



Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1.

2.

- Kläger und Widerbeklagten zu 1) und 2) -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

gegen

1. Frau

- Beklagte zu 1) und Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte zu 1:

Rechtsanwälte

Strausberg

Ausgeschiedene Prozessbevollmächtigte zu 1:

Rechtsanwälte

15344 Strausberg

2.

3.

- Beklagte zu 2) und 3) und Widerbeklagte zu 3) und 4) -

Prozessbevollmächtigter zu 2 und 3:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

◁ Weitere Beteiligte:

die Verwalterin:

die ehemalige Verwalterin:

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht Dr. aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19.10.2022 für Recht erkannt:

1. Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages der Kosten vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird gestattet, die Sicherheitsleistung durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts oder einer in der EU oder im EWR hauptniedergelassenen Bank zu erbringen.
4. Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

Für die Klage: € 105.000,-

Für die Widerklage: € 112.500,-

Tatbestand

Die Parteien sind im Rahmen der Wohnungseigentumsanlage „Buckow (Märkische Schweiz)“ (im Folgenden: die WEG) verbunden. Der teilende Eigentümer erklärte mit notarieller Teilungserklärung vom 11.02.2002 die Teilung des Grundstückes. Unter § 5

wurde Nr. 1 Miteigentumsanteile (MEA) über 24,25/100 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Gewerberäumen (Teileigentum) belegen im Erdgeschoss (EG) zugewiesen. Das Wohneigentum (WE) Nr. 2 sollte aus 28,75/1000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, bestehend aus den mit Nr. 2 bezeichneten Wohnräumen, belegen im 1. OG mit einer Wohnfläche von 91,41 qm nebst dem mit derselben Nummer bezeichnetem Keller und unter Nr. 3 waren 47/100 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, bestehend aus den mit Nr. 3 bezeichneten Wohnräumen, belegen im 2. OG/Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von 149,45 qm, nebst dem mit derselben Nummer bezeichnetem Keller sowie den mit Nr. 3 bezeichneten zwei Räumen am Treppenhaus ausgewiesen. Für den Inhalt der Teilungserklärung Gemeinschaftsordnung wird auf die Urkunde Urkundenrolle Nummer T des Notars e Berlin vom 11.02.2002 verwiesen (Bl. 7 - 36).

Die Kläger sind als Eigentümer der Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der WE-Nr. 1 für die Räume im Erdgeschoss, die Beklagten zu 2) und 3) hinsichtlich der WE-Nr. 3 für die Wohnung im ersten Obergeschoss und die Beklagte zu 1) zur WE-Nr. 2 für die Wohnung im zweiten Obergeschoss/Dachgeschoss eingetragen. Den Klägern steht zudem das rechtzeitige Nachbargrundstück zu Eigentum zu. Die Räume zur WE-Nr.1 sind vermietet.

Die -Straße mündet in Höhe des Grundstücks Nr. 9 in Richtung Nord-Osten im stumpfen Winkel in die Im Norden des Grundstückes, auf dem sich die WEG befindet, gibt es einen Anschluss an den Schermützelsee. Auf die Lageskizze (Bl. 54 der Akte, Anl. K8) wird verwiesen. Entlang der wurden Parktaschen für Pkw angelegt. Auf das Lichtbild, Bl. 35 der Beiakte 100 AR 1/20G, wird verwiesen.

Unter § 11a der Teilungserklärung wurde bestimmt, dass für die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem aus dem Lageplan ersichtlichen Garage mit Nr. 2 und für die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an der aus dem Lageplan ersichtlichen Garage und den Pkw Abstellplatz jeweils mit der Nr. 3 zugewiesen sind. Für die Wohnung Nr. 1 war weder ein Stellplatz noch eine Garage vorgesehen. Ursprünglich war die Wohnung Nr. 1 als Gewerbeeinheit geplant, der auch kein Kelleranteil zugewiesen war. In dem Bescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 22.05.2002 nach dem Antrag vom 02.07.2001 waren vier Stellplätze auf dem Grundstück vorgegeben. Für den Inhalt des Auszuges aus dem Bescheid des Landes Brandenburg vom 22.05.2002 wird auf selbigen verwiesen (Bl. 46 der Akte). Im Jahre 2014 genehmigte die untere Bauaufsichtsbehörde einen Neubau der Grundstückszufahrt. Auf den Inhalt des Bescheides des Amtes Märkische Schweiz vom 01.08.2014 wird verwiesen (Bl. 47-50 der Akte).

Die Außenanlagen des Objektes sind sanierungsbedürftig. Die Miteigentümer sind in Bezug auf die Gestaltung der Außenanlagen uneins. Am 09.04.2016 fand hierzu eine Begehung mit dem Architekten statt. Gegenstand des Treffens war unter anderem ein Entwurf zur Gestaltung der Außenanlagen aus dem Jahre 2011. Der Architekt sollte die Vorschläge der Miteigentümer erfassen, dokumentieren und dann in eine Entwurfsplanung umsetzen. Danach wollten sich die Miteigentümer auf einen bestimmten Ablauf des Verfahrens nach Kostenschätzung durch den Architekten einigen. Am 19.04.2016 legte der Architekt sein Angebot mit Kostenschätzung vor (Bl. 88 der Akte). In der Eigentümerversammlung vom 10.06.2016 beschloss die Wohnungseigentümer unter TOP 6.1 einen entsprechenden Auftrag an den Architekten zu vergeben (Bl. 89-91 der Akte). Auf den Inhalt des Beschlusses nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.06.2016 wird verwiesen (Bl. 90-92 der Akte).

Der Architekt nahm den Auftrag an und am 13.08.2016 und 20.11.2016 wurden daraufhin Ortstermine abgehalten. Hiernach fasste der Architekt das Ergebnis mit den Vorschlägen der Miteigentümer zusammen und erstellte hierzu ein Freiflächenkonzept mit Datum vom 23.08.2016 und hier nach vom 23.11.2016 (Variante zwei) mit Stand vom 30.11.2016. Auf den Inhalt der Freiflächenkonzepte nach den Zusammenfassungen wird verwiesen (Bl. 93-98 der Akte). Die Parteien vermochten sich hinsichtlich von Sitzplätzen und einer zu gestaltenden Terrasse bzw. Balkon mit Gartenzugang für die Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss nicht zu einigen. Die Konzepte erreichte nicht das Stadium der Ausführungsplanung und der Realisierung.

Nach Einladung durch die damalige Verwalterin berief diese unter dem 08.06.2017 eine Eigentümerversammlung ein.

Unter TOP 7.1: Beratung und Beschluss zur Außenanlagengestaltung ohne Terrasse im Erdgeschoss wurde folgender Beschlussantrag bei einer Ja-Stimme, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung abgelehnt:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die gedachten Planung (Ausführungsplanung), gemäß dem Honorarangebot, aus der den Eigentümern vorliegen Kostenschätzung, an Herrn in Auftrag zu geben, inklusive aller Leistungen die sich aus der Kostenschätzung ergeben. Nach Vorlage der Angebote wird nach Empfehlung und Beratung durch Herrn der die Auftragsvergabe zur Ausführung der Arbeiten durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft entschieden.

Zur Finanzierung der Planungsleistungen wird eine Sonderumlage von 15.000 € gebildet und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt, Zahlungsziel ist der 15.07.2017, Geldeingang auf dem Konto der WEG. (...)“

Unter TOP 7.2: Beratung und Beschluss zur Auslagengestaltung mit Terrasse im Erdgeschoss wurde ein entsprechender Beschluss mit einer Ja-Stimme zwei Nein-Stimmen abgelehnt.

Unter TOP 8: Beratung und Beschluss über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Außenanlagen stimmten die Wohnungseigentümer über folgenden Beschlussantrag ab:

„Sollte kein Beschlussvorschlag unter TOP 07 die Zustimmung aller Eigentümer finden, besteht die Möglichkeit, über eine Beschlussfassung den derzeitigen Zustand beizubehalten und einen Architekten mit der Planung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beauftragen, dazu müsste vom Verwalter ein Planungsangebot eingeholt werden, um es den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Da die Firma die Arbeiten abgebrochen hat und ein anderes Angebot durch ein Gerichtsverfahren für unzureichend erklärt wurde, ist sicherzustellen, dass die Wiederherstellung der Betonfläche und die weiteren beschädigten Grundstücksbereiche, inklusive der Treppe zum Keller des Hauses fachgerecht erfolgen.“

Auch dieser Beschlussantrag wurde mit einer Ja-Stimme und zwei Nein-Stimmen abgelehnt.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensweise zum Pkw Stellplatz der Erdgeschoßwohnung (TOP9) wurde folgender Beschlussantrag unter TOP 9.1: Beratung und Beschluss über die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Stellplatznutzung, eingebracht:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter beauftragt und ermächtigt wird, einen Notar zu beauftragen, eine Änderung der Teilungserklärung vorzubereiten, mit dem Ziel, einen der oberirdischen Stellflächen in der (dort wo die Zufahrt errichtet werden musste) dem Teileigentum im Erdgeschoss durch Änderung der Teilungserklärung, als Sondernutzungsrecht zuzuordnen. (...)“

Der Beschlussantrag wurde mit einer Ja-Stimme gegen zwei Nein-Stimmen abgelehnt. Weitere Beschlussfassungen zu Beschlussanträgen TOP 9.2 bis TOP 9.4 betreffend die Zuordnung von Stellflächen und die Aufhebung des Beschlusses Nr. 8 vom 10.05.2014 erfolgte nicht.

Auf den Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 (Bl. 239-246 der Akte) wird verwiesen.

Daraufhin ließ der Kläger von dem Architekten eine weitere Variante konzipieren. Auf das Freiflächenkonzept des Architekten vom 01.10.2017 (Bl. 121-122 der Akte) wird verwiesen. Da keine weitere Einigung, sei es im Hinblick auf die Parkrampe oder die Treppe oder weitere Außenanlagen zustande kam, stieg der Sanierungsbedarf und etwa die Freitreppe zum See musste gesperrt werden. Auf die Fotos hierzu wird verwiesen (171, 172, 175 der Akte). Die Rampe (vergleiche Anl. K1 Bl. 146 der Akte, Freiflächen-Schnitt vom 23.08.2016) mit einer Steigung von ca. 26 % ist mit Moos bewachsen. Auf ihr findet kein Winterdienst statt. Die Idee der Beklagten zu 1), die Stellplätze in dem an die Straße angrenzenden Bereich hochzulegen und die Rampe nicht mehr zum Zwecke der Befahrung mit Pkw herzurichten, sondern in anderer Weise (Grünfläche) zu sanieren, fand keine Zustimmung.

Die Kläger nutzen einen Stellplatz in der _____ für ihren Anhänger. Auf die Fotografie auf Seite 10 des Schriftsatzes der Beklagten zu 1) (Bl. 85 der Akte) wird verwiesen.

Mit einem bei Gericht am gleichen Tag eingegangenen Schriftsatz vom 05.07.2017 fechten die Kläger die Negativ-Beschlüsse zu TOP 8 und TOP 9.1 aus der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 an und begründen mit gleichem Schriftsatz ihre Beschlussanfechtung. Sie wollen den ursprünglichen Zustand der Außenanlage wiederhergestellt sehen und sind der Auffassung, dass Sie einen Anspruch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern haben, dass die Teilungserklärung hinsichtlich der Zuordnung einer oberirdischen Stellfläche für Pkw zu der Einheit Nr. 1 geändert wird.

Die Kläger beantragen,

1. der (Negativ-) Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 wird für ungültig erklärt,
2. der ursprüngliche Zustand Außenanlagen wird wiederhergestellt und der Verwalter dazu beauftragt, ein Planungsangebot eines Architekten einzuholen, um die nicht mehr vorhandene Parkfläche und die Treppe zum Kellereingang des Hauses wiederherstellen zu lassen. Nach Vorlage eines Planungsangebots ist durch Beschlussfassung der Eigentümer über dem Planungsauftrag zu entscheiden.
3. der Negativbeschluss zu TOP 9.1 der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 wird für ungültig erklärt,
4. der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, einen Notar zu beauftragen, eine Änderung der Teilungserklärung vorzubereiten mit dem Ziel, einen der oberirdischen Stellflächen in der _____ (die linke Stellfläche, dort wo die Zufahrt errichtet werden musste) dem Teileigentum im Erdgeschoss durch Änderung der Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht zuzuordnen.

Hilfsweise beantragen die Kläger,

zu Ziff. 2 a) „Die Beklagten zu verpflichten, folgenden Beschlussantrag zuzustimmen:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der alte Zustand der Außenanlagen wieder herzustellen ist. Dazu wird der Verwalter beauftragt, ein Planungsangebot eines Architekten einzuholen, um die nicht mehr vorhandene Parkfläche und die Treppe zum Kellereingang des Hauses wiederherstellen zu lassen. Nach Vorlage eines Planungsangebots ist durch Beschlussfassung der Eigentümer über dem Planungsauftrag zu entscheiden.“

zu Ziff. 4 a) „Die Beklagten zu verpflichten, folgendem Beschlussantrag zuzustimmen:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter beauftragt und ermächtigt wird, einen Notar zu beauftragen, eine Änderung der Teilungserklärung vorzubereiten, mit dem Ziel, ein der oberirdischen Stellflächen in der _____ (dort wo die Zufahrt errichtet werden musste) dem Teileigentum im Erdgeschoss durch Änderung der Teilungserklä-

zung, als Sondernutzungsrecht zuzuordnen. Die Eigentümergemeinschaft wurde durch den Verwalter informiert, dass die damit verbundenen Aufwendungen nicht mit der Verwaltergebühr abgegolten sind und nach ein Aufwand gemäß Stundensatz in Rechnung gestellt werden.“

Die Beklagte zu 1) und die Beklagten zu 2) und 3) beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte zu 1) (Widerklägerin) hat mit einem am 06.07.2017 vorab per Fax eingereichten Schriftsatz gegen den Negativbeschluss zu TOP 7.1 aus der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 Anfechtungsklage erhoben und diese mit einem am 01.08.2017 eingegangenen Schriftsatz begründet. Das Gericht hat die Klagen nach Anhörung der Parteien miteinander verbunden.

Widerklagend beantragt die Beklagte zu 1) (Widerklägerin):

1. Der Negativ-Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 zu TOP 7.1 wird für ungültig erklärt.
2. Die (Wider-) Beklagten werden verpflichtet, folgendem Beschlussantrag zuzustimmen:

„Der Außenbereich des Objektes 5377 Buckow soll so umgestaltet werden, dass danach das Erscheinungsbild der Außenanlagen nach der Umgestaltung wie in dem in Anlage K1 beigefügten und im Tenor des zu erlassenden Urteils wiederzugeben Flächenkonzept dargestellt sein wird. Hierzu zählen im Einzelnen:

- a) Am Zugang zum Schermützelsee wird im Bereich ab der untersten Stufe der vorhandenen, zum See führenden Treppe bis zum Holzsteg (Seeufer) ein Rasenplateau hergestellt.
- b) Es werden drei Sitzplätze, je in der Größe 3 × 3 m, als Rasenfläche wie folgt angelegt: Sitzplatz 1 an der Stelle, an der sich zuvor der Stellplatz befunden hat, an dem der Wohnung Nr. 03 im Obergeschoss ein Sondernutzungsrecht zugewiesen worden war, Sitzplatz 2 See seitlich neben dem derzeit noch als Garage ausgewiesenen Nebengebäude und Sitzplatz 3 neben dem Haus hinter den zur weisen zwei Stellplätzen. Der Sitzplatz 1 wird im unteren Teil der Rampenfläche mit einer neuen Stützwand stabilisiert.

Das derzeit noch als Garage genutzten Nebengebäude wird in zwei Geräteräume umgebaut. Ein dritter Geräteraum wird zwischen dem neuen Sitzplatz 1 und der direkt an der Grundstücksgrenze neu errichtet.

- c) Es werden zwei Stellplätze von jeweils 2,75 m Breite im Bereich der jetzigen Rampe errichtet dafür werden im oberen, statisch unkritischen Bereich, Einschnitte durchgeführt. Die neuen Stellplätze sollen so errichtet werden, dass sie von der vorhandenen Einfahrt Straße aus zu erreichen sind und einen guten Meter tiefer als

- das Niveau des Haupteingangs liegen. Um die neu zu errichten Stellplätze herum werden halb hohe Sträucher gepflanzt.
- d) Die seeseitig am Haus beginnende Treppe zwischen Kellerausgang und der Fläche vor dem jetzt als Garage genutzten Nebengebäude wird abgerissen und neu errichtet. Der Neubau soll flachere Stufen und ein Podest erhalten, an dem die Treppe einmal rechtwinklig abgelenkt und im weiteren Verlauf an der vorhandenen Stützwand entlang geführt wird. Über die gesamte Treppenlänge wird ein einseitiger Handlauf angebracht.
 - e) Die vorhandene, von der Bertolt-Brecht-Straße zu dem Platz vor dem jetzt als Garage genutzten Nebengebäude führende Rampe wird gereinigt und ausgebessert. Bereits entstandene Hohlräume mit Flüssigbeton, verfüllt und dadurch stabilisiert. Die Rampe wird rechtlich als Gründach umgebaut und in der Ausführung einer Grünfläche (bepflanzt mit Boden decken und kleinen Sträucher) gestaltet, durch die sich in leichtem Bogen ein Fußweg zieht im Ergebnis soll eine möglichst große annähernd ebene Gemeinschaftsfläche entstehen. Der Fußweg soll so angelegt werden, dass er auch mit Rollatoren bzw. Rollstühlen befahrbar ist und ein Motorrad darauf rangiert werden kann.
 - f) Der zur Bertolt-Brecht-Straße weisende Eingangsweg des Wohnhauses wird so verlegt, dass er nahezu eben das Haus und den Gehweg an der Bertolt-Brecht-Straße verbindet. An dem Haus zum Gang sollen vier Müllbehälter aufgestellt werden. Zwei weitere Müllbehälter sollen neben dem Eingangsweg Ringstraße zwischen Haus und Gehweg untergebracht werden.
 - g) Die Dachentwässerungen werden verrohrt oder in eindeutige Rinnen gefasst und in den unteren Gartenteil zur Versickerung gebracht.
 - h) Über dem seeseitig gelegenen Kellereingang wird ein Vordach angebaut.
 - i) Zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Gehweg an der Ringstraße wird ein Zaun errichtet.

Hilfswise beantragt die Beklagte zu 1) (Widerklägerin),

festzustellen, dass die Eigentümergemeinschaft am 13.08.2016 sowie am 20.11.2016 dem Beschluss gefasst hat, den Außenbereich des Objektes Bertolt-Brecht-Straße 9 in 15377 Buckow so umzugestalten dass danach das Erscheinungsbild der Außenanlagen nach der Umgestaltung wie in dem in Anlage K1 beigefügten und im Tenor des zu erlassenden Urteils wiederzugegeben Flächenkonzept dargestellt sein wird.

Im Übrigen wiederholt die Beklagte zu 1) den Antrag zu 2 a bis i als Feststellungsantrag.

3.) Die (Wider-) Beklagten werden verpflichtet, folgendem Beschlussantrag zuzustimmen:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Ausführungsplanung für die Umgestaltung

der Außenanlagen auf dem Grundstück Bertolt-Brecht-Straße 9 in 15377 Buckow gemäß dem Honorarangebot und der Kostenschätzung des Architekten vom 21.11.2016 mit Stand 30.11.2016 zur Durchführung des in Anl. A1 beigefügten im Tenor des zu erlassenden Urteils wiederzugeben Freiflächenkonzept des Architekten p an den Architekten
Auftrag zu geben.“

In dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19.10.2022 stellt die Beklagte zu 1) (Widerklägerin) nunmehr den Antrag auf Beschlussersetzung hinsichtlich des Antrages zu 2 **äußerst hilfsweise** und zu 3 **hilfsweise**.

Die Kläger (Widerbeklagten zu 1) und zu 2)) und die Beklagten zu 2) und zu 3) (Widerbeklagten zu 3) und zu 4) stellen den Antrag,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten zu 2) und zu 3) sind der Auffassung, dass nicht in die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer durch eine gerichtliche Entscheidung eingegriffen werden dürfe. So lägen auch die Voraussetzung für eine Beschlussersetzung nicht vor. Die Beklagte zu 1) ist hinsichtlich der Klage grundsätzlich der Auffassung, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes so schon bautechnisch nicht möglich sei und im Übrigen die geänderten Verhältnisse, dass z.B. die Garage zu klein sei und die Rampe für heutige Pkw nicht zu befahren sei, nicht Rechnung trage. Hinsichtlich einer Änderung der Teilungserklärung sind die Beklagten der Auffassung, dass keine Veranlassung bestehe, die Teilungserklärung zu ändern, da die Kläger ihr Miteigentum in Kenntnis der Regelung in der Teilungserklärung erworben hätten.

Hinsichtlich der Widerklageanträge ist die Beklagte zu 1) (Widerklägerin) der Auffassung dass sie sich bereits im Herbst 2016 auf einen entsprechenden Kompromiss geeinigt hätten. Dem widersprechen die Beklagten zu 2) und zu 3) (Widerbeklagte zu 3) und zu 4)).

Das Gericht hat die Akten des AG Strausberg 27 C 11/14 WEG (Beschlussanfechtung Beschluss Nr. 03 der Eigentümerversammlung vom 15.11.2014 zu TOP 4 - Fertigstellung der Bauarbeiten an der kleinen Treppe) und 27 C 2/19 WEG (Beschlussanfechtung Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 16.05.2019 - Rückbau der eigenmächtig durchgeführten baulichen Veränderung der provisorischen oberirdischen Stellplätze durch die Miteigentümer Gohlke) sowie die Akte des Güterichterverfahrens vor dem AG Strausberg zu 100 AR 1/20 G beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Entscheidungsgründe

Das Amtsgericht Strausberg ist nach § 43 WEG zur Entscheidung über die Gültigkeit von Beschlüssen und Streitigkeiten über Rechte und Pflichten zwischen den Wohnungseigentümern zuständig, da die Wohnungseigentumsanlage sich in Buckow (Märkische Schweiz) und damit im Gerichtsbezirk befindet und der Rechtsstreit Gegenstände des Wohnungseigentumsrechtes zum Inhalt hat.

Nach § 48 Abs. 5 WEG n.F. (Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021; BGBl.I. S. 34) verbleibt es für Verfahrensvorschriften wie hinsichtlich des materiellen Rechtes bei der Anwendung von Vorschriften des vor dem am 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes geltenden Recht. Denn Klage und Widerklage waren bereits am 05.07.2017 respektive am 06.07.2017 und damit vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängig.

Die Klagefristen sind für Klage und Widerklage nach § 46 WEG a.F. eingehalten. Klage und Widerklage gingen binnen eines Monats nach Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017 bei Gericht ein und unter Berücksichtigung von § 167 ZPO ist die Frist zur Klageerhebung gewahrt, da die Zustellung „demnächst“ i.S. der Vorschrift erfolgte. Auch die Klagebegründungsfrist von 2 Monaten nach Beschlussfassung ist hinsichtlich der Widerklage gewahrt, da die Klagebegründung am 01.08.2017 bei Gericht einging.

A. Zur Klage

I. Anfechtung des Negativbeschlusses zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 08.06.2017

Die Gültigkeit des Negativ-Beschlusses ist nicht zu beanstanden und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4, 5 Nr. 2) WEG). Mit einfacher Mehrheit bei zwei Nein-Stimmen gegen eine Ja-Stimme ergab sich für eine positive Beschlussfassung keine Mehrheit. So müsste alleine die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben. Das kommt aber nur dann in Betracht, wenn die Zustimmung zu dem Beschluss offenkundig und ohne vernünftigen Zweifel zu erfolgen hatte (vgl. BGH NJW 2015,3713). Daran fehlt es.

Auch wenn die Beschlüsse zu TOP 7.1 und 7.2 in einem Stufenverhältnis zu dem Beschluss TOP 8 stehen und sich die Wohnungseigentümer weder auf eine Außenanlagengestaltung ohne Terrasse noch mit Terrasse im Erdgeschoss verständigen konnten, entspricht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Außenanlage entsprechend der Beschlussfassung nicht automatisch einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Zudem muss der Beschlussinhalt bestimmt oder zumindest bestimmbar sein und der Be-

schluss text muss aus sich heraus eine durchführbare Regelung enthalten (vergleiche BGH Z 139,288 (298); Bärmann/Pick-Merle § 23 Rn. 54). Selbst unter Bezugnahme auf die Skizze des Freiflächenkonzepts 23.08., 23.11.2016 oder 01.10.2017 ergibt sich auch für einen objektiven Dritten nicht, wie eine Ausführungsplanung und die sich daran orientierenden Maßnahmen konkret aussehen sollten. Dies gilt umso mehr, als die Freiflächenkonzepte nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zum Gegenstand hatten. Vielmehr flossen insoweit die Vorstellung der Wohnungseigentümer ein.

II.

Mit dem Klageantrag zu 2 begehren die Kläger eine positive Entscheidung über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entsprechend dem Beschlussantrag zu TOP 8. Eine solche Entscheidung vermögen die Kläger wegen einer Unterminimierung des Selbstorganisationsrechtes der Wohnungseigentümer und der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht zu erlangen. Dies gilt umso mehr, als der in dem Klageantrag enthaltene Gegenstand, ein „Planungsangebot eines Architekten einzuholen, um die nicht mehr vorhandene Parkfläche und die Treppe zum Kellereingang des Hauses wiederherstellen zu lassen“, nicht eine Ermessensreduzierung auf „Null“ darstellte. Denn die Lösung für die Erstellung einer neuen Parkfläche mit entsprechend vielen Stellplätzen auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft und die Reparatur oder eine andersartige Konzeption der Treppe zum Kellereingang finden vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Dies ergibt sich bereits auch aus den unterschiedlichen Freiflächenkonzepten des Architekten p.

II. A (Hilfsantrag)

Auch der Hilfsantrag auf Gestaltung in Form einer Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zur „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes“ ist keinen Erfolg beschieden.

Ein Anspruch auf Zustimmung durch die anderen Wohnungseigentümer ergäbe sich dann, wenn die übrigen Wohnungseigentümer im Rahmen eines eigentümerfreundlichen Verhaltens hierzu ihre Zustimmung erteilen müssten, wenn nur diese Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche und die Kläger andernfalls unangemessen benachteiligt werden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Zunächst scheidet ein solcher Anspruch wiederum an der hinreichenden Bestimmtheit. Bei einem Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG muss eine genau bestimmte Verwaltungsmaßnahme zur Verpflichtung der Wohnungseigentümer führen (vergleiche Bärmann/Pick-Merle § 21 Rn. 199 mit weiteren Nachweis). Eine „nicht mehr vorhan-

dene Parkfläche“ kann nicht wiederhergestellt werden. Eine genaue Beschreibung wie der ursprüngliche Zustand aussah und welche konkreten Maßnahmen insoweit zutreffend wären, ist weder dem Beschluss noch einer etwaigen Anlage zu entnehmen. Gleiches gilt für eine wie auch immer geartete „Treppe zum Kellereingang“.

Darüber hinaus widerspricht eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes aber dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung schon deshalb, weil es hier nicht nur um die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit geht, sondern um Maßnahmen, die dem gegenwärtigen technischen Standard nicht mehr entsprechen. So ist etwa äußerst fragwürdig, ob die Wiederherstellung der „Rampe“ wie sie einst als Betonfläche angelegt worden ist, den gegenwärtigen Ansprüchen für ein Befahren oder Rangieren mit Pkw bei einem unstreitigen Gefälle von 26 % genügen kann.

III.

Die Ablehnung des Beschlussantrages zu TOP 9.1 mit einer Ja-Stimme bei zwei Nein-Stimmen vermag zwar auch als Negativbeschluss angefochten zu werden, aber auch insoweit ist der Anfechtungsklage kein Erfolg beschieden. Nach dem gegenwärtigen Stand haben die Kläger gerade keinen Anspruch auf Herstellung von Stellplätzen und vor allem nicht auf Zuweisung eines bestimmten Stellplatzes für die Einheit Nr. 1. Ein solcher Anspruch ergibt sich weder aus § 11a der Teilungserklärung noch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG oder einer sonstigen Rechtsvorschrift.

Die Kläger können nach dem gegenwärtigen Stand nicht verlangen, dass der Verwalter beauftragt und ermächtigt wird, einen Notar zu beauftragen, um eine Änderung der Teilungserklärung vorzubereiten mit dem Ziel, das auch dem Teileigentum im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht in Form einer Stellfläche zugeordnet wird.

Zwar ergeben sich Treue und Rücksichtnahmepflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Ist etwa die Begründung von Sondernutzungsrechten fehlgeschlagen, so können die Wohnungseigentümer verpflichtet sein, diesen Mangel durch nachträgliche Änderung der Gemeinschaftsordnung zu beheben (vergleiche OLG Hamm NZA 2000, 659). Aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ergibt sich darüber hinausgehend ein Anspruch, der eine spezielle Ausprägung dieses allgemeinen Grundsatzes enthält (vergleiche Bärman/Pick/Merle-Sulmann, § 10 Rn. 51). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor.

Denn die Teilungserklärung bestimmt in § 11a, dass nur dem WE Nr. 2 und WE Nr. 3 Sondernutzungsrechte an Stellplätzen bzw. an der Garage zugeordnet werden. Denn zum Zeitpunkt der Teilung des Grundstückes sollte das Teileigentum Nr. 1 als Gewerberaum genutzt werden, wobei diesem weder ein Kellerabteil noch ein Stellplatz zugewiesen wurde. Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung insoweit nicht. Auch wenn es nachträglich zu einer

Änderung der Nutzung des Teileigentums kam und das Teileigentum Nr. 1 ausschließlich als Wohnung genutzt wird, so vermag dies keinen Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung bewirken. So ist es nicht unbillig und stellt keinen nahezu unerträglichen Zustand dar, wenn den Klägern, kein Stellplatz zugewiesen wird. Denn sie selbst haben in dem Objekt nicht Wohnung genommen haben, sondern auf dem Nachbargrundstück Ringstraße 3. Zudem steht auch den Mitbewohnern der - 9 auf der Ringstraße die Möglichkeiten zu, einen Pkw abzustellen. Auch aus der Baugenehmigung, wonach vier Stellplätze auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft zu errichten sind, vermögen die Kläger keinen Individualanspruch herzuleiten, wonach Ihnen ein Stellplatz zugewiesen wird und die Teilungserklärung insoweit geändert wird. Die bauordnungsrechtliche Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft korrespondiert nicht mit einem Individualanspruch.

IV.

So ergibt sich auch kein Anspruch der Kläger auf Gestaltung des Rechtsverhältnisses der Wohnungseigentümer im Hinblick auf eine Beauftragung und Ermächtigung des Verwalters, um die Teilungserklärung entsprechend den Wünschen der Kläger zu ändern.

Da einerseits ein Individualanspruch auf Änderung der Teilungserklärung zugunsten der Kläger nicht besteht, zum anderen keine im Interesse aller Wohnungseigentümer liegende Entscheidung unbedingt erforderlich ist, vermag das Gericht auch keine Entscheidung nach billigem Ermessen im Rahmen von § 21 Abs. 8 WEG zu treffen.

IV. A (Hilfsantrag)

Soweit die Kläger hilfsweise die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu dem Beschlussantrag zu TOP 9.1 in Anspruch nehmen, so vermag das Gericht auch die Zustimmung der Beklagten für eine positive Beschlussfassung nicht zu ersetzen.

Die Beklagten sind wieder zu einer entsprechenden Vereinbarung noch zu einer entsprechenden Beschlussfassung verpflichtet. Denn § 11a der Teilungserklärung ist insoweit eindeutig und ein Individualanspruch auf einen Stellplatz für die Einheit Nr. 1 ergibt sich nicht. Auf vorstehende Erörterungen wird verwiesen.

B. Zur Widerklage

I.

Der Negativbeschluss in TOP 7.1 ist rechtmäßig und nicht für ungültig zu erklären. Die Ablehnung der Zustimmung zu der Ausführungsplanung für die Gartengestaltung nach der Kostenschätzung

des Architekten Steinkamp ist mit dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) vereinbar.

Die Erstellung der Ausführungsplanung nach den Zusammenfassungen des Architekten Steinkamp vom 21.11.2016 (Anl. K9, Bl. 69 f. der Akte) entspricht nicht einer Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern und ist in dieser Ausführungsvariante auch nicht als einzig gebotene Lösung erforderlich, um dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung bei der Sanierung und Gestaltung der Außenanlagen zu genügen.

Gäbe es eine entsprechende Vereinbarung, dann wäre eine Beschlussfassung in TOP 7.1 nicht erforderlich gewesen. Zwar gab es am 13.08.2016 und 20.11.2016 im Beisein des Architekten eine Zusammenkunft der Wohnungseigentümer. Dass sich die Wohnungseigentümer aber auf eine konkrete Ausführungsplanung geeinigt hätten, geht auch bei der Aufstellung des Architekten vom 21.11.2016 nicht hervor. Vielmehr hat dieser die Vorstellungen der Wohnungseigentümer in seiner Aufstellung nebst den voraussichtlichen Baukosten niedergelegt. Auch hier ist von einer Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern nicht die Rede. Richtig ist, dass sich die Wohnungseigentümer am 20.11.2016 darauf einigten, dass ein Folgetermin stattfinden sollte, um das weitere Vorgehen zu besprechen. An dieser Stelle kam es aber gerade nicht zu einer Einigung zwischen den Wohnungseigentümern.

Zwar mag eine Einigung über die Sanierung und Gestaltung der Außenanlagen des Objektes grundsätzlich sinnvoll sein. Bereits die Tatsache, dass verschiedene Varianten für eine Ausführungsplanung mit und ohne Terrasse im Erdgeschoss und ersatzweise für den Fall, dass sich die Wohnungseigentümer nicht einigen, eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zur Abstimmung gestellt worden sind und keine dieser Varianten eine Mehrheit fand, zeigt, dass die Beschlussfassung auch in der Variante TOP 7.1 nur einem Teil der Wohnungseigentümer entsprach und die Zustimmung zu dem Beschluss nicht ohne vernünftigen Zweifel zu erfolgen hatte (vgl. BGH NJW 2015, 3713).

Dahingestellt kann insoweit bleiben, ob auch der Beschluss, wie er in Ziff. 1 genannt ist, den Bestimmtheitsanforderungen genügt. Jedenfalls ist eine Ausführungsplanung entsprechend Anl. K9 nach der („groben“) Kostenschätzung des Architekten mit Stand 30.11.2016 auch bei der Frage der baulichen Gestaltung nicht geboten. Dies gilt umso mehr, dass bei der Beschlussfassung im Jahre 2017 im Zeitpunkt der Entscheidung andere Parameter für eine Ausführungsplanung galten und auch die Finanzierung der Planungsleistung vor dem Hintergrund der Detailregelungen, die für sich alleine weiter streitig sind (z.B. Abriss oder Sanierung der baufälligen Treppe) nach dem gegenwärtigen Stand in ihrer Gesamtheit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

II.

Dem Antrag der Beklagten zu 1) (Widerklägerin) auf Verpflichtung der übrigen Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag, wie formuliert, zuzustimmen, ist gleichfalls kein Erfolg beschieden. Insoweit besteht kein Anspruch auf Zustimmung, weder aus dem besonderen Treueverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern oder dem Grundsatz des eigentümergefreundlichen Verhaltens oder andererseits aus dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Der Verpflichtungsantrag unterscheidet sich von einem Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG a. F., dass die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung genau bestimmt oder zumindest bestimmbar sein müssen. Bereits daran fehlt es. Wie ein Rasenplateau in welcher Ausführung und in welchem Bereich genau an welchem Zugang zum Schermützelsee (a) gefertigt werden soll, ist nicht konkret erkennbar. Wo die drei Sitzplätze konkret in welcher Weise als Rasenfläche mit welchem Gefälle und welchem Aufwand anzulegen sein sollen, ergibt sich nicht (b). Formulierungen wie „an der sich zuvor der Stellplatz befunden hat“ sind nicht vollstreckbar. So gehen die Formulierungen weiter, wenn zwei Stellplätze „im Bereich der jetzigen Rampe“ (c) errichtet werden sollen, oder wenn eine, wie auch immer zu bestimmenden Treppe zwischen Kellerausgang und der Fläche (?) vor dem „jetzt als Garage genutzten Nebengebäude“ abgerissen und in welcher Weise neu errichtet werden soll (d). Etwas bestimmter ist dann die Formulierung, dass die Rampe so ausgebessert werden soll, dass Hohlräume mit Flüssigbeton verfüllt werden sollen (e). In welcher Weise dies statisch zulässig sein soll und wie die weitere Gestaltung aussehen soll, ergibt sich dann allerdings nur vage. Nicht näher zu bestimmen und auch nicht vollstreckbar wäre es, wenn der Eingangsweg „nahezu eben“ das Haus und den Gehweg verbinden soll (f). Welche Dachentwässerung „verrohrt“ werden soll und wie diese „in eindeutige Rinnen“ gefasst werden soll, wo die Versickerung erfolgen soll, bleibt vollends unklar (g). Wenn ein Vordach über dem Kellereingang angebaut werden soll, dann ist auch hier eine Ausführungsweise nicht näher dargestellt (h). Wo zwischen dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft und „dem öffentlichen Gehweg“ ein Zaun in welcher Ausführung mit welcher Höhe in welcher Massivität wo genau errichtet werden soll (i), ist gleichsam dem Antrag nicht zu entnehmen. Auch den Zeichnungen des Architekten im Rahmen der Freiflächenkonzepte (Anl. K1, Freiflächenkonzept vom 23.08.2016) sind solch konkrete Ausführungen nicht zu entnehmen.

II.A (Hilfsantrag)

Dem Feststellungsantrag der Beklagten zu 1) (Widerklägerin) fehlt es bereits an einem hinreichenden Feststellungsinteresse nach § 256 Abs. 1 ZPO; dieser ist unzulässig.

Denn insoweit ist mit dem Verpflichtungsantrag und auch mit einem Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG a.F. ein größerer Rechtsschutz zu erlangen, wobei für die Feststellung hier kein Raum

bleibt. Da die Feststellungsklage insoweit auch mit dem Inhalt des Verpflichtungsantrags identisch ist, ergibt sich auch kein Feststellungsinteresse aus der Weite der materiellen Rechtskraft.

II.B (Äußerst hilfsweise gestellter Antrag auf Beschlussersetzung)

Der Antrag auf „Beschlussersetzung“ ist auszulegen (§§ 133, 157 BGB analog). Eine Beschlussersetzungsklage ist nunmehr nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n. F. geregelt. Nach § 48 Abs. 5 WEG n. F. kommen jedoch die Verfahrensvorschriften in der vor dem 01.12.2020 geltenden Fassung zur Anwendung (s.o.). Danach zielt der Antrag auf eine Ermessensentscheidung im Rahmen von § 21 Abs. 8 WEG a.F. ab.

Voraussetzung für eine Ermessensentscheidung des Gerichtes nach § 21 Abs. 8 WEG a. F. ist, dass es sich um eine Maßnahme zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und eine Ersetzung einer von den Wohnungseigentümern nicht beschlossenen Regelung handelt. Danach muss das Verfahrensziel deutlich gemacht sein und das Gericht durch detaillierten Sachvortrag in die Lage versetzt sein, nach billigem Ermessen zu entscheiden. Der Antragsteller hat insoweit die tatsächlichen Grundlagen vorzutragen und zu beweisen (vergleiche Bärmann/Pick-Merle, § 21 Rn. 208, 210 m.w.N.). Dabei muss es sich um eine unbedingt notwendige Maßnahme handeln, wobei etwa bei Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung neben einem „Ob“, in Ausnahmefällen auch das „Wie“ in den Bereich der Ermessensentscheidungen des Gerichtes fällt (vergleiche BGH ZWE 2013, 360 Rn. 31; LG Berlin ZWE 2014, 456; Bärmann/Pick-Merle § 21 Rn. 214, 214 a). Diese Voraussetzungen sind nach dem Dafürhalten des Gerichtes nach dem gegenwärtigen Stand und mit den gestellten Anträgen, die ein Rechtsschutzziel nur vage erkennen lassen, nicht gegeben.

Der Streit um die Gegenstände des Antrages schwelt jedenfalls bereits seit dem Jahre 2011. Dabei waren die Wohnungseigentümer auch in der neuen Besetzung nicht in der Lage, sich im Hinblick auf diese Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums an den Außenanlagen des Objektes insbesondere zur Seeseite oder im Hinblick auf die Stellplätze und die Sanierung der Rampe zu einigen. Eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme im Sinne des §§ 21 Abs. 8 WEG a.F. ist eine solche, die zur Regelung einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung erforderlich ist (vergleiche Elzer in Hügel/Elser, WEG, § 13 Rn. 220; Bärmann/Pick-Merle § 21 Rn. 204). Nicht gebunden ist das Gericht insbesondere an Negativbeschlüsse (vergleiche AG Norderstedt ZWE 2015, 177 f.). Hierbei hat das Gericht die Interessen aller Wohnungseigentümer zu berücksichtigen (vergleiche Kammergericht NJW-RR 1996, 587 (588)).

a) Eine Neufertigung des Zugangs zum Schermützeisee vielleicht auch im Rahmen eines Rasenplateaus wird von den Wohnungseigentümern nicht nur für das „Ob“, sondern auch im Rahmen

der Ausgestaltung („Wie“) im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechtes wahrgenommen werden müssen. So ergeben sich aus der Nichtregelung des Zugangs zum Schermützelsee keine näher dargestellten Gefahren und eine Vorgabe der Gestaltung durch das Gericht, wobei die Wohnungseigentümer sodann nach Miteigentumsanteilen die Kosten zu tragen hätten, ergäbe einen zu großen Eingriff in das Gestaltungsrecht und die Gestaltungspflicht der verbundenen Wohnungseigentümer.

b, c) Die Gestaltung von drei Sitzplätzen und der Umbau der Garage in Geräteräume stellt ebenso wie die Anlegung zweier Stellplätze für Pkw eine Erleichterung jedenfalls für einen Teil der Wohnungseigentümer dar, erscheint aber für die Nutzungsfähigkeit der Gesamtanlage nicht notwendiger Bestandteil. Auch insoweit sind die Wohnungseigentümer auf ihr Selbstorganisationsrecht zu verweisen. Im Rahmen der Verhandlung vom 19.10.2022 klang an, dass die Erstellung von Sitzplätzen auf dem Grundstück keine Mehrheit mehr fände, was auch nicht für deren Erforderlichkeit spricht. Im Hinblick auf die Anlegung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen wird sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit der unteren Bauaufsichtsbehörde auseinandersetzen müssen. Auch insoweit sieht das Gericht nach dem derzeitigen Stand mit Hinzuziehung der Fotos über die Anlegung von Stellplätzen im Bereich der Ringstraße keinen unbedingten Handlungsbedarf.

d, e) Anders könnte sich die Situation etwa im Hinblick auf die von dem Kellerausgang seeseitig in Richtung Schermützelsee verlaufende Treppe und die Rampe ergeben. Hier bieten die bereits im Jahre 2017 eingereichten Fotos ein aufschlussreiches Bild (Bl. 43 f. d.A.). So ergeben sich durch die Baufälligkeit und offensichtliche Sanierungsbedürftigkeit bereits Gefahren, die durch die Wohnungseigentümer hätten beseitigt werden müssen. Die Verkehrssicherungspflicht trifft insoweit jeden einzelnen der Wohnungseigentümer sowie die Gesamtheit der Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gericht kann jedoch auf der Grundlage des nicht eindeutig zu bestimmenden Rechtsschutzziels keine Ermessensentscheidung treffen, die auch nur im Hinblick auf die Bestimmung des „Ob“ zu treffen wäre. Hier ist bereits nicht klar, ob die Treppe abgerissen werden soll oder neu errichtet werden soll. Auch bei der Rampe ist unklar, ob diese angehoben werden soll und das Gefälle von 26 % beseitigt werden soll, oder ob das bisherige Gefälle unter Berücksichtigung der weiteren Gestaltung zu tolerieren wäre. Dabei handelt es sich auch um recht kostenintensiven Außengestaltungen, die der Sachverständige Steinkamp im Jahre 2016 auch nur grob schätzen konnte. Da nunmehr das Rechtsschutzziel und die zu treffende Regelung im Interesse aller Wohnungseigentümer nicht konkret auszumachen ist, kommt auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens insoweit nicht in Betracht. Das gilt erst recht für die Frage der Gestaltung etwa in Form einer Gerüsttreppe, wie sie die Beklagte zu 3) in dem Termin vom 19.10.2022 anstelle einer Neuerrichtung einer massiven Treppe ins Spiel gebracht hat oder die

Gestaltung der Rampe, die nach den Vorstellungen der Kläger befahren werden sollte, nach der Vorstellung der Beklagten zu 1) jedoch als Grünfläche mit einem Fußweg ausgeführt werden soll.

f - i) Das Wohnhaus der Bertolt-Brecht-Straße ist auch über dem bisherigen Eingangsweg zu erreichen und die Müllbehälter werden auch nach dem jetzigen Stand auf dem Grundstück untergebracht. An einem aktuellen Regelungsbedürfnis fehlt es insoweit. Da vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten denkbar sind, das Gericht das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer zu achten hat, kommt die Ausübung billigen Ermessens weder für die Frage des „Ob“ noch für die Frage des „Wie“ in Betracht. Gleiches gilt für die nicht näher bestimmte Dachentwässerung, der Anbau eines vor Daches für den Kellereingang sie seitig noch die Gestaltung eines Zaunes als Abgrenzung zu dem öffentlichen Gehweg an der Ringstraße. Auch in Bezug auf die Dachentwässerung ist unklar, ob insoweit zur Abwendung größeren Schadens die gegenwärtige Dachentwässerung, die nicht näher dargestellt ist, unbedingt ersetzt werden müsste.

III.

Die Widerbeklagten sind nicht verpflichtet, dem Beschlussantrag hinsichtlich der Ausführungsplanung für die Umgestaltung der Außenanlagen gemäß dem Honorarangebot und der Kostenschätzung des Architekten Steinkamp vom 21.11.2016 mit Stand 30.11.2016 zuzustimmen.

Der angefochtene Negativbeschluss verstößt nicht gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer vom 13.08. und 20.11.2016. Tatsächlich ist am 20.11.2016 auch unter Zugrundelegung der Zusammenfassungen des Architekten Steinkamp mit Stand vom 30.11.2016 keine entsprechende Vereinbarung zustande gekommen. Auf vorstehende Erörterungen wird verwiesen. Wäre eine solche Vereinbarung zustande gekommen, bedurfte es auch keiner Zustimmung zu einem Beschlussantrag.

Eine positive Beschlussfassung entspricht auch nicht dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG. Zwar ist nach TOP 6.1 der Eigentüerversammlung vom 19.04.2016 nach dem Angebot des Architekten Steinkamp über die Konzeptbearbeitung und Kostenschätzung auf der Grundlage der Planung vom 03.06.2011 ein Beschluss über die Vergabe des Auftrages zur Durchführung der Planungsleistungen zustande gekommen. Hiernach wurden auch Planungsleistungen durch den Architekten Steinkamp unter dem 23.08.2016 sowie 24.08.2016 mit Stand vom 30.11.2016 einschließlich der Schnitte Flächenkonzept Variante eins vom 23.08.2016 und Variante zwei vom 23.11.2016 erbracht. Die Zusammenfassung der Meinungsäußerungen vom 21.11.2016 sowie der groben Kostenschätzung (Anl. K9, Bl. 69 der Akte) bewirkt jedoch nicht automatisch auch, dass die übrigen Wohnungseigentümer daran gebunden wären eine entsprechende Ausführungsplanung in Auftrag zu geben oder das so vorgeschlagene Konzept umzusetzen. Dem vorgenannten Beschluss zu TOP 6.1 der Eigentü-

merversammlung vom 19.04.2016 ist auch gerade so eine vorweggenommene Meinungsbildung nicht zu entnehmen.

Die Verpflichtung zur Zustimmung zur Vergabe einer Ausführungsplanung auf der vorgenannten Grundlage ist auch nicht dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung zu entnehmen. Denn die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich frei darin, ob und wen sie mit einer etwaigen Ausführungsplanung beauftragen und ob das zuvor diskutierte Konzept mit der Ausführungsplanung deckungsgleich ist. Die Kostenfrage, dass es wiederum Zeit und Kosten erfordert, nunmehr einen anderen Architekten mit der Ausführungsplanung zu beauftragen, unterstellt eine positive Beschlussfassung und den Willen aller Wohnungseigentümer.

III.A (Hilfsantrag auf Beschlussersetzung)

In dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19.10.2022 hat die Beklagte zu 1) nunmehr auch den Hilfsantrag auf Beschlussersetzung gestellt. Hinsichtlich einer Auslegung wird auf Vorstehendes zunächst verwiesen.

Aber auch insoweit ist einem Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG a.F. kein Erfolg beschieden. Hinsichtlich des Maßstabes für die Ausübung des billigen Ermessens durch das Gericht wird auf vorstehende Erörterungen verwiesen. Auch insoweit ist das Gericht nicht veranlasst, hinsichtlich der Durchführung einer Ausführungsplanung oder im Hinblick auf die Art der Sanierung ein Sachverständigengutachten einzuholen, um effektiven Rechtsschutz zu gewähren. Das Gericht hat das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer zu respektieren (vergleiche Bärmann/Pick-Merle § 21 Rn. 205 m.w.N.).

Ob eine Ausführungsplanung auf der Grundlage des Konzeptes mit Stand vom 30.11.2016 noch Sinn macht, ist äußerst fragwürdig, da sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Beplanung von Zugang zum Schermützelsee, Errichtung von Sitzplätzen und Anlegung von weiteren Stellplätzen, der Gestaltung der Rampe und der Treppe als Zugang zum Schermützelsee sowie weitere Details geändert haben. Die Parteien vermochten auch im Jahre „6“ nach der Konzeptionierung durch den Architekten Steinkamp selbst unter Zuhilfenahme des Güterichterverfahrens - das die Parteien mit weitergehenden Eigeninteressen überfrachtet haben - sich nicht auf eine Ausführung zu einigen. Vielmehr haben sich die Vorstellungen der Wohnungseigentümer nach sechs Jahren auch geändert. Das Gericht sieht sich nicht veranlasst, „um effektiven Rechtsschutz zu gewährleisten“ (vergleiche BGH ZWE 2013,360 Rn. 31; LG Berlin ZWE 2014,456 (457)), eine nunmehr überkommene Ausführungsplanung auch nur in einzelnen Punkten zu bestimmen. Dabei kann sogar die längst nicht mehr aktuelle Kostenschätzung des Architekten Steinkamp dahingestellt bleiben. Wenn sich die Wohnungseigentümer mit ihrer Unfähigkeit sich zu einigen, selbst einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden zufügen, so vermag

das Gericht weder durch die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens noch durch die Beauftragung eines Architekten und Gartenbaugestalters den Willen der Wohnungseigentümer zu ersetzen und den finanziellen Aufwand zu vertiefen.

C.I.

Die Entscheidung zu den Kosten beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 ZPO, jene zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO, da Kosten zu vollstrecken sind, die € 1.500,- überschreiten.

II.

Die Festsetzung des Kostenstreitwertes beruht auf § 49 GKG und § 48 GKG i.V.m. § 3 ZPO sowie § 45 Abs. 1 Satz 2 und 3 GKG. Diese beachtet einerseits das Gesamtinteresse an einer Klärung der von der Norm erfassten Streitigkeit und andererseits die Begrenzung des Streitwertes.

Zur Klage:

1. Beschlussanfechtung TOP 8 Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Ausgehend von den Baukosten nach der Konzeptplanung des Architekten Steinkamp mit Stand vom 30.11.2016 macht sich u.a. die Begrünung der Rampe in dem Kostenangebot kostengünstiger aus als die Wiederherstellung mit der Möglichkeit des Befahrens. Das Gesamtinteresse bei der Anfechtungsklage mit dem Inhalt baulicher Veränderungen bemisst sich am wirtschaftlichen und/oder ideellen Interesse an der baulichen Veränderung (vgl. Schneider-Monschau, Streitwertkommentar, 15. Auflage, „Wohnungseigentum“ Anm. 2.6094 m.w.N.). Insgesamt dürfte - unter Berücksichtigung, dass einige Positionen nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes darstellen (z.B. Hebeanlage versetzen, Koniferen und Obstbäume pflanzen, Beleuchtung herstellen und Stellplätze für Mülltonnen anordnen) - ein zu schätzender Aufwand von mindestens € 60.000 (brutto) anzusetzen sein. Da aber die Anfechtung des Negativbeschlusses noch nicht die Wiederherstellung des begehrten Zustandes bewirken kann, wäre das Interesse auf 1/2 zu kürzen und mit € 30.000 anzusetzen. Die Anfechtung des Negativbeschlusses gebietet einen deutlichen Abschlag gegenüber dem Streitwert einer Klage auf Anordnung der Maßnahme (vgl. Schneider-Monschau, a.a.O., „Wohnungseigentum“ Anm. 2.6197 m.w.N.)

2. Herstellung des ursprünglichen Zustandes

Nach dem Dafürhalten des Gerichts geht, da eine positive Leistung gefordert wird, das Rechtsschutzziel mit dem Klageantrag zu dem Hilfsantrag zu 2 a konform und geht in diesem auf.

2.a Hilfsantrag auf Zustimmung

Die Zustimmung ist die ergänzende Kehrseite der Anfechtung des Negativbeschlusses. Jedoch vermögen die Wohnungseigentümer auch isoliert einen Negativbeschluss anzufechten, um die Eigentümergeinschaft nochmals zu einer Abstimmung zu zwingen. Danach ist der Hilfsklage auf Zustimmung ein eigener Anteil des Interesses der Miteigentümer anzusetzen; hier in Höhe des vollen Interesses über die geschätzten € 60.000.

3. Beschlussanfechtung TOP 9.1 Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Stellplatznutzung zugunsten der Kläger

Kosten dazu lägen einerseits etwa in den Notarkosten, den steuerlichen Aufwendungen und den Kosten für die Änderung der Wohnungsgrundbücher, andererseits an einem Wertzuwachs des Teileigentums der Kläger. Danach dürften jedenfalls € 10.000 angemessen sein, wobei auch hier das Interesse wegen der Anfechtung des Negativbeschlusses auf 1/2 zu kürzen wäre (€ 5.000).

4. Beauftragung und Ermächtigung des Verwalters, um einen Notar für die Änderung der Teilungserklärung zu beauftragen

Nach dem Dafürhalten des Gerichts geht auch hier, da eine positive Leistung gefordert wird, das Rechtsschutzziel mit dem Klageantrag zu dem Hilfsantrag zu 4 a konform und geht in diesem auf.

4.a Hilfsantrag auf Zustimmung

Auch insoweit dürfte der Gesamtbetrag des geschätzten Interesses mit € 10.000 anzusetzen sein.

Insgesamt für die Klage **€ 105.000**.

Zur Widerklage:

1. Beschlussanfechtung Negativbeschluss Ausführungsplanung

Mangels weiterer Angaben zieht sich das Gericht auf die Schätzung der Miteigentümer zurück, wonach eine Sonderumlage von € 15.000 gebildet werden sollte. 1/2 des Wertes dürfte auch hier das Interesse der Parteien abdecken (€ 7.500).

2. Verpflichtungsantrag auf Zustimmung

Ausgehend von der Kostenschätzung des Architekten Steinkamp über € 84.656,71 (brutto) dürfte insoweit das volle Interesse der Wohnungseigentümer aufgerundet auf € 90.000 den Gegenstandswert bilden und dem vielfältigen Gestaltungsinteresse nach den Anträgen Rechnung tragen.

2.a Hilfsweise Feststellungsantrag

Unter Berücksichtigung von § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG und der üblichen Ansetzung der Feststellung auf 80 % des Leistungsantrages, verbleibt es für den Hilfsantrag auf die Werfestsetzung zu Klageantrag zu 2.

2. b Äußerst hilfsweise Antrag auf Beschlussersetzung

Auch insoweit ist § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG zu folgen, obschon eine Ermessensentscheidung nicht inhaltsgleich mit der Verpflichtung oder Gestaltung ist. Jedoch läge eine Ermessensentscheidung im hiesigen Fall nur bei Einzelpunkten zu Klageantrag zu 2. Danach kommt hier kein weiterer Gegenstand in Betracht. Anders könnte zu entscheiden sein, wenn das Rechtsschutzziel zwar vorgegeben ist, die Aufwendungen sich dann aber als höher erweisen.

3 Verpflichtung auf Zustimmung zur Ausführungsplanung

Nach dem zuvor Gesagten ergibt sich im Gegensatz zum Negativbeschluss nunmehr das volle Interesse. Danach sind € 15.000 als Gegenstand zusätzlich anzusetzen.

3.a Hilfsweise Antrag auf Beschlussersetzung

Unter Berücksichtigung von § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG entfällt der Ansatz eines gesonderten Streitwertes (s.o.).

Insgesamt für die Widerklage: **€ 112.500**

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen sechs Monaten bei dem

Amtsgericht Strausberg
Klosterstraße 13
15344 Strausberg

einulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwal-

tungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet a m.
