

Amtsgericht Pinnenberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 21, 22, 28 WEG; § 91 ZPO

- 1. Ein Beschluss über den Abriss von sanierungsbedürftigen Balkonen und Neubau in so genannter Ständerbauweise betrifft eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Es handelt sich nicht um eine modernisierende Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 92 Abs. 3 WEG, da es sich bei der Ständerbauweise nicht allgemein um eine technische Weiterentwicklung im Bereich Balkonbau handelt, sondern um eine alternative Errichtungsweise. Wenn bereits Balkone vorhanden sind, ist die beschlossene Maßnahme auch deswegen nicht technisch überlegen, weil die Abbruchstellen der Balkonplattenstümpfe ihrerseits Instandsetzungsarbeiten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsproblemen erfordern.**
- 2. Ist die Feststellung oder Bekanntgabe eines Beschlussergebnisses in der Eigentümerversammlung unterblieben, während das Protokoll einen möglichen Beschlussinhalt unter der Überschrift des Tagesordnungspunktes irreführend wiedergibt, hat die Anfechtung durch einen Wohnungseigentümer insofern Erfolg, als dass die Nichtigkeit eines eventuell ergangenen Beschlusses festzustellen ist. Es könnte nämlich eine Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses erfolgt sein, deren Protokollierung nur versehentlich unterblieben ist, oder diese konstitutiven Akte könnten nachgeholt werden, vergleiche BGH, Beschluss vom 23.08.2001, NJW 2001, 339.**
- 3. Wenn ein Beschluss über eine bauliche Maßnahme für unwirksam zu erklären war, ist auch der damit zusammenhängende Beschluss über eine Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahme für ungültig zu erklären, ohne dass diesbezüglich ein eigener Streitwert beizumessen wäre.**

AG Pinnenberg, Urteil vom 12.06.2018, Az.: 60 C 41/17

Tenor:

Die Beschlüsse zu TOP 7 und zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 19.09.2017 werden für ungültig erklärt. Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 19.09.2017 nichtig ist.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

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

Der Streitwert wird auf 40.633,78 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 19.9.2017 wurden unter anderem die von der Klägerin angefochtenen Beschlüsse gefasst zur Sanierung der Balkone durch Abbruch und Neuerrichtung als Ständerbauwerk und über eine Sonderumlage.

Zu dem vorgezogenen Tagesordnungspunkt 7 wurde mehrheitlich beschlossen: „Als Grundlage zur Beschlussfassung dient das Angebot der Firma CBC, welches auf der Versammlung vom 19.3.2016 bereits vorgestellt worden ist.“ Abschließend heißt es: „Auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Februar 2018 werden noch mal alle Einzelheiten besprochen“.

Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung in der Anlage K1, Blatt 5 ff. der Akte, verwiesen.

Das zitierte Angebot (Anlage B2, Blatt 66 ff. der Akte) wurde nicht mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung, sondern bereits mit der Einladung zur Eigentümerversammlung am 9.3.2016 versendet. Es enthält lediglich eine Auflistung von Nettopreisen hinsichtlich der aufgeführten Positionen ohne Angabe einer Summe und sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelbalkonen mit einer Tiefe von 1,80 m statt wie bisher 1,30 m vor.

In der Versammlung vom 9.3.2016 war auch bereits zu TOP 2 ein Beschluss über die Sanierungsvariante Erneuerung der Balkone durch Abbruch der bestehenden Balkone und Neuerrichtung von Balkonen in der so genannten Ständerbauweise - als Alternative zur Sanierung des Altbestandes - beschlossen worden. Der Beschluss wurde durch Anerkenntnisurteil vom 03.06.2016 (60 C 25/16) für ungültig erklärt.

Zu TOP 4 wurde eine Veränderung des Verteilungsschlüssels für Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen im Sinne einer Verteilung der Kosten nach Anzahl der Balkone beschlossen.

Bereits unter den Daten vom 11.2.2015 und 19.8.2015 hatte die Verwalterin auch Angebote eines weiteren Unternehmens einholen lassen. Dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung vom 24.9.2015 war eine Aufstellung von Kosten für eine Sanierung im Bestand beigelegt, die auf diese Angebote Bezug nahm, vgl. letzte Seite der Anlage B5, Blatt 73 der Akte.

In der Wohnungseigentumsanlage tritt seit einigen Jahren ein gehäuftes Vorkommen von Leckagen an den Heizungsrohren auf. Im Jahr 2016 beliefen sich die nicht von der Versicherung getragenen Sanierungskosten auf ca. 10.000 €. Ferner war von der Verwaltung bereits in den Jahren 2013 und 2014 die Sanierung des Heizungsrohrsystems geprüft worden.

Im Jahre 2017 wurde eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt, der die Balkone, die Heizungsanlage und das Dach im Rahmen einer Begehung besichtigte. Auf die schriftliche Stellungnahme des Gutachters mit Schreiben vom 27.7.2017, Anlage K3, Blatt 29 der Akte, die auch auf ihrer Seite 4 eine Fotografie der Außenansicht des Gebäudes enthält, wird verwiesen. Die Stellungnahme war auch dem Einladungsschreiben zu der Eigentümerversammlung vom 19.9.2017 angefügt. Hierin heißt es unter anderem auf Seite 1: „Die Notwendigkeit zur Sanierung der Balkone steht in den meisten Fällen außer Frage“ und auf Seite 5, bezogen auf die in Vergangenheit aufgetretenen Heizungsrohrschäden: „Es ist schwer, die tatsächliche Ursache für die Korrosion der Leitungen zu bestimmen. Somit ist für eine Sanierung zu empfehlen, die Voraussetzungen zu schaffen, dass Feuchtigkeit in keinem Fall aktiv

eindringen kann und Korrosion möglichst nicht mehr entsteht. Da die Balkone weitestgehend sanierungsbedürftig sind, lässt sich die Andichtung im Schwellenbereich im Zuge einer Balkonsanierung dicht und technisch kontrolliert herstellen.“

Weiter heißt es auf Seite 6: „Aus unserer Sicht ist der Aufwand der präventiven Neuverlegung der Heizungsverteilung gegenüber dem Nutzen nicht gerechtfertigt.“

Zur Alternative der Erneuerung der Balkone im Wege der Ständerbauweise heißt es weiter: „Die Tauwasserbildung infolge der Wärmebrücken ließe sich nur lösen, in dem die Balkone an der Fassade komplett abgetrennt und neue, vorgesetzte Balkonanlagen errichtet werden. Dies bedeutet jedoch einen erheblichen finanziellen Aufwand, der nicht allein aus dem Abbruch und dem Neubau der Balkonanlagen entsteht, sondern auch aus Teilsanierungsarbeiten an der Fassade immer im Bereich der ehemaligen Balkonplattenstümpfe.“

Die Stellungnahme schließt mit einer Vergabeempfehlung für die Sanierung der Balkone im Bestand und der Wiedergabe eines Preisspiegels nach Einholung von 3 Angeboten bezogen hierauf.

In der Eigentümerversammlung vom 19.9.2017 war der Verfasser dieser gutachterlichen Stellungnahme zugegen. Im Protokoll heißt es hierzu unter anderem vor TOP 7 wörtlich: „Auch zur Kompletterneuerung der Balkone nimmt Herr Ernst Stellung. Wenn man die Kosten der Sanierung der Balkone zur Erneuerung der Balkone gegenüberstellt, sollte man sich für die Kompletต์maßnahme entscheiden.“

Zu dem ebenfalls angefochtenen „TOP 6: Sanierung der Balkone im Bestand (s. gutachterliche Stellungnahme)“ ist im Protokoll der Eigentümerversammlung kein Abstimmungsergebnis wiedergegeben. Unter der Überschrift ist jedoch vermerkt:

„- Beschlussfassung Die Kosten dazu liegen bei EUR 270.000,00 zuzüglich Nebenkosten von ca. EUR 7000,00. Gesamt EUR 277.000,00. Unter Berücksichtigung der Entnahme von EUR 70.000,00, sind EUR 207.000,00 zu finanzieren.“

In der Einladung zur Eigentümerversammlung, auf die wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird (Anlage B6, Blatt 74 der Akte), befindet sich vor Nennung der Überschrift des TOP 7 noch der Zusatz „Alternativ:“

Zu TOP 8 wurde eine zum 01.04.2018 fällige Sonderumlage von 7000,00 € je Wohnung „für ausstehende Maßnahmen“ beschlossen.

Die Klägerin macht bezüglich des Beschlusses zu TOP 7 einen Einberufungsmangel dahingehend gelten, dass der Ladung zur Eigentümerversammlung vom 19.9.2017 nicht das im Beschlusstext erwähnte Angebot der Firma CBC beigefügt gewesen sei. Das mit der Anlage B2 vorgelegte Angebot lasse sich betragsmäßig nicht ohne weiteres mit dem streitgegenständlichen Beschluss in Verbindung bringen. Die Summe der Positionen 1-8 ergebe einen Betrag von 274.230,00 €. Die Nennung von Nettopreisen für Einzelpositionen ohne Nennung von Brutto-Gesamtpreisen sei für die Vorbereitung einer Eigentümerversammlung offenkundig ungeeignet.

Weiter fehle es hier an Vergleichsangeboten, die den Wohnungseigentümern eine wirtschaftlich fundierte Abwägung und Entscheidung ermöglichten. Der Beschluss sei ferner mangels hinreichender Bestimmtheit nichtig, zumindest aber anfechtbar. Unklar sei die Bedeutung der Formulierung, dass das Angebot als Grundlage für den Beschluss diene. Auch der Hinweis auf kostentechnisch nicht berücksichtigte Teile der baulichen Maßnahmen und auf eine weitere Eigentümerversammlung, auf der noch mal alle Einzelheiten besprochen würden, sei unklar.

Zudem mangle es an der für eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG erforderlichen Mehrheit. Die neu errichteten Balkone seien über 50 cm tiefer als die bisherigen, auch die Erfordernisse des § 22 Abs. 2 WEG, dessen Anwendung auf § 22 Abs. 1 WEG umstritten sei, seien nicht erfüllt.

Es habe keine ausreichende Abwägung mit vorrangigen Sanierungsbedarf im Hinblick auf die Heizungsanlage stattgefunden. Der Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Balkone sei zudem unklar, insofern hätte es zur Beurteilung einer detaillierten Sachverhaltsaufklärung bedurft.

Hinsichtlich des TOP 6 sei unklar, in welchem Verhältnis der Beschluss zu TOP 6 zu dem zuvor unter TOP 7 gefassten Beschluss stehen soll. Soweit der Inhalt der Beschlüsse überhaupt bestimmt werden könne, widersprüchen sie sich. Das Abstimmungsergebnis sei offenkundig nicht dokumentiert worden, so dass eine Beurteilung des Erreichens der qualifizierten Mehrheit im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG nicht möglich sei.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 8 gelte, dass ein Beschluss über eine Sonderumlage anstelle eines ordnungsgemäß aufzustellenden Wirtschaftsplans gemäß § 28 Abs. 1 WEG unzulässig sei. Die Sonderumlage sei zum 1.4.2018 fällig, ein Wirtschaftsplan für 2018 existiere jedoch noch nicht. Der Beschluss sei auch mit der Formulierung „für ausstehende Maßnahmen“ inhaltlich nicht bestimmt. Für den von der Teilungserklärung abweichenden Kostenverteilungsschlüssel sei keine Begründung angegeben. Im Einberufungsschreiben sei eine Berechnung der Sonderumlage nebst Ausweises des geplanten Verteilungsschlüssels und der betragsmäßigen Belastung nicht enthalten gewesen.

Die Klägerin beantragt,

die in der Wohnungseigentümerversammlung am 19.9.2017 zu 7, 6 und 8 der Tagesordnung gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Hilfsweise beantragt sie zu dem Antrag auf Ungültigkeitserklärung des TOP 6,

festzustellen, dass in der Wohnungseigentümerversammlung am 19. 09.2017 zu Punkt 6 der Tagesordnung kein Beschluss folgenden Inhalts gefasst worden ist:

„Zu Punkt 6 der TO: Sanierung der Balkone im Bestand (s. gutachterliche Stellungnahmen). - Beschlussfassung:

Die Kosten dazu liegen bei EUR 270.000,00 zuzüglich Nebenkosten von ca. EUR 7.000,00. Gesamt EUR 277.000,00. Unter Berücksichtigung der Entnahme von EUR 70.000,00 sind EUR 207.000,00 zu finanzieren.“

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Das Angebot der Firma CBC sei dem Einladungsschreiben aufgrund des Umstandes, dass dieses bereits den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 9.3.2016 zugeschickt worden sei und in dieser Eigentümerversammlung auch bereits im Einzelnen vorgestellt wurde, nicht erneut beizufügen gewesen. Vergleichsangebote hätten in Form der bereits unter dem Datum vom 11.2.2015 und 19.8.2015 eingeholten Angebote, die ebenfalls Gegenstand von Erörterungen auf den Eigentümerversammlung vom 9.3.2016 und 24.9.2015 gewesen seien, vorgelegen.

Es sei auch durch die Bezugnahme auf das Angebot hinreichend klar, was zu TOP 7 beschlossen worden sei. Die unter der Überschrift „optional“ aufgeführten Positionen, die sich auf Sichtschutzwände und Blumenkästen bezögen, seien nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Es handele sich auch nicht um eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG, sondern um eine notwendige Instandsetzungsmaßnahme. Dies ergebe sich aus den gutachterlichen Ausführungen des Sachverständigen. Dieser habe einen Zusammenhang zwischen dem Instandhaltungsbedarf an den Balkonen und den Leitungsleckagen der Heizungsanlage untermauert. Soweit für die Sanierung des Heizungsrohrsystems von der Verwaltung damals Kosten von rund 200.000,00 € geschätzt worden seien, beinhalteten diese Kosten das Aufstemmen sämtlicher Fußböden, was von den Wohnungseigentümern nicht gewünscht gewesen sei. Es sei daher unzutreffend, dass der Wohnungseigentümergeinschaft alsbald eine zwingende Sanierung der Heizungsanlage mit einem Investitionsvolumen von weiteren rund 200.000,00 € bevorstehe.

Zu TOP 6 sei eine Beschlussfassung nicht erfolgt. Der Umstand der alternativen Beschlussfassung ergebe sich bereits aus dem Text der Einladung, der zu TOP 7 ausdrücklich heiße: „Alternativ“. Soweit unter TOP 6 in dem Protokoll Kosten für eine Sanierung der Balkone im Bestand aufgelistet worden seien, lassen sich daraus nicht auf eine Beschlussfassung schließen.

Der Beschluss zu TOP 8 bezüglich der Sonderumlage sei nicht materiell unzulässig. Die Wirtschaftspläne seien in Vergangenheit überwiegend rückwirkend aufgestellt worden und hätten jeweils auch für nachfolgende Kalenderjahre fortgegolten. Auch für die Kalenderjahre 2017 und 2018 galten der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan mit der beschlossenen Änderung. Der Text des Beschlusses sei bestimmt genug. Der Verteilungsschlüssel entspreche dem in der Eigentümerversammlung vom 9.3.2016 zu TOP 4 gefassten Beschluss. Dieser sei mithin den Eigentümern auch bereits bekannt gewesen ebenso wie der Grund für die Sonderumlage. Die für die Maßnahme entstehenden Kosten waren bezogen auf das Angebot der CBC, was den Wohnungseigentümern ebenfalls bekannt gewesen sei.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 7 der Eigentümerversammlung 19.09.17 war für ungültig zu erklären.

Er ist dagegen nicht wegen mangelnder inhaltlicher Unbestimmtheit nichtig. Beschlüsse sind aus sich heraus - objektiv und normativ - auszulegen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, zum Beispiel weil sie sich aus dem übrigen Versammlungsprotokoll oder aus den örtlichen Gegebenheiten der Wohnanlage ergeben. Insbesondere ist der Verweis auf Unterlagen zulässig, wenn diese den Wohnungseigentümern vorliegen. Es ist dabei nicht erforderlich, dass sie zusammen mit der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung versandt wurden. Ausreichend ist, wenn wie hier das Angebot in der Versammlung des Vorjahres übersandt wurde. Auch durch die Formulierung, dass das Angebot als Grundlage für den Beschluss diene, sowie die Ankündigung, auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung im Februar 2018 „noch mal alle Einzelheiten“ zu besprechen, führen nicht zur Unbestimmtheit des Beschlusses. Aus den gesamten, für alle erkennbaren Umständen ergibt sich ohne

weiteres, dass mit dem Beschluss verbindlich die Ausführungsart Abriss und Neubau in Ständerbauweise sowie die Annahme des zitierten Angebotes beschlossen werden soll. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden hinreichend klar in brutto bezeichnet. Unschädlich ist insoweit auch, dass die zugrunde liegende Rechnung Nettoeinzelpreise ausweist.

Es handelt sich jedoch nicht um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 21 WEG, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden konnte. Vielmehr sieht der Beschluss eine bauliche Veränderung vor, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht und eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt, der vom früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht.

Die hierfür erforderliche Zustimmung sämtlicher beeinträchtigter Wohnungseigentümer liegt nicht vor.

Eine bauliche Veränderung kann gemäß § 22 Abs. 1 WEG beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Maßgebend ist, ob den Wohnungseigentümern durch die Maßnahme in vermeidbarer Weise ein Nachteil erwächst. Unter einem Nachteil ist dabei jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen, wobei nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen zählen. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Der Nachteil kann in einer Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes liegen. Die Beurteilung einer solchen Veränderung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstehenden optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist, vergleiche BGH, Urteil vom 18.11.2016, NJW 2017, 2184.

Dabei ist im Grundsatz nicht zu prüfen, ob sich das Erscheinungsbild des Gebäudes positiv oder negativ verändert hat, denn das können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entsprechen sollte, vergleiche BGH, a.a.O. und Urteil vom 14.12.2012, NJW 2013, 1439.

Die beschlossene Maßnahme geht durch den Abbruch der alten Balkone unzweifelhaft mit Substanzeingriffen einher. Das optische Erscheinungsbild des Gebäudes verändert sich durch die Anbringung des Ständerbauwerks in erheblicher Weise. Die durchgehenden Pfosten an den äußeren Balkonecken, aber auch die um 50 cm vergrößerte Tiefe der Balkone verändern den Gesamteindruck des Gebäudes auf der Seite, an der sich die Balkone befinden, maßgeblich (vgl. - auf die vergrößerte Balkonfläche abstellend - AG Düsseldorf, ZMR 2008, 249). Der Eindruck von dem Gebäude wird von den Balkonen und durch die Gestaltung der Balkone wesentlich geprägt, wie sich aus der in der gutachterlichen Stellungnahme enthaltenen Fotografie ergibt. Schließlich verändert sich auch das vom jeweiligen Balkon aus ergebende Bild.

Es handelt sich bei der beschlossenen Maßnahmen auch weder um eine modernisierende Instandsetzung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, § 22 Abs. 3 WEG, noch um eine Modernisierung gem § 22 Abs. 2 WEG.

Unter einer modernisierenden Instandsetzung ist eine Maßnahme zu verstehen, die über die bloße Wiederherstellung des bisherigen Zustandes hinausgeht und deshalb zu einer

baulichen Veränderung führt, aber eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung eines Mangels darstellt, vgl. etwa LG Itzehoe, ZWE 2018, 178.

Bei der Ständerbauweise handelt es sich nicht etwa allgemein um eine technische Weiterentwicklung im Bereich Balkonbau, sondern um eine alternative Errichtungsweise, die insbesondere für die nachträgliche Ersterrichtung von Balkonen an Bestandsimmobilien entwickelt wurde. Technisch überlegen ist diese Vorgehensweise bei bestehenden Balkonen -auch wenn wie hier Feuchtigkeitsproblemen im Bereich der Balkonanschlüsse bestehen - schon deswegen nicht, weil sie zwingend den vollständigen Abbruch der Balkone erfordert und Balkonplattenstümpfe hinterlässt, die ihrerseits umfassende Instandsetzungsarbeiten an der Fassade zur Vermeidung von Feuchtigkeitsproblemen erfordern.

Auch wenn es sich - wie die in dem Protokoll festgehaltenen Erörterungen auf der Eigentümerversammlung es noch anders als in der schriftlichen gutachterlichen Stellungnahme nahe legen - um die wirtschaftlichere Vorgehensweise handeln sollte, handelt es sich nicht um eine mit einfacher Mehrheit zu beschließende modernisierende Instandsetzung.

Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 WEG für eine mit qualifizierter Mehrheit zu beschließende Modernisierungsmaßnahme sind nicht erfüllt, da es sich nicht um eine bauliche Maßnahme handelt, die der nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Einsparung von Energie oder Wasser dient.

Auf die weiteren von der Klägerin vorgebrachten Anfechtungsgründe wie etwa den Umstand, dass für die beschlossene Ausführungsart keine Vergleichsangebote eingeholt wurden, oder den aus ihrer Sicht vorrangigen Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Leckagen der Heizungsanlage kommt es daher nicht an.

Ein - eventuell ergangener - Beschluss zu TOP 6 war für nichtig zu erklären. Sollte ein Beschluss ergangen sein, so war diesbezüglich festzustellen, dass er wegen inhaltlicher Unbestimmtheit mangels durchführbarer Regelung nichtig ist. Auch im Wege der Auslegung lässt sich nicht auf den Inhalt eines eventuellen Beschlusses und sein Verhältnis zu dem Beschluss zu TOP 7 schließen.

Aus der Identität der Rechtsschutzziele von Nichtigkeits- und Anfechtungsklage folgt, dass das Gericht die Wirksamkeit des angefochtenen Beschlusses in jedem Fall auch dann auf Nichtigkeitsgründe überprüfen muss, wenn der Antrag seinem Wortlaut nach nur darauf gerichtet ist, den Beschluss für ungültig zu erklären, vergleiche BGH, NJW 2009, 3655.

Es liegt zwar nahe, dass, wie die Beklagten vortragen, eine Beschlussfassung zu dem laut Einladung im Alternativverhältnis zu TOP 7 stehenden TOP 6 auf der Eigentümerversammlung nicht erfolgt ist. Aufgrund des Umstandes, dass - wahrscheinlich aufgrund eines redaktionellen Versehens - das Wort „Alternativ“ im Protokoll entfallen ist und ein möglicher Beschlussinhalt beginnend mit den Worten „Die Kosten dazu liegen bei...“ unter der Überschrift genauso wie bei dem vorgezogenen TOP 7 wiedergegeben wird, war dies aus dem Protokoll heraus aber nicht erkennbar. Allein die unterbliebene Wiedergabe des Ergebnisses der abgegebenen Stimmen lässt nicht den zwingenden Schluss zu, dass eine Beschlussfassung nicht erfolgt ist. Anfechtungsberechtigte Wohnungseigentümer sind auf den Inhalt des Protokolls angewiesen, um von einem bestimmten Beschlussergebnis als maßgeblich ausgehen zu können. Deswegen hat die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter grundsätzlich konstitutive Bedeutung, wobei sie nicht in das Versammlungsprotokoll aufgenommen werden muss, sondern auch konkludent

geschehen kann, vergleiche BGH, Beschluss vom 23.08.2001, NJW 2001,339, juris Rn. 24 f. Ist eine Feststellung oder Bekanntgabe des Beschlussergebnisses in der Eigentümerversammlung unterblieben, so kann ein Wohnungseigentümer eine möglicherweise konkludente Feststellung und Bekanntgabe in Betracht ziehen und den gegebenenfalls zustande gekommenen Beschluss rechtzeitig anfechten, ohne abzuwarten, bis die Beschlussfeststellung oder -verkündung nachgeholt werden. Die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses ist auch insofern angezeigt, als der durch die unklare sprachliche Fassung des Protokolls entstehende Rechtsschein hierdurch auch für andere Wohnungseigentümer, die nicht einer Versammlung teilgenommen haben, oder neue Wohnungseigentümer eindeutig beseitigt wird.

Der Beschluss zu TOP 8 war bereits deswegen für ungültig zu erklären, weil sich im Wege der Auslegung ergibt, dass er inhaltlich an die zuvor beschlossene bauliche Maßnahme anknüpft, die ihrerseits für ungültig erklärt wurde. Es ist nicht anzunehmen, dass es dem Willen der Wohnungseigentümer entspricht, den Beschluss über die Sonderumlage aufrechtzuerhalten, wenn der zugrundeliegende Beschluss über die bauliche Maßnahme nicht bestandskräftig wird. Vielmehr ist die Tatsachengrundlage für eine Sonderumlage derzeit entfallen. Auf die weiteren Anfechtungsgründe kommt es nicht an.

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

Der Streitwert wurde gemäß § 49a GKG festgesetzt. Für das hälftige Gesamtinteresse (344.500,00 €) sind die konkreten Kosten der Maßnahme maßgebend, der Streitwert ist jedoch begrenzt durch das fünffache Eigeninteresse der Klägerin nach ihrem Miteigentumsanteil, den das Gericht aufgrund der Angaben der Verwalterin mit 235,9/10000 angesetzt hat. Maßgeblich war hier das fünffache Eigeninteresse der Klägerin, welches auf 40.633,78 € zu beziffern war ($235,9/10.000 * 344.500,00 * 5$). Den Anträgen zu TOP 6 und zu TOP 8 waren aufgrund ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs zu dem Antrag zu TOP 7 kein eigenständiger, zusätzlicher Teilstreitwerte beizumessen.