

20 C 27/25

Abschrift



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft ~~_____~~
Bottrop, ,

an dem beteiligt sind:

Frau ~~_____~~

Klägerin,

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

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft ~~_____~~ Bottrop,
Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: ~~_____~~
~~_____~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 21.11.2025
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 02.09.2025 zu TOP 4 (bauliche Veränderungen im Spitzboden) nichtig ist.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft ~~in Bottrop~~ in Bottrop. 02.09.2025 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, deren Ergebnisse in der nicht gesondert datierten Niederschrift Bl. 7 ff dA festgehalten sind. Unter TOP 4 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Gemeinschaft beschließt die Erteilung der Erlaubnis zum Ausbau des Spitzbodens im Bereich und der Zugehörigkeit von WE004. Die Kosten für die Baumaßnahme sowie sämtliche Folgekosten inkl. Anschluss an die Zentralheizung und der damit verbundenen Zusatzkosten sind von den jeweiligen Sondereigentümern zu tragen und die entsprechenden Behördengenehmigungen sind eigenverantwortlich zu beschaffen. Die Arbeiten müssen sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Die auferlegten Bestimmungen der Behörden sind einzuhalten. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Eigentümer der WE 004 die Zusatzfläche im Dachgeschoss bekannt geben, damit diese auf die WE 004 in Bezug auf die Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden kann. Ebenfalls ist die Erhöhung der Fläche bei den Kosten in der Abrechnung zu berücksichtigen, die nach qm umgelegt werden. Der Umlageschlüssel „MEA > Miteigentumsanteile“ kann nur angepasst werden, wenn eine notarielle Änderung der Teilungserklärung erfolgt.“

Die Klägerin ist mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Sie meint, die Beschlussfassung sei zu unbestimmt. Weder aus der Einladung noch aus dem Protokoll gehe so richtig hervor, was mit dem Spitzboden geschehen solle. Es sei nicht bekannt, welche konkreten Baumaßnahmen erforderlich seien, um den Spitzboden einer Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen.

Der Beschluss sei auch deshalb anfechtbar, weil bei der Abstimmung die Stimmen der Eigentümer C~~25~~ mitgezählt worden seien. Für diese gelte aber ein Stimmrechtsausschluss, weil sie Nutznießer des Spitzbodenausbaus seien. Darüber hinaus seien wesentliche Teile der Beschlussfassung in der Einladung zur Versammlung nicht angekündigt worden. Schließlich entspreche auch die Regelung über die künftige Kostenverteilung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 02.09.2025 zu TOP 4 (bauliche Veränderungen im Spitzboden) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen, hilfsweise festzustellen, dass ein wirksamer Beschluss nicht zustande gekommen ist.

Die Klägerin beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Die Beteiligung der Miteigentümer C~~25~~ an der Abstimmung sei rechtes. Bei dem angefochtenen Beschluss handele es sich um einen Beschluss über die Gestattung baulicher Veränderung im Individualinteresse. Für die Nutznießer derartiger Beschlussfassungen gelte kein Stimmrechtsverbot.

Dem Beschluss mangle es auch nicht an inhaltlicher Bestimmtheit. Die explizite Gestaltung konkreter baulicher Maßnahmen zum Ausbau des Sondernutzungsrechts am Spitzboden durch einen Beschluss sei nicht notwendig. Der angefochtene Beschluss gestatte den Innenausbau des Spitzbodens. Dafür sei eine Genehmigung der übrigen Eigentümer gar nicht erforderlich. Die Beklagte beruft sich insofern auf die Vereinbarung in Teil II. § 5 Z. 2 der Teilungserklärung, wonach Umbaumaßnahmen der Zustimmung der übrigen Eigentümer nicht bedürfen, wenn die Maßnahmen auf das gemeinschaftliche Eigentum nicht einwirken. Schließlich seien die Regelungen zur Frage der Kostentragung sachgerecht.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1 S. 1 WEG. Sie ist in Form des ersten Hilfsantrages auch begründet.

Es kann offenbleiben, ob der angefochtene Beschluss formell fehlerhaft zustande gekommen ist, Stimmrechtsverbote missachtet wurden oder die beschlossene Kostenregelung ordnungswidrig ist. Entscheidend ist vielmehr, dass es dem angefochtenen Beschluss an der erforderlichen Bestimmtheit mangelt. Das hat dessen Nichtigkeit zur Folge.

A. Ein in einer Eigentümerversammlung gefasster Beschluss muss inhaltlich klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Er muss für jeden verständigen Dritten eindeutig erkennen lassen, welcher Inhalt beschlossen wurde und welche Rechtsfolgen damit verbunden sind. Er muss durchführbare Regelungen beinhalten und frei von Widersprüchen sein. Dieses Bestimmtheitsgebot dient sowohl der Transparenz als auch der Rechtsklarheit und soll sicherstellen, dass die Wohnungseigentümer sachgerecht über den Gegenstand abstimmen können und spätere Streitigkeiten über den Umfang der Genehmigung vermieden werden. Es besteht zudem 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, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 90).

Kommen bauliche Veränderungen in Betracht, ist darüber hinaus erforderlich, dass die Eigentümer anhand der vorliegenden Informationen beurteilen können, ob substantielle Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum beabsichtigt sind. Es muss daher hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen und welche Auswirkungen auf die übrigen Sondereigentümer zu erwarten sind. Dazu muss in der Regel das Ausmaß der geplanten Maßnahme, etwa durch Beschreibung oder Beifügung von Plänen, hinreichend deutlich gemacht werden. Letztlich kommt es darauf an, dass nachvollziehbar vermittelt wird, welche

neue „Sollzustandsbestimmung“ für die Liegenschaft geschaffen werden soll (Bärmann, aaO § 23 Rn. 89).

B. Diesen Anforderungen wird der angefochtene Beschluss nicht gerecht. Die erteilte Genehmigung zum „Ausbau“ des Spitzbodens ist zu pauschal. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung lagen unstreitig keinerlei bau- oder planungsrechtliche Unterlagen vor, aus denen Art, Umfang und Ausführung der geplanten Maßnahme hervorgingen. Es fehlten insbesondere Grundriss- oder Schnittzeichnungen, Darstellungen über geplante bauliche Eingriffe in die Dachkonstruktion, Aussagen zur Statik, Angaben zu notwendigen Leitungsführungen oder Informationen über Auswirkung auf gemeinschaftliche Bereiche (Dachstuhl, Dämmung, Brandschutz). Damit war für die Eigentümer nicht erkennbar, welche konkreten baulichen Maßnahmen das Vorhaben umfasst. Der Beschluss lässt offen, ob lediglich ein Innenausbau vorgesehen war oder ob tiefgreifende Eingriffe, etwa in tragende Bauteile oder in die Gebäudehülle, geplant waren. Ebenso bleibt unklar, ob neue Fenster, Dachgauben, Leitungen oder sonstige Änderungen des Erscheinungsbildes erfolgen sollten. Aufgrund dieser fehlenden Informationen war eine sachgerechte Entscheidung nicht möglich. Die Eigentümer konnten insbesondere nicht beurteilen, ob das Vorhaben ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ob Zustimmung oder Duldungspflichten begründet werden und ob einzelne Eigentümer in besonderer Weise betroffen sind.

Die Unbestimmtheit der Beschlussfassung wird auch nicht durch mündliche Erläuterungen in der Versammlung kompensiert. Das vorgelegte Versammlungsprotokoll enthält keinerlei konkrete Angaben zur Ausgestaltung des Ausbaus. Es fanden weder Präsentationen noch Beschreibungen in einer Detailtiefe statt, die eine spätere Rekonstruktion des Beschlussinhalts erlauben würde.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 12.000,00 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