, ebenda, geführt wird,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 11. November 2021 zu dem Tagesordnungspunkt 7 für ungültig zu erklären,

hilfsweise, zumindest den Beschluss 1a) zu TOP 7, mit welchem die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Balkone gem. Konzept des Sachverständigen Herrn X und Dipl.-Ing. Herrn M komplett - nach dem aktuellen Stand der Technik - zu sanieren, für ungültig zu erklären

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass die gemäß § 44 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. aufgrund der WEG-Reform die Beschlussanfechtungsklage gegen die WEG als Verband und nicht gegen die einzelnen Eigentümer zu richten sei. Es fehle die erforderliche

Passivlegitimation der Beklagten. Zudem sei der Gerichtskostenvorschuss nicht rechtzeitig eingezahlt worden. Somit mangle es an einer demnächstigen Zustellung und aus diesem Grund sei die einmonatige Anfechtungsfrist nicht eingehalten und die Klage sei damit verfristet.

Die angefochtenen Beschlussfassungen entsprächen zudem ordnungsmäßiger Verwaltung. Die aus den Jahren 1950-1952 stammenden alten Balkone der Untergemeinschaft L-C-Str \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ seien ebenfalls sanierungsbedürftig. Der Sachverständige X habe in seinem Gutachten vom 03.11.2020 lediglich festgestellt, dass an den 18 Balkonen Gebäude L- C Str. keine "sichtbaren" Schäden vorhanden seien. Diese Balkone seien jedoch genau wie die übrigen Balkone insbesondere auch aufgrund ihres Alters mangelhaft und instandsetzungsbedürftig. Denn die Balkonabdichtungen seien undicht, wodurch Wasser in die Kragplatten laufe und der dortige Beton innen feucht und dadurch der Beton beschädigt sei und Substanzverluste, Karbonatisierung und zu geringe Betondeckung vorlägen, welche in naher Zukunft auch zu äußerlich sichtbaren Schäden führen würden. Der Sachverständige M habe in seinem Gutachten vom 13.11.2020 auf Seite 3 oben, 1. Satz ausdrücklich festgestellt, dass auch die Balkone L-C-Str. diverse Schäden aufwiesen. Die Sachverständige I habe in ihrem Gutachten vom 17.6.2015 auf Seiten 17 und 18 festgestellt, dass Verfärbungen an der Balkonunterseite 2.OG in der L-C-Straße \_\_\_\_\_ vorlägen und die eindringende Feuchtigkeit Schädigungen der Bausubstanz verursachten. In der Eigentümerversammlung vom 07.07.2016 unter TOP 12 b und c seien bereits bestandskräftig die Instandsetzungen der Balkone der Untergemeinschaft / Gebäude I-N-Str.\_\_\_\_-\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ beschlossen. Bereits aus diesem Grund sei die diesbezügliche jetzige Anfechtung der Sanierung dieser Balkone unbegründet, da diesbezüglich bereits zwei bestandskräftige Sanierungsbeschlüsse bestünden.

Es habe zu Recht die Gesamtgemeinschaft über die beiden Beschlüsse unter TOP 7 abgestimmt und beschlossen. Betreffe eine Sanierungsmaßnahme einen nicht völlig untergeordneten Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Grundstücksfläche oder das Erscheinungsbild Gesamtanlage), so seien hierfür — wie vorliegend - alle Miteigentümer zuständig und stimmberechtigt. Denn die Sanierungsmaßnahmen gingen zwangsläufig mit Beeinträchtigungen der Interessen der Gesamtgemeinschaft einher und zwar insbesondere durch die dafür erforderliche Nutzung und Beeinträchtigung der zwischen den sechs Wohngebäuden und dem Garagengebäude befindlichen gemeinschaftlichen Zuwege und gemeinschaftlichen Grünflächen und zwar insbesondere durch die erforderlichen dortigen Gerüstaufstellungen vor den Balkonen, Aufstellungen und Nutzung Dixie-Klos, Materiallagerungen, Aufstellung und Nutzung Hebefahrzeuge und Kräne, Überfahrungen der Zuwege und Grünflächen mittels schwerer Baufahrzeuge zur Anlieferung Kräne, Baumaterialien, Hebebühnen, Klos usw. Durch diese Nutzung der gemeinschaftlichen Grünflächen und Zuwege würden diese beschädigt. Des Weiteren sei die Veränderung der Außenfassade durch die Balkonsanierungen an allen Balkonen der WEG / Gebäude eine Angelegenheit, von der die Gesamteigentümergeinschaft betroffen sei, da es um das äußere Erscheinungsbild der Gesamtwohnungsgemeinschaft ginge, welches entscheidend von der Fassade geprägt werde. Es seien eben insbesondere auch die Eigentümer der anderen Häuser von dem Anblick der jeweiligen Gebäude betroffen. Dass es

sich bei dem äußeren Erscheinungsbild eines Hauses um eine zwingende Angelegenheit der Gesamtgemeinschaft handele, werde durch die weitergehende Überlegung deutlich, dass es nicht in der Hand der Untergemeinschaftseigentümer liegen könne, dass ihnen zugehörige Gebäude dem Verfall Preis zu geben, obwohl es Teil der gesamten Wohnanlage sei. Es komme für alle Eigentümer gerade auf ein optisch ästhetisches Einheitsbild der Wohnanlage an. Dies auch insbesondere, um den Wert des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums insgesamt zu erhalten.

Bei den beiden Eigentümerbeschlüssen vom 11.11.2021 unter TOP 7 handele es sich um sogenannte Grundsatzbeschlüsse. Vorliegend sei beim ersten Beschluss lediglich grundsätzlich darüber beschlossen worden, ob die Balkone der WEG nun saniert oder abgerissen und mittels neuer Ständerwerkvorstellbalkone ersetzt werden sollten. Hierbei habe sich die Mehrheit der Eigentümer dann für die Sanierung aller Balkone und damit gegen die Abrisse und Erneuerungen mittels neuer Ständerwerkvorstellbalkone beschlussweise entschieden. Somit sei nun ein gemeinsames Vorgehen/Konzept und weitere gemeinsame Planungen der WEG nur noch einheitlich bezüglich Sanierungsmaßnahmen und nicht Erneuerungsmaßnahmen möglich. Beim zweiten Beschluss sei lediglich beschlossen worden, dass die Balkone nach dem Konzept X und M saniert werden sollten. Dieses bedeute, dass vorliegende Beschädigungen fachgerecht beseitigt werden und zwar gemäß Gutachten X nach der dort unter 4.3.1 vorgegeben "Prioritätenlisten" bzw. stufenweise auf Jahre verteilt nach einem Sanierungsplan, um die Wohnanlage nicht in eine Komplettbaustelle zu verwandeln und die mangelbehaftetsten Balkone zuerst und die bisher am wenigsten beschädigten Balkone zuletzt zu sanieren und zwar beginnend mit den Balkonen Mweg, sodann I-N-Straße und zuletzt L-C-Straße. Sodann solle auf der nächsten Eigentümerversammlung über die Auftragsvergabe samt Finanzierung und Kostenverteilung der Balkone Mweg beschlossen werden. Auch dadurch, dass Beschlussfassungen über alle Balkone und eine Prioritätenliste für alle Balkone erfolgten, sei die Gesamtgemeinschaft und nicht nur eine einzelne Untergemeinschaft stimmberechtigt. Im Übrigen seien die beiden Beschlussfassungen unstrittig auch ohne die Stimmen der übrigen Untergemeinschaftseigentümer mehrheitlich genehmigt worden.

Es entspräche ständiger Rechtsprechung, dass - wie vorliegend - erst Grundsatzbeschlüsse über das "ob" einer Sanierung gefasst werden können und sodann in einer nachfolgenden Versammlung, über die Auftragsvergabe, Kostenverteilung und, Finanzierung dieser Sanierung beschlossen werden könne.

Das streitgegenständliche Versammlungsprotokoll sei ordnungsgemäß protokolliert worden. Die konkrete Anzahl der JA-Stimmen ist nicht anzugeben. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Eigentümer habe bei beiden angefochtenen Beschlüssen mit JA gestimmt, deswegen wurde beide Beschlüsse vom Versammlungsleiter N M auch positiv als angenommen verkündet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Zunächst war das Rubrum antragsgemäß zu berichtigen. Der Kläger hat in der Klageschrift die "Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft" und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte bezeichnet. Indes war dies dahin auszulegen, dass der Verband in Anspruch genommen werden sollte.

In solchen Fällen ist durch Auslegung zu ermitteln, ob die Klage gegen die Gemeinschaft Wohnungseigentümer erhoben ist. Der Bundesgerichtshof hat dabei folgende Maßstäbe aufgestellt (BGH, Urteil vom 20.06.2012, VII ZR 71/11, Rn. 14): "Wer Partei eines Zivilrechtsverfahrens ist, ergibt sich aus der in der Klage- oder Antragsschrift gewählten Parteibezeichnung, die nach der Rechtsprechung als Teil einer Prozesshandlung grundsätzlich der Auslegung zugänglich ist. Maßgebend ist, welcher Sinn dieser prozessualen Erklärung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist. Deshalb ist bei objektiv unrichtiger oder mehrdeutiger Bezeichnung grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die fehlerhafte Parteibezeichnung betroffen werden soll. Für die Ermittlung der Parteien durch Auslegung ihrer Bezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klage- oder Antragsschrift enthaltenen Angaben, sondern auch ihr gesamter Inhalt einschließlich etwaiger beigefügter Anlagen zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Klageerhebung durch die in Wahrheit gemeinte Partei oder der durch die Antragstellung bezweckte Erfolg nicht an der fehlerhaften Bezeichnung scheitern darf, wenn diese Mängel in Anbetracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten aufkommen lassen. Er greift auch dann, wenn statt der richtigen Bezeichnung irrtümlich die Bezeichnung einer tatsächlich existierenden (juristischen oder natürlichen) Person gewählt wird, solange nur aus dem Inhalt der Klage oder der Antragsschrift und den etwaigen Anlagen unzweifelhaft deutlich wird, welche Partei tatsächlich gemeint ist. Von der fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung der falschen, am materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Antragstellers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt (\_\_\_\_\_)."

Der Kläger hat in der Klageschrift die "Wohnungseigentümer" bezeichnet, diese vertreten durch die Verwaltung. Insoweit hat er nicht Bezug genommen, auf die "übrigen Wohnungseigentümer" wie der Klagegegner nach altem Recht bezeichnet worden ist, sondern er hat die gesamten Eigentümer angesprochen. Insoweit hat der Kläger in der Klageschrift zwar angegeben, dass der Kläger und die Beklagten die Eigentümergeinschaft bilden, was für eine Inanspruchnahme lediglich der

anderen Wohnungseigentümer sprechen könnte, ebenso wie das Verlangen des Klägers, der Verwaltung aufzugeben, die Eigentümerliste vorzulegen. Indes werden in der Klageschrift nicht "die Beklagten" angesprochen, sondern "die Beklagte", so im Rahmen der Prozessanträge, die Verwalterin wird als "Verwalterin der Beklagten" so auch auf Seite 7 der Klageschrift, letzter Absatz. Hieraus wird hinreichend deutlich, dass der Kläger nicht lediglich die einzelnen Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen will, sondern die Gesamtheit als Verband, so dass das Rubrum antragsgemäß zu berichtigen war.

## II.

Die Klage ist auch fristgerecht eingereicht worden: Der Beschluss wurde am 11.11.2021 gefasst, die Frist endete damit am 11.12.2021, das es sich hierbei um einen Samstag gehandelt hat, war die Einreichung der Klage am 13.12.2021 auch fristgerecht. Die Kostenrechnung wurde am 20.12.2021 erstellt, die Zahlung ging unter dem 05.01.2022 ein, unter Berücksichtigung der dazwischen liegenden Feiertage war auch dies rechtzeitig erfolgt, so dass die Zustellung der Klage am 01.02.2022 - die weitere Verzögerung ist dem Geschäftsgang des Gerichts zuzuordnen, rechtzeitig bzw. demnächst im Sinne des § 167 ZPO gewesen ist. Letztlich kommt es im Ergebnis hierauf nicht entscheidend an, da der Beschluss aufgrund fehlender Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nicht nur lediglich anfechtbar, sondern nichtig ist.

## III.

Der Klage steht auch nicht entgegen, dass die (Unter-)Gemeinschaften schon bestandskräftig unter dem 07.07.2016 über die Sanierung von Balkonen entschieden haben, denn diese betrafen nur die Balkone einzelner Häuser, nicht indes die Balkone der Gesamtgemeinschaft. Auch soweit die Sanierung anderer Balkone beschlossen worden ist, hindert dies nicht die Anfechtbarkeit bzw. Nichtigkeit dieses Beschlusses, insbesondere da ersichtlich eine andere / neue Regelung hinsichtlich der Sanierung auch dieser Balkone vorgenommen werden sollte.

## IV.

Die Beschlüsse zu TOP 7 widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil statt der jeweiligen Untergemeinschaft die Gesamtheit der Eigentümer über die Maßnahmen entschieden hat, so dass der Gesamtheit der Wohnungseigentümer die

Beschlusskompetenz zur Fassung der angegriffenen Beschlüsse fehlt, so dass sich diese im Ergebnis sogar nicht nur lediglich als anfechtbar, sondern als nichtig darstellen. In der Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass soweit die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht das Grundstück betreffen, sondern auf die Gebäude entfallen oder diesen zugeordnet werden können (etwa Dachreparaturen, Treppenhaus- oder Außenanstrich), diese nach den einzelnen Gebäudekomplexen der Eigentümergemeinschaft auf der Grundlage des Verursacherprinzips getrennt ermittelt und abgerechnet werden. In derselben Weise beschränkt sich das Stimmrecht der Miteigentümer im Hinblick auf Maßnahmen, die die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffen, auf die jeweilige interne Haus-Gemeinschaft. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind (BGH, Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16). Diesen Anforderungen genügt die Regelung in der Teilungserklärung. Die beschlossene Maßnahme zur Sanierung der Balkone betrifft auch nicht das Grundstück als solches, sondern die Maßnahmen zur Sanierung der Balkone können jeweils den einzelnen Häusern zugeordnet werden. Insoweit greift auch nicht der Einwand der Beklagten, dass die Sanierungsmaßnahme zwangsläufig mit Beeinträchtigungen der Interessen der Gesamtgemeinschaft einhergehen und zwar insbesondere durch die dafür erforderliche Nutzung und Beeinträchtigung der zwischen den sechs Wohngebäuden und dem Garagengebäude befindlichen gemeinschaftlichen Zuwege und gemeinschaftlichen Grünflächen zwar insbesondere durch die erforderlichen dortigen Gerüstaufstellungen vor den Balkonen, Aufstellungen und Nutzung Dixie-Klos, Materiallagerungen, Aufstellung und Nutzung Hebefahrzeuge und Kräne, Überfahrungen der Zuwege und Grünflächen mittels schwerer Baufahrzeuge zur Anlieferung Kräne, Baumaterialien, Hebebühnen, Klos usw. Insoweit werden zwar zur Nutzung zur Durchführung der Maßnahmen dieser bauvorbereitenden / baubegleitenden Maßnahmen die Gemeinschaftsflächen in Anspruch genommen werden. Entscheidend ist aber nach Auffassung des Gerichtes, dass keine Maßnahmen an den Grünflächen bzw. Zuwegungen vorgenommen werden, sondern sich dies lediglich als Reflex der Baumaßnahmen an den Gebäuden darstellen. Stellte man entscheidend darauf ab, ob durch die Durchführung von Baumaßnahmen notwendigen Maßnahmen und Inanspruchnahme der Gemeinschaftsflächen die Zuständigkeit der Gemeinschaft begründet würde, so wären im Ergebnis auch die in der Teilungserklärung ausdrücklich erwähnten Maßnahmen insb. Dachreparaturen und Außenanstrich keine Angelegenheit der jeweiligen Untergemeinschaft, sondern eine Angelegenheit der Gemeinschaft, da auch in diesen Fällen gleichgelagerte, baubegleitende Maßnahmen erforderlich sind. In diesem Fall liefe die Regelung in der Teilungserklärung leer. Auch ergibt sich eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nicht dadurch, dass das äußere Erscheinungsbild der Gesamtgemeinschaft betroffen ist. Insoweit ist zutreffend, dass grundsätzlich Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild der Gemeinschaft, insbesondere auch der Fassade, grundsätzlich der Gesamtgemeinschaft obliegen. Allerdings ist dies in der Teilungserklärung der jeweiligen

Abrechnungsgemeinschaft zugewiesen. Hier werden allgemein Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, die auf die Gebäude entfallen oder diesen zugeordnet werden können, etwa Dachreparaturen, Treppenhaus- oder Außenanstrich, werden auf die einzelnen Gebäudekomplexe der Eigentümergemeinschaft und das Stimmrecht beschränkt sich jeweils entsprechend auf die jeweilige Abrechnungsgemeinschaft. Diesbezüglich ergibt sich, dass eine Divergenz in der äußeren Gestaltung beispielsweise durch die explizite Nennung des Außenanstrichs der Teilungserklärung innewohnend ist, denn auch der Außenanstrich kann z. B. im Hinblick auf die farbliche Gestaltung eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes bedeuten. Diesbezüglich ergibt sich kein Unterschied durch die äußere Gestaltung durch die Instandhaltung - / Instandsetzung der einzelnen Balkone. Diesbezüglich führen auch die seitens der Beklagten zitierten Entscheidungen zu keinem anderen Ergebnis. Soweit in der Entscheidung des Landgerichts Dortmund (Urteil vom 19.08.2021, 1 S 134/13) darauf abgestellt wird, dass es sich bei dem äußeren Erscheinungsbildes eines Hauses (Fassade) um eine zwingende Angelegenheit der Gesamtgemeinschaft handele (Rn. 20), so ergibt sich aus den dortigen Entscheidungsgründen, dass die Regelung in der Teilungserklärung unwirksam gewesen ist bzw. den dortigen Beschlussgegenstand nicht erfasst hat (Rn. 14). Unabhängig davon, so ergibt sich aus Rn. 21, dass in der Gemeinschaftsordnung angeordnet ist, dass über die zwingenden Gemeinschaftsaufgaben und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Außenanlagen, von den Gesamteigentümern insgesamt zu entscheiden ist. Diese Gestaltung weicht insoweit im Hinblick auf einzelne Sanierungsmaßnahmen von der hier vorliegenden Regelung ab.

Auch die Entscheidung des Landgerichts München I (Urteil vom 01.02.2017, 1 S 7364/16) führt nicht zu einer anderen Entscheidung. Entscheidend für die dortige fehlende Beschlusskompetenz war, dass diesbezüglich umfangreiche Bodenarbeiten zur Sanierung der dortigen Tiefgarage an den Gemeinschaftsflächen erforderlich waren (Rn. 22), was eine nicht unerhebliche Substanzverletzung an den Gemeinschaftsflächen nach sich zieht. Solche Maßnahmen sind jedoch vorliegend, mit Ausnahme der baubegleitenden Maßnahmen, die für sich genommen keinen Eingriff in die gemeinschaftliche Substanz erfordern, sondern nur deren Nutzung, nicht gegeben.

Auf die weiteren Anfechtungsgründe kommt es daher nicht mehr entscheidend an.

V.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 ZPO.

Streitwert: € 75.000,00

Der Streitwert in Beschlussanfechtungsklagen ist nach § 49 GKG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Dabei darf er jedoch den 7,5-fachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Vorliegend dürfte ein Balkon mit € 10.000,00 anzusetzen sein, so dass sich der 7,5-fache Wert auf € 75.000,00 beläuft.