

I.

17 S 135/24
18 C 23/23
Amtsgericht Unna



Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der *[Name]* Immobilien UG haftungsbeschränkt, vertr. d. d.
Geschäftsführer *[Name]*
Dortmund,

Klägerin, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte *[Name]*
[Name]

gegen

1. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer M. *[Name]*
Unna, vertr. d. d. übrigen Eigentümer *[Name]*
W. *[Name]*
Beklagte, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagte,

2. Herrn *[Name]*, *[Name]*,
streitgenössischen Nebenintervenienten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 21.03.2025

durch den Richter am Landgericht Regel, die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Becker und die Richterin Sommerfeld

für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Unna vom 9. Oktober 2024 (18 C 23/23) wird zurückgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten wird das vorgenannte Urteil teilweise – unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten im Übrigen – abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse zu TOP 6, 12 und 16 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 nichtig ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin zu 62 % sowie die Beklagte und der Nebenintervenient zu 38 %.

Die (etwaigen) Kosten der mit dem Schriftsatz vom 24. April 2024 erklärten Nebenintervention trägt Rechtsanwalt Dr. ...

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 82 % und die Beklagte und der Nebenintervenient zu 18 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

(abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO)

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg (I.). Demgegenüber ist die - durch den Nebenintervenienten eingelegte - Berufung der Beklagten teilweise begründet (II.).

I. Die **Berufung der Klägerin** ist unbegründet.

1. Die Anfechtungsklagen gemäß den **Berufungsanträgen zu 1 und zu 3** (Klageanträge zu 5 a und zu 6 a) sind nicht gerechtfertigt.

Es ist nicht zu beanstanden, dass die Eigentümer mit den Beschlüssen zu TOP 13 und zu TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 die Gestattung der Errichtung einer Fertiggarage oder eines Carports nebst Photovoltaikanlage auf dem – der Klägerin zur Sondernutzung zugewiesenen – Stellplatz abgelehnt haben. Dabei kann dahinstehen, ob das klägerische Begehren – wie das Amtsgericht meint – schon nicht hinreichend bestimmt ist, da es insbesondere die Photovoltaikanlage nicht konkretisiert und im Übrigen eine Ladestation nicht aufführt. Jedenfalls hat die Klägerin keinen entsprechenden Anspruch.

a. Ein solcher folgt nicht aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG.

aa. Weder eine Garage noch ein Carport dienen dem Laden von elektrischen Fahrzeugen. Sie sind nicht notwendig, um auf dem klägerischen Stellplatz oder an anderer Stelle eine Lademöglichkeit sinnvoll zu nutzen.

Entsprechendes gilt für eine Photovoltaikanlage, die die Klägerin auf dem Dach der Garage oder des Carports einrichten möchte. Auch diese gehört nicht zur notwendigen Ladeinfrastruktur im weiteren Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG. Die Anlage dient vielmehr in Abgrenzung hiervon der Energieerzeugung, welche nicht privilegiert ist. Die Kammer folgt insoweit den zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts und der herrschen Auffassung (vgl. etwa *Jacoby* in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2023, Stand: 7. März 2025, § 20 WEG RN 157; *Hogenschurz* in: Jennißen, WEG, 8. Auflage 2024, § 20 RN 50; a.A. *Dötsch* in: Bärmann, WEG, 15.

Auflage 2023, § 20 RN 241). Dabei kann die Klägerin auch über den Hausanschluss Energie für eine Ladestation beziehen.

bb. Selbst wenn aber § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG einschlägig wäre, könnte die Klägerin nicht die begehrte Gestattung der Errichtung einer „Photovoltaik-Garage“ bzw. eines „Photovoltaik-Carports“ auf dem ihr zur Sondernutzung zugewiesenen Stellplatz in eigener Regie verlangen.

(I) Die Eigentümer können nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung über die Durchführung entscheiden. Insofern können sie auch die Durchführung durch die Gemeinschaft beschließen und inhaltliche Vorgaben machen. Dabei sind die Eigentümer nicht auf die für den Verlangenden günstigste und einfachste Lösung beschränkt (vgl. *Dötsch* in: Bärmann, WEG, 15. Auflage 2023, § 20 RN 185 ff.).

(II) Nach dieser Maßgabe liegt keine Ermessensreduzierung auf Null im Sinne des klägerischen Begehrens vor.

Die Eigentümer können auch die Einrichtung einer anderen Lademöglichkeit gestatten oder in eigener Regie schaffen. Dabei sind sie im Rahmen ihres Durchführungsermessens insbesondere veranlasst, einer Gesamtlösung der gegenwärtig noch ungeklärten Garagensituation Rechnung zu tragen (vgl. nachfolgend b. bb.). Insoweit ist unter Abwägung aller Interessen nicht ausschlaggebend, dass der Aufwand für eine „Photovoltaik-Garage“ bzw. ein „Photovoltaik-Carport“ nach dem Vorbringen der Klägerin deutlich geringer als etwa für die Verlegung von Leitungen zu ihrem Stellplatz sein soll. Ob daneben die Schaffung einer Lademöglichkeit an anderer Stelle – etwa auf den Flächen östlich der im Aufteilungsplan (Anlage K 2, Bl. 58 EA-AG) vorgesehenen Garage mit der Bezeichnung GA 5 und westlich der durch die Eigentümerin Möller errichteten Garage – in Betracht kommt, kann vorliegend dahinstehen.

b. Ebenso wenig ergibt sich ein Anspruch der Klägerin aus § 20 Abs. 3 WEG.

aa. Eine Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG folgt entsprechend den zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts aus einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage (vgl. hierzu *Dötsch* in: *Bärman*, WEG, 15. Auflage 2023, § 20 RN 328 f.). Dies ist bei der Errichtung einer Garage oder eines Carports ohnehin regelmäßig der Fall (vgl. *Bayerisches Oberstes Landesgericht*, Beschluss vom 14. November 2002 – 2Z BR 107/02 –, juris-RN 13). Hier kommt hinzu, dass sich eine Garage oder ein Carport auf dem klägerischen Stellplatz nicht in die Reihe der bereits errichteten Garagen (vgl. insbesondere das Lichtbild gemäß der Anlage K 18, Bl. 118 EA-AG) einfügen, sondern quer hierzu stehen und auch in dieser Hinsicht die Hoffläche – also einen wesentlichen Teil der Gesamtanlage – erheblich umgestalten würde.

bb. Nichts anderes folgt vorliegend aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Insofern kann sich die Klägerin nicht entscheidend auf einen Beschluss aus dem Jahr 1987 berufen. Dieser soll nach ihrem Vorbringen eine Garage Nr. 6 und einen Stellplatz Nr. 5 betreffen, die indes im Aufteilungsplan nicht verzeichnet sind. Ebenso wenig rechtfertigt der Umlaufbeschluss vom 16. Juni 2016 (Anlage K 20, Bl. 123 EA-AG), mit dem die Gemeinschaft der Eigentümerin M... die fachgerechte Errichtung einer Garage auf dem Stellplatz Nr. 6 gestattete, ein anderes Ergebnis.

Der Umlaufbeschluss betrifft schon keine Photovoltaikanlage. Unabhängig davon kann dahinstehen, ob die Lage des Stellplatzes Nr. 6 – wie das Amtsgericht meint – im Vergleich zu derjenigen des Stellplatzes Nr. 3 eine Unterscheidung sachlich rechtfertigt. Zumindest sind die Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung veranlasst, die nicht hinreichend geregelte Garagensituation insgesamt zu klären, welche durch die nicht genehmigte Errichtung der vom Nebenintervenienten und der Eigentümerin M... genutzten Garagen an der Südgrenze des Grundstücks entstanden ist. Insofern sind die Eigentümer insbesondere gehalten, entweder die vom Nebenintervenienten und der Eigentümerin M... genutzten Garagen zu genehmigen oder diese durch die Gemeinschaft unter Aufhebung des Beschlusses zu TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 zurückbauen zu lassen (siehe nachfolgend II. 1. b.). In diesem Zusammenhang haben sie zudem über den Bestand

oder die Aufhebung des Umlaufbeschlusses vom 16. Juni 2016 zu entscheiden, von dem die Eigentümerin M... keinen Gebrauch gemacht hat. Insbesondere diese Gesichtspunkte rechtfertigen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, einer - von den Eigentümern zu treffenden - ermessensgerechten Gesamtlösung nicht durch eine Gestattung einer weiteren Garage (oder eines Carports) auf dem Stellplatz der Klägerin vorwegzugreifen. Vielmehr haben die Eigentümer über das klägerische Begehren in diesem Zuge ebenfalls zu befinden.

2. Aus den vorstehenden Erwägungen folgt zugleich, dass auch das Beschlussersetzungsbegehren der Klägerin gemäß den **Berufungsanträgen zu 2 und zu 4** (Klageanträge zu 5 b und 6 b) unbegründet ist.

II. Die – durch den Nebenintervenienten eingelegte – **Berufung der Beklagten** ist teilweise erfolgreich.

1. Auf den **Berufungsantrag zu 2** ist das Beschlussersetzungsbegehren der Klägerin gemäß den Klageanträgen zu 3 b und 4 b und dem Hilfsantrag aus dem Schriftsatz vom 20. Februar 2024 betreffend einen Mitgebrauch der durch den Nebenintervenienten und die Eigentümerin Möller genutzten Garagen abzuweisen.

Anders als das Amtsgericht meint, hat die Klägerin nach Auffassung der Kammer keinen Anspruch auf eine (vorübergehende) Regelung der Benutzung der Garagen durch Beschluss gemäß § 19 Abs. 1 WEG. Dabei kann dahinstehen, ob die Garagen bereits zum jetzigen Zeitpunkt als wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Gemeinschaftseigentum stehen. Sie unterliegen zumindest gegenwärtig dem vorrangigen Recht der baulichen Veränderungen gemäß §§ 20 f. WEG.

a. Dabei haben die Eigentümer die Errichtung der Garagen bislang nicht genehmigt (bzw. nachträglich gestattet) und insofern noch nicht den Soll-Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt. Insbesondere in der Ablehnung ihrer Beseitigung mit dem Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 ist keine Genehmigung zu sehen (vgl. *Dötsch* in: Bärmann, WEG,

15. Auflage 2023, § 20 RN 396), zumal entsprechend den zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts unklar geblieben wäre, wer Adressat einer solcher Genehmigung wäre. Eine Genehmigung ergibt sich auch nicht aus den Beschlüssen zu TOP 11 und 16 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023, die gemäß dem insoweit nicht angegriffenen Urteil des Amtsgerichts keine Wirkung entfalten.

b. Insofern ermöglicht § 19 Abs. 1 WEG den Eigentümern nach Auffassung der Kammer nicht, eine vorläufige Regelung über die Benutzung einer unzulässigen baulichen Veränderung zu treffen. Vielmehr haben die Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zunächst vorrangig darüber zu entscheiden, ob sie die Garagen gemäß § 20 Abs. 1 WEG (als neuen Soll-Zustand) genehmigen oder ob die Gemeinschaft die Garagen unter Aufhebung des Beschlusses zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 - wie regelmäßig intendiert - zurückbaut (vgl. *Dötsch* in: Bärman, WEG, 15. Auflage 2023, § 20 RN 396; *Kempfle* in: BeckOGK WEG, Stand: 1. März 2025, § 20 RN 266). In diesem Zusammenhang können sie im Falle einer Genehmigung nach § 21 Abs. 5 WEG auch eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Kosten- und Nutzungsregelung treffen.

Dabei ist nach Auffassung der Kammer nicht entscheidend, dass die Garagen bereits vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts der baulichen Veränderungen in §§ 20 f. WEG am 1. Dezember 2020 errichtet waren. Da die Gemeinschaft insoweit bislang noch keine Regelung getroffen hat, kommt es nicht zu einer „Enteignung“ bisheriger Gebrauchsmöglichkeiten. Solche würden vielmehr erst durch eine Genehmigung der bislang nicht zulässigen (vom Soll-Zustand abweichenden) baulichen Veränderungen geschaffen. Auch die Verteilung der Nutzungen unterliegt insofern dem neuen Recht (vgl. *Dötsch* in: Bärman, WEG, 15. Auflage 2023, § 20 RN 143; *Dötsch/Schultzky/Zschieschack*, WEG-Recht 2021, 1. Auflage 2021, Kapitel 6 RN 144 f.).

In diesem Rahmen wäre unerheblich, dass der Nebenintervenient die von ihm genutzte Garage nicht errichtet hat und insofern nicht als Störer für die Beseitigung haftet (vgl. S. 9 des Urteils der Kammer vom 1. September 2023, Az. 17 S 49/23; Anlage K 12, Bl. 93 EA-AG). Von einer Genehmigung könnte er gleichwohl nach Auffassung der Kammer als zwischenzeitlicher Eigentümer – insbesondere als wenn auch nur mittelbarer Rechtsnachfolger des verantwortlichen Voreigentümers der

Wohnung Nr. 4 – profitieren. Adressat einer Genehmigung können allerdings auch andere bzw. mehrere Eigentümer oder die Gemeinschaft sein (vgl. *Jacoby* in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2023, Stand: 7. März 2025, § 20 WEG RN 122 f.). Dabei steht den Eigentümern auch im Rahmen von § 21 Abs. 5 WEG ein weites Ermessen zu. Deshalb steht nicht von vornherein fest, dass allein der Nebenintervenient und die Eigentümerin Mieter nutzungsberechtigt sein werden.

c. Angesichts dessen kann gegenwärtig dahinstehen, ob das vom Amtsgericht ausgeurteilte Rotationsprinzip ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Zugleich erübrigt sich die durch die Beklagte mit dem Berufungsantrag zu 2 angestrebte Alternativlösung zum jetzigen Zeitpunkt. Dass die Eigentümer eine ermessensgerechte Gesamtlösung zu finden haben, die auch den Umlaufbeschluss vom 16. Juni 2016 und das klägerische Begehren hinsichtlich einer „Photovoltaik-Garage“ bzw. eines „Photovoltaik-Carport“ berücksichtigt, hatte die Kammer bereits zuvor ausgeführt.

2. Anders als der Berufungsantrag zu 2 hat der **Berufungsantrag zu 1** der Beklagten keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 21. November 2023 zu Recht entsprechend dem Klageantrag zu 1 für ungültig erklärt.

Da der Nebenintervenient nach wie vor die Erneuerung von Gemeinschaftseigentum – nämlich der nicht zur Straßenseite gelegenen Fenster sowie der Balkontür seiner Wohnung – für erforderlich hält, widerspricht es – wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat – ordnungsmäßiger Verwaltung, mit dem angefochtenen Beschluss den Beschluss zu TOP 6.1 der Eigentümerversammlung vom 7. Juli 2022 (Anlage K 9, Bl. 75 EA-AG) aufzuheben, der insoweit die Hinzuziehung eines Gutachters (bzw. Architekten) vorsah.

a. Die Hinzuziehung eines Gutachters zur Feststellung des Sanierungsbedarfs war und ist veranlasst (vgl. hierzu *Sommer* in: Jennißen, WEG, 8. Auflage 2024, § 20 RN 107). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die diesbezüglichen erheblichen Meinungsunterschiede zwischen der Klägerin und dem Nebenintervenienten. Dabei

war ein Fensterbauunternehmen - eine PAGA GmbH - noch infolge eines Begehrens mehrerer Eigentümer aus dem Jahr 2018 zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Austausch der nicht zur Straße gelegenen Fenster der Wohnung Nr. 4 nicht notwendig sei. Angesichts dessen können die Eigentümer – anders als die Berufung meint – im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht allein wegen des Alters der Fenster und ihrer durchschnittlichen Nutzungsdauer von der Ermittlung des konkreten Sanierungsbedarfs absehen.

Selbst wenn es - wie die Beklagte nunmehr vorträgt - nur noch um den Austausch der Fenster von zwei Wohnungen gehen sollte, würden hierfür voraussichtlich Kosten von mindestens 10.000,00 € anfallen. Die Kosten für einen Gutachter würden hingegen nach Einschätzung der Kammer nicht zwangsläufig einen Betrag von 1.000,00 € übersteigen, zumal sich die Gemeinschaft ausweislich des aufgehobenen Beschlusses mit einem „Bericht“ – also mit einer (kürzeren) Stellungnahme – begnügt. Von daher stehen die Kosten für einen Gutachter nicht erkennbar in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zum Aufwand für die Erneuerung der Fenster.

b. Zwar müssen die Eigentümer einen Sanierungsbedarf nicht stets zwingend durch einen Sachverständigen ermitteln lassen. Im vorliegenden Fall würde die ersatzlose Aufhebung des Beschlusses indes dazu führen, dass weder eine hinreichende Tatsachengrundlage für die durch den Nebenintervenienten nach wie vor begehrte Erneuerung bestünde noch die Schaffung einer solchen angestrebt würde. Dies widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Allein die Ausführungen im ausschließlich an den Nebenintervenienten und nicht an die Gemeinschaft gerichteten Angebot einer Firma **Stück** vom 25. August 2022 (Nr. 3908, Seite 1; Anlage K 10, Bl. 77 EA-AG) reichen nicht aus, zumal es sich – wie das Amtsgericht richtigerweise ausgeführt hat – nicht auf die Balkontür bezieht. Weitere Angebote, die zur selben Einschätzung gelangen, hat die Beklagte im Übrigen nicht vorgelegt.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97, 100 Abs. 1, 101 Abs. 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 11.000,00 € festgesetzt. Insofern legt die Kammer in Anlehnung an die von den Parteien nicht angegriffene Festsetzung des Amtsgerichts folgende Einzelwerte zugrunde:

- Berufungsanträge zu 1 und zu 2 der Klägerin betreffend die Klageanträge zu 5: 5.000,00 €
- Berufungsanträge zu 3 und zu 4 der Klägerin betreffend die Klageanträge zu 6: 2.000,00 €
- Berufungsantrag zu 1 der Beklagten betreffend den Klageantrag zu 1: 2.000,00 €
- Berufungsantrag zu 2 der Beklagten betreffend die Klageanträge zu 3 b und zu 4 b: 2.000,00 €

Regel

Dr. Becker

Sommerfeld