

Abschrift

18a C 32/21



Amtsgericht Velbert

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

gegen

die

Beklagte,

,Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Velbert
auf die mündliche Verhandlung vom 24.11.2022
durch den Direktor des Amtsgerichts Dr. Katerlöh
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung im Kostenpunkt abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

T a t b e s t a n d

Die Klägerin sowie die Damen und bilden die aus zwei Sondereigentumseinheiten (verbunden mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum) bestehende beklagte Wohnungseigentümergeinschaft. Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 20.07.1981 zugrunde.

Am 01.10.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt, in welcher unter anderem folgender Beschluss gefasst wurde:

TOP 10: Adäquate Erneuerung Zaunanlage straßenseitig:

Ein großes Tor, ein kleines Tor,

ein Zaunelement bzw. -elemente straßenseitig Torpfeiler kleines Tor bis Berberitzen-Hecke, ein Zaunelement bzw. -elemente Torpfeiler großes Tor bis Anfang Garage

a) [...]

b) *Beschluss 9b: Die Wohnungseigentümer beschließen auf der Grundlage der vorliegenden Angebote der Firmen namens und auf Rechnung der WEG*

die Firma

vom 23.03.2020 in Höhe von € 3.004,05 brutto

mit dem Austausch der Tore zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: 676,114 MEA

Nein-Stimmen: 323,886 MEA

Enthaltungen: 0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen.

c) *Beschluss 9 c: Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt zu Lasten des laufenden WEG-Kontos/Instandhaltungsrücklage.*

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: 676,114 MEA

Nein-Stimmen: 326,886 MEA

Enthaltungen: 0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen.

Am 29.11.2021 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt, in welcher unter anderem folgende Beschlüsse gefasst wurden:

Top 11 Entfernung Terrasse WE 3

Beschluss: Die Eigentümer beschließen, dass die Terrasse rechts neben der WE 3 und hinter dem Schuppen beseitigt wird.

Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs gegen die Mieter W3, der zu beauftragen. Die Vergütung erfolgt gemäß dem RVG.

Die Kosten werden vom laufenden WEG-Konto entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 676,1140 MEA

Nein-Stimmen: 323,8860 MEA

Enthaltungen: 0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Feststellung des Ergebnisses: Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 12 Parken vor der Werkstatt Garage

Beschluss: Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs gegen Herrn , zu beauftragen.

Die Vergütung erfolgt gemäß dem RVG.

Die Kosten werden vom laufenden WEG-Konto entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 676,1140 MEA

Nein-Stimmen: 323,8860 MEA

Enthaltungen: 0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Feststellung des Ergebnisses: Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Trampolin fest in der Erde verankert / installiert:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, dass das Trampolin hinter der Terrasse beseitigt wird.

Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs gegen den Mieter der Einheit W3, der , zu beauftragen. Die Vergütung erfolgt gemäß dem RVG.

Die Kosten werden vom laufenden WEG-Konto entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 676,1140 MEA

Nein-Stimmen: 323,8860 MEA

Enthaltungen: 0

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Feststellung des Ergebnisses: Der Beschluss wurde angenommen.

Unter dem 20.12.2021 erhob die Beklagte des hiesigen Verfahrens Klage gegen die Mieter der Klägerin () und kündigte an zu beantragen,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die von ihnen errichtete Terrasse mit Punkt-Fundamenten und einer schallgekoppelten Unterkonstruktion aus Holz im hinteren Bereich des Gartens der ; zu entfernen, einschließlich der U-Anker in den Punktfundamenten,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Trampolinkonstruktion, bestehend aus einem Aushub von Erde nebst Sprungtuch im hinteren Bereich der Liegenschaft zu entfernen,
3. die Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, vor oder in der Garage/Werkstatt in der zu parken. Den Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld in Höhe von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht;
4. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, folgende Gegenstände aus der Werkstatt/der Garage der Liegenschaft ; zu entfernen: a. eine Fritteuse, b. zwei Plastikrollkisten mit Kinderspielzeug, c. acht Kissen, jeweils 80cmx80cm, d. ein Fahrrad, Typ Mountainbike, Farbe grün/gelb, Marke F. Moser, e. drei Eimer Vogelfutter, f. einen Laubbläser, g. einen Kühlschrank, 50cm breit, 60cm tief, 160cm hoch, Marke Bomann, h. ein Sideboard aus Holz, 150cm breit, 40 cm tief, 80cm hoch.

Dieses Verfahren wurde vor dem erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen 11 C 119/22 geführt, in welchem die Parteien in dem Verhandlungstermin vom 27.10.2022 einen Vergleich mit nachfolgendem Inhalt schlossen:

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Beklagten die im Klageantrag zu 1. näher bezeichnete Terrasse nicht zu entfernen haben.
2. Die Beklagten verpflichten sich als Gesamtschuldner, die Trampolinkonstruktion, bestehend aus einem Aushub von Erde nebst Sprungtuch im hinteren Bereich der Liegenschaft bis zum 31.01.2023 zu entfernen. Die Verpflichtung zur Entfernung des Trampolins wird hinfällig, wenn sich die Eigentümer der WEG bei der nächsten Eigentümerversammlung über die Sonder- und Nutzungsrechte in Bezug auf die Gartenfläche einigen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleiches werden gegeneinander aufgehoben.
4. Mit diesem Vergleich ist der Rechtsstreit und alle streitgegenständlichen Ansprüche erledigt.

Die Klägerin ist der Auffassung die im Rahmen der ETV vom 29.11.2021 zu TOP 11-13 gefassten Beschlüsse widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Hierzu trägt sie vor:

Zu TOP 11: Durch die Nutzung der Terrasse durch ihre Mieter sei keinerlei Beeinträchtigung durch die WEG zu realisieren. Abgesehen davon sei ihren Mietern von allen Eigentümern der WEG die Erlaubnis erteilt worden, die in TOP 11 genannte Terrasse zu errichten.

Zu TOP 12: Es mangle an der gebotenen Konkretisierung des Beschlusses. Solange keine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums zu notieren sei, derartiges sei nicht ansatzweise im Rahmen der Versammlung vorgetragen worden, greife jeglicher Einschnitt in die Nutzungsmöglichkeiten und Befugnis zur Beschränkung der Nutzung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere im Rahmen der Vermietung des Sondereigentums ins Leere.

Zu TOP 13: Bei der Frage der Beseitigung des Trampolins handele es sich nicht um eine bauliche Maßnahme. Vielmehr sei das Trampolin simpler Ausdruck der erlaubten Nutzung der Gemeinschaftsfläche. Das Trampolin sei auch nicht konkret in der Erde verankert und installiert, sondern lediglich lose auf das Erdreich aufgestellt.

Hinsichtlich der in der Eigentümerversammlung vom 01.10.2020 gefassten Beschlüsse ist die Klägerin der Ansicht, der Beschluss zu Ziffer 9c) sei nichtig, da nach dem Wortlaut unklar bleibe, ob die Kosten der Maßnahme vom laufenden Hausgeldkonto oder aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden sollen. Daher sei der Beschluss zur 9b) ebenfalls nichtig. Des Weiteren ergebe sich die Nichtigkeit des Beschlusses zu Ziffer 9b) aus § 242 BGB und aus dem treuwidrigen Verhalten der übrigen Wohnungseigentümer.

Die Klägerin beantragt,

die jeweiligen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.11.2021 zu dem Tagesordnungspunkt

- a. TOP 11 Entfernung Terrasse WE3
- b. TOP 12 Parken vor der Werkstatt/Garage
- c. TOP 13 Trampolin fest in der Erde verankert / installiert

für ungültig zu erklären.

Klageerweiternd beantragt die Klägerin,

die Beschlüsse 9b) und 9c) der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.10.2020 zu dem TOP 10 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Anfechtungsfrist sei nicht gewahrt. Sie trägt vor, dass, insoweit unstrittig die Beklagte des hiesigen Verfahrens mit den Mietern der Klägerin in dem Verfahren 11 C 119/22, Amtsgericht Velbert einen Vergleich geschlossen hätten. Das Vorgehen der WEG sei mit Ausnahme des Antrags, die Terrasse zu entfernen, vollständig von Erfolg gekrönt gewesen.

Auch bezüglich der Klageerweiterung sei die Anfechtungsfrist nicht gewahrt. Der Beschluss sei auch nicht nichtig.

Die Klägerin, die am 28.12.2021 eine Klageschrift bei Gericht eingereicht hatte, hat am 01.02.2022 unaufgefordert einen Betrag von 294,00 € (nach einem angenommenen Streitwert von 2.000,00 €) in die Gerichtskasse eingezahlt. Unter dem 03.02.2022 hat die früher in der Abteilung tätig gewesene Richterin den Streitwert vorläufig auf 5.000,00 € festgesetzt und verfügt, dass ein weiterer Kostenvorschuss angefordert wird. Die entsprechende Vorschussrechnung wurde am 11.02.2022 erstellt. Am 03.08.2022 erkundigte sich der Klägervorteiler schriftlich nach dem Sachstand. Am 17.08.2022 teilte der Klägervorteiler telefonisch mit, dass die Vorschussrechnung vom 11.02.2022 nicht bei ihm eingegangen sei. Der noch fehlende Vorschuss wurde sodann noch am gleichen Tage eingezahlt. Daraufhin wurde die Zustellung der Klageschrift und der Klagebegründung veranlasst welche am 02.09.2022 bei der Verwalterin der Beklagten und am 05.09.2022 bei den Prozessbevollmächtigten der Beklagten erfolgte.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

Der Zulässigkeit der mit Schriftsatz vom 28.12.2021 erhobenen Anfechtungsklage steht nicht entgegen, dass die Frist des § 45 Abs. 1 S. 1 WEG nicht gewahrt wurde. Denn die Anfechtungsfrist ist keine Verfahrensvoraussetzung, sondern eine

materielle Frist (vgl. BGH, Beschluss vom 17.09.1998, V ZB 14/98, juris), wobei dahinstehen kann, ob es sich um eine Ausschlussfrist handelt (was von der herrschenden Meinung angenommen, von Teilen der Literatur im Hinblick auf die Möglichkeit der Wiedereinsetzung aber in Zweifel gezogen wird).

II.

1.) Anfechtung der in der Versammlung vom 29.11.2021 gefassten Beschlüsse

Soweit mit der am 28.12.2021 bei Gericht eingereichten Klage die zu TOP 11-13 der in der Eigentümerversammlung vom 29.11.2021 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt werden sollen, ist die Klage unbegründet, da die Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG) nicht gewahrt ist.

Nach § 253 Abs. 1 ZPO erfolgt die Erhebung der Klage durch Zustellung der Klageschrift. Vorliegend ist die Klageschrift der Beklagten jedoch erst am 02.09.2022, mithin mehr als acht Monate nach Ablauf der Anfechtungsfrist zugestellt worden. Zwar sieht § 167 ZPO vor, dass die Wirkungen der Zustellung auf den Zeitpunkt des Eingangs des Antrags zurückbezogen werden, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt, die Voraussetzungen des § 167 ZPO liegen indessen nicht vor.

„Demnächst“ ist eine Zustellung nämlich nur dann, wenn binnen angemessener Frist ohne eine von dem Kläger zu vertretende Verzögerung zugestellt werden kann, wobei die Ausschöpfung der Frist vor der Einreichung dem Kläger nicht anzulasten ist. Ferner gehen Verzögerungen im gerichtlichen Geschäftsbetrieb nicht zulasten der klagenden Partei, eigene Nachlässigkeiten hingegen schon.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 30.05.2012 (1 BvR 509/11, Juris) die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der hier interessierenden Frage wie folgt zusammengefasst:

„Randnummer 12:

(1) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf bei der Frage, ob eine Zustellung "demnächst" erfolgt ist, nicht auf eine rein zeitliche Betrachtungsweise abgestellt werden. Da die Zustellung von Amts wegen geschieht, sind vielmehr die Parteien vor Nachteilen durch Verzögerungen innerhalb des gerichtlichen Geschäftsbetriebs zu bewahren, weil diese Verzögerungen von ihnen nicht beeinflusst werden können (BGHZ 103, 20 <28 f.>; 145, 358 <362>; 168, 306 <310 f.>). Der Bundesgerichtshof kennt deshalb keine absolute zeitliche Grenze, nach deren Überschreitung eine Zustellung nicht mehr als "demnächst" anzusehen wäre. Dies soll auch dann gelten, wenn es zu mehrmonatigen Verzögerungen kommt, da sich der Kläger Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht sind, grundsätzlich nicht zurechnen lassen muss (BGHZ 103, 20 <28 f.>; 145, 358 <363>; 168, 306 <310 f.>).

Randnummer13

Allerdings geht der Bundesgerichtshof auch davon aus, dass einer Partei solche nicht nur geringfügigen Verzögerungen zuzurechnen seien, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter bei sachgerechter Prozessführung hätten vermeiden können (BGHZ 145, 358 <362>; 168, 306 <310 f.>). Dies ist nicht nur in Fällen angenommen worden, in denen Mängel der Klageschrift, etwa die Angabe einer falschen Anschrift der beklagten Partei, das Zustellungsverfahren verzögerten, sondern auch dann, wenn nach Einreichung der Klage trotz vollständiger und ordnungsgemäßer Angabe aller maßgeblichen Verfahrensdaten die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses ausblieb.

Randnummer14

In seinem Urteil vom 12. Juli 2006 - IV ZR 23/05 - (BGHZ 168, 306 <310 ff.>) hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs indes explizit klargestellt, dass diese Grundsätze nicht auf den Fall übertragen werden könnten, in dem es zu Zustellungsverzögerungen erst dann komme, nachdem der Kläger alle für eine ordnungsgemäße Zustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen erbracht habe. Dann liege die weitere Verantwortung für den ordnungsgemäßen Gang des Zustellungsverfahrens ausschließlich in den Händen des Gerichts, dessen Geschäftsgang der Kläger und sein Prozessbevollmächtigter nicht unmittelbar beeinflussen könnten. Für eine Verpflichtung oder Obliegenheit des Klägers und seines Prozessbevollmächtigten, auch noch in diesem Stadium des Verfahrens durch eine Kontrolle des gerichtlichen Vorgehens auf eine größtmögliche Beschleunigung hinzuwirken, fehle die rechtliche Grundlage. Sie ergebe sich nicht aus dem Prozessrechtsverhältnis, weil der Kläger seinerseits bereits alles getan habe, was die Zivilprozessordnung von ihm fordere.“

In Ansehung dieser Rechtsprechung, von der abzuweichen das Amtsgericht keine Veranlassung hat, kann die hier erfolgte Zustellung der Klage nicht mehr als „demnächst“ im Sinne von § 167 Abs. 1 ZPO angesehen werden. Zwar gibt es weder eine zeitliche Obergrenze noch trifft den Kläger eine aktive Erkundigungspflicht, wenn er alle für eine ordnungsgemäße Zustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen erbracht hat, indessen unterscheidet sich die vorzitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.07.2006 in einem wesentlichen Punkt entscheidend von dem hiesigen Fall. In dem Fall, welcher der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zugrunde lag, hatte das Gericht einen Vorschuss angefordert, den die klagende Partei auch gezahlt hatte, das Gericht hatte den Vorschuss jedoch unter einem falschen Aktenzeichen verbucht.

So liegen die Dinge hier aber gerade nicht. Vorliegend hatte die Klägerin in ihrer Klageschrift vom 28.12.2021 zunächst um vorläufige Festsetzung des Streitwertes gebeten. Nachdem eine solche zunächst nicht erfolgt war, hat sie am 01.02.2022 einen Gerichtskostenvorschuss nach einem angenommenen Streitwert von 2.000,- € in die Gerichtskasse eingezahlt. Mit Verfügung vom 03.02.2022 hat die früher in der

Abteilung tätig gewesene Richterin den Streitwert vorläufig auf 5.000,- € festgesetzt und die Anforderung eines entsprechenden Kostenvorschusses verfügt. Am 10.02.2022 wurde die entsprechende Kostenrechnung unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Zahlung in JUKOS angefertigt. Am 11.02.2022 hat die Zentrale Zahlstelle Justiz auf dieser Grundlage eine Vorschussrechnung angefertigt. Da eine Ablichtung dieser Vorschussrechnung am 16.02.2022 beim Amtsgericht Velbert einging, muss davon ausgegangen werden, dass die Urschrift der Rechnung auch an die Kanzlei des Klägersvertreters versandt wurde.

Es kann dahinstehen, ob die Rechnung auf dem Weg zu den Klägersvertretern, erst im Büro der Klägersvertreter oder gar nicht verloren ging, denn aufgrund des vorgeschilderten Verfahrensablaufs konnte der Vertreter der klagenden Partei nicht davon ausgehen, bereits alles zur Zustellung erforderliche getan zu haben.

Nach § 49 Abs. 1 S. 1 GKG ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen, wobei der Streitwert den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers sowie den Verkehrswert seines Wohnungseigentum ist nicht übersteigen darf. Die klagende Partei konnte aber nicht davon ausgehen, dass das Gericht den Streitwert nicht höher als mit einem Betrag von 2.000,- € festsetzen würde, zumal die Klägerin weder in der Klageschrift (vergleiche § 253 Abs. 3 Nr. 2 ZPO) noch im Rahmen der Klagebegründung Angaben dazu gemacht, aus welchen Gründen das Interesse der Klägerin vorliegend nicht höher als mit 2.000,- € zu bemessen sein soll. Zwar kann und soll dieses Interesse geschätzt werden, die zur Schätzung erforderlichen Tatsachengrundlage hat jedoch die klagende Partei beizubringen und auch darzulegen (vergleiche *Binz / Dörndörfer / Zimmermann*, Kommentar zum GKG, FamGKG, JVEG, 5. Aufl. 2021, § 49 GKG Rn. 2).

Zutreffend ist zwar, worauf die Klägerin im Rahmen ihres Schriftsatzes vom 05.01.2023 hinweist, dass das Gericht den vorläufigen Streitwert nicht mit Beschluss festgesetzt hat, der an die klagende Partei übermittelt wurde (sondern lediglich in einer Verfügung, wobei auf Grundlage dieser Verfügung eine Gerichtskostenrechnung erstellt wurde), der Klägersvertreter trägt aber selbst vor, dass er sich vor Versendung der Klagebegründung beim Gericht (mutmaßlich telefonisch) nach dem gerichtlichen Aktenzeichen erkundigt habe und ihm daraufhin mitgeteilt worden sei, dass die Klageschrift zur Streitwertberechnung der Richterin vorliegen würde. Gerade diese Information hätte die klagende Partei aber dazu veranlassen müssen, selbst aktiv zu werden, nachdem im Nachgang zur Einreichung der Klagebegründung vermeintlich keine weitere gerichtliche Aktivität erfolgte. Ob diese Erkundigungsobliegenheit (siehe hierzu auch *Suilmann*, in: *Jennißen*, Kommentar zum WEG, 7. Auflage 2022, § 45 WEG Rn. 24 a. E., Rn. 25). nach drei, vier oder möglicherweise erst nach sechs Wochen einsetzte, kann dahinstehen. Die

am 03.08.2022 erfolgte Nachfrage war jedenfalls zu spät, um noch von einer Zustellung "demnächst" im Sinne von § 167 ZPO ausgehen zu können.

Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich.

2.) Anfechtung der in der Eigentümerversammlung vom 01.10.2020 gefassten Beschlüsse zu TOP 10

Hinsichtlich der Klageerweiterung ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die Anfechtungsfrist des § 45 Abs. 1 S. 1 WEG nicht gewahrt ist.

Da der Streitgegenstand einer Anfechtungsklage und einer Nichtigkeitsklage identisch ist, hat das Gericht den zur Überprüfung gestellten Beschluss nicht nur auf Anfechtungs-, sondern auch stets auf Nichtigkeitsgründe zu untersuchen.

Gemäß § 23 Abs. 4 S. 1 WEG ist ein Beschluss nichtig, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Nichtigkeit kann sich auch daraus ergeben, dass ein Beschluss seinem Inhalt nach gegen andere zwingende Vorschriften oder gegen die guten Sitten verstößt, das Gesetz oder eine Vereinbarung dauerhaft ändern will, in den "Kernbereich des Wohnungseigentums" eingreift, gegen unverletzliche Strukturprinzipien verstößt, zu unbestimmt ist oder die Grenzen der Beschlusskompetenz überschreitet.

Zutreffend ist zwar, dass der Beschluss zu TOP 9 c) offen lässt, ob die Erneuerung der Zaunanlage dem laufenden WEG-Konto oder der Instandhaltungsrücklage entnommen werden soll, indessen sind Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft als mehrseitige Rechtsgeschäfte eigener Art der Auslegung fähig, wobei nach herrschender Meinung auch die Regelungen über die ergänzende Auslegung gemäß §§ 157, 242 BGB zur Anwendung kommen. So könnten vorliegend der protokollierte Zusatz zu Tagesordnungspunkt 10 (Beschluss 9c) und der Inhalt des letztlich nicht zustande gekommenen Umlaufbeschlusses dafür sprechen, den Beschluss so auszulegen, dass die Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage der WEG finanziert werden soll. Letztlich kann diese Frage jedoch dahinstehen.

Denn auch wenn ein Beschluss, der die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme nicht abschließend klärt, ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen und damit anfechtbar sein dürfte (Landgericht Hamburg, Urteil vom 2. März 2011, 318 S 193/10, Juris), so führt nicht jede Unbestimmtheit eines Beschlusses auch zur Nichtigkeit (vergleiche *Schultzky*, in: *Jennißen* (Hrsg.), Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2022, § 23 WEG Rn. 196). Nichtig ist ein unbestimmter Beschluss nur dann, wenn er in sich widersprüchlich (Perplexität) oder völlig nichtssagend ist. Ein, wie hier, unvollständiger Beschluss, der aber einen erkennbaren Inhalt hat oder eine durchführbare Regelung erkennen lässt, ist im Zweifel gültig (wenn auch möglicherweise anfechtbar).

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen finden ihre Grundlage in §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Der Streitwert wird auf 5.000 € festgesetzt

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit

den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Dr. Katerlöh