



**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

1. Frau
2. Herr

Kläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft F

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 09.02.2024  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft Straße 56 in Bottrop.

Am 26.06.2023 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 18.07.2023 festgehalten sind. Unter TOP 11 heißt es:

*Herr H hat Informationen und Unterlagen zu seinem Vorhaben eingereicht und den Eigentümern sowie der Verwaltung zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen liegen dem Protokoll bei.*

*Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass es den Eheleuten H<sub>i</sub> gestattet sein soll, eine Terrassenüberdachung wie dargestellt zu errichten. Die Eheleute H<sub>i</sub> tragen die Kosten, die Folgekosten und die Gefahr selbst.*

Die Kläger sind mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Sie monieren, dass es an der erforderlichen Bestimmtheit fehle. Wesentliche Details der Maßnahme wie etwa beispielsweise Dachneigung und das Material, Art, Maß und Umfang seien im Beschluss nicht beschrieben.

Sie beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.06.2023 zu Tagesordnungspunkt 11, dass es den Eheleuten H<sub>i</sub> gestattet sein

soll, eine Terrassenüberdachung wie dargestellt auf eigene Kosten, Folgekosten und Gefahr zu errichten, für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält die erforderliche Bestimmtheit gegeben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet. Der zu TOP 11 in der Versammlung vom 26.06.2023 gefasste Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insbesondere genügt er den Anforderungen an das geltende Bestimmtheitsgebot.

A. Ein in einer Eigentümerversammlung gefasster Beschluss muss inhaltlich klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Er muss durchführbare Regelungen beinhalten und frei von Widersprüchen sein. Ob das der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz § 23 Rn. 89). Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs und insbesondere eines Sonderrechtsnachfolgers, die durch die Beschlussfassung beabsichtigten Rechtsfolgen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Beschlüsse müssen daher „aus sich heraus“ verständlich bzw. auszulegen sein. Dabei darf der Wortlaut inhaltlich Bezug auf außerhalb des protokollierten Beschlusses liegende Urkunden oder Schriftstücke nehmen (Bärmann, aaO § 23 Rn. 90).

Bei baulichen Veränderungen muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen (s. nur OLG Hamm ZMR 2005, 306). Soll einer baulichen Maßnahme zugestimmt werden, muss in der Regel das Ausmaß, etwa durch Beschreibung oder Beifügung von Plänen, hinreichend deutlich gemacht

werden. Dabei ist es durchaus zulässig, für die Ausführung einen Spielraum zu lassen (vgl. OLG München OLGR 2006, 847). Es muss lediglich deutlich werden, welche neue „Sollzustandsbestimmung“ für die Liegenschaft geschaffen werden soll (Bärmann, aaO § 23 Rn. 89). Insgesamt gilt, dass die Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit nicht überspannt werden dürfen.

B. Diesen Anforderungen genügt der zu TOP 11 am 26.06.2023 gefasste Eigentümerbeschluss. Die beschlossene Genehmigung, eine Terrassenüberdachung zu errichten, lässt eine durchführbare Regelung erkennen und ist nicht inhaltlich widersprüchlich. Insbesondere aus der Bezugnahme auf die von den Eheleuten H zur Verfügung gestellten Unterlagen wird für jeden Dritten deutlich, welche Maßnahme konkret durchgeführt werden soll. Die Kläger tragen selber vor, dass ihnen diese Unterlagen bereits im Vorfeld der Versammlung zur Verfügung gestellt wurden. Aus diesen Unterlagen ergibt sich problemlos das Ausmaß des geplanten Projektes im Hinblick auf die zu überdachende Fläche, die Höhe sowie das Material der tragenden Konstruktion und das zu verbauende Verbundglas. Damit war hinreichend bestimmt, welcher neue Sollzustand geschaffen werden sollte. Unerheblich ist, dass die Eigentümer sich nicht für eine der beiden Vorschläge entschieden haben, da beide Maßnahmen von Art und Umfang einander gleichen und sich daher im Rahmen des den Eigentümern zustehenden Ausführungsspielraums bewegen.

Soweit die Kläger monieren, dass ihnen Auskünfte über weitere Einzelheiten vorenthalten geblieben sind, ist das unschädlich. Denn die in den überreichten Unterlagen enthaltenen Informationen waren ausreichend, um Klarheit bei der neuen Sollzustandsbestimmung zu schaffen. Jeder Eigentümer konnte erkennen, was ihn später erwartet.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 12.661,23 EUR 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 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

  
(Dilger)

Justizbeschäftigte



