

Titel:

**Voraussetzungen und Zulässigkeit nachträglicher Gestattungsbeschlüsse sowie
Zweitbeschlüsse bei baulichen Veränderungen**

Normenkette:

WEG § 18, § 19, § 20

Leitsätze:

1. Ein nachträglicher Gestattungsbeschluss für eine bauliche Veränderung ist nur an den Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG zu messen. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Beschlusses ist nur zulässig, wenn der Beschlussmangel behoben oder sich die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben. (Leitsätze der Verfasser) (redaktioneller Leitsatz)
1. Ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Beschlusses ist nur zulässig, wenn der Beschlussmangel behoben oder sich die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben; dies ist der Fall, wenn der Beschluss über eine Baumaßnahme nunmehr auf § 20 Abs. 2 WEG gestützt wird, nachdem er zunächst auf § 20 Abs. 3 WEG gestützt war. (Rn. 44 – 49) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein nachträglicher Gestattungsbeschluss für eine bauliche Veränderung ist nur an den Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG zu messen und nicht an den Tatbestandsvoraussetzungen der Abs. 2 und Abs. 3. (Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei einer körperlich behinderten Eigentümerin, die eine Verpflichtung zur Gartenpflege hat, kann die Errichtung einer Gartenhütte unter § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG fallen. (Rn. 55 – 61) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ist ein Genehmigungsbeschluss über eine bauliche Veränderung rechtskräftig für ungültig erklärt worden, besteht im Regelfall keine Ermessensreduzierung auf Null für den Folgenbeseitigungsanspruch. (Rn. 71 – 72) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ermessensreduzierung auf Null, Folgenbeseitigungsanspruch, Beeinträchtigung, Bauliche Veränderung, Zweitbeschluss, behindertengerechter Umbau, Sondernutzungsrecht

Vorinstanz:

AG Memmingen, Urteil vom 26.09.2023 – 25 C 1920/22 WEG

Fundstellen:

ZMR 2025, 1013

LSK 2025, 31942

Tenor

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Memmingen vom 26.09.2023, Az. 25 C 1920/22 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Memmingen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 10.000,00 € festgesetzt.

Der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Memmingen vom 26.09.2023 wird dahingehend abgeändert, dass der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren auf 10.000,00 € festgesetzt wird.

Entscheidungsgründe

I.

1

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Beschlussfassung der Gemeinschaft über die nachträgliche Gestattung eines Gerätehauses sowie zweier Hochbeete in einem Sondernutzungsbereich.

2

Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen, des wechselseitigen Parteivorbringens sowie der Antragstellungen erster Instanz zunächst auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts Memmingen vom 26.09.2023 (Bl. 50/59 d. A.) Bezug genommen. Erläuternd und ergänzend ist folgendes auszuführen:

3

Die Kläger verfügen über eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung an der Sondereigentums- und Wohneinheit Nr. 6 im Anwesen der Wohnungseigentümergeinschaft (Bauträgerkaufvertrag vom 05.06.2019, Anlage K6).

4

Im Gebäude gibt es insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten. Bei der Sondereigentumseinheit Nr. 2 der Kläger handelt es sich um eine Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses mit Panoramafenstern und einem großen Balkon. Unter der Sondereigentumseinheit der Kläger befindet sich im Erdgeschoss die Wohneinheit Nr. 2, zu der ein Gartenanteil gehört, der dem Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Sondereigentumseinheit Nr. 2 unterliegt (Anlage K3).

5

Die für die Rechte und Pflichten der Parteien untereinander maßgebliche Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 14.11.2018 (Anlage K3) sieht u.a. folgendes vor:

„§ 3 Sondernutzungsrechte

1. Es werden nachstehend gem. Ziff. 2 wie folgt Sondernutzungsrechte gemäß §§ 10, 15 WEG begründet, wobei der Sondernutzungsberechtigte befugt ist, unter Ausschluss der Nutzung der übrigen Eigentümer den der Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteil zu nutzen. Er hat die Kosten und Lasten zu tragen und die Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht so zu übernehmen, wie wenn der Gegenstand Sondereigentum wäre.

2. Er werden folgende Sondernutzungsrechte begründet: Terrassen- und Gartenfläche [...]“

6

Die an einer dieser Gartenflächen sondernutzungsberechtigte Miteigentümerin der Wohneinheit Nr. 2 Frau bei der ein Grad der Behinderung von 50 vorliegt (Anlage B3), hat in der äußeren Ecke der ihr zugewiesenen Sondernutzungs- und Gartenfläche ein dunkelgraues, auf einem ca. 4 x 3 m großen Betonfundament stehendes Gartengerätehaus aus Blech mit einer Höhe von ca. 2,18 m, einer Breite von ca. 2,70 m und einer Tiefe von ca. 2,20 m errichten lassen (Lichtbilder Anlage B2, B5 – B9; Anlage zum Protokoll der mündlichen Verhandlung, zu Bl. 43/45 d.A.). Ein genehmigender Beschluss wurde vor der Errichtung nicht eingeholt.

7

Das Gartenhaus ist von verschiedenen Wohneinheiten des Gebäudes aus einsehbar (Lichtbilder zum Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie zwei Schreiben vom 25.07.2023, Anlagen B4).

8

In einer Eigentümerversammlung vom 07.10.2021 wurde mehrheitlich folgendes beschlossen:

„TOP 3: Die Eigentümergeinschaft gestattet dem jeweiligen Eigentümer von Wohnung WE02 (derzeit gemäß § 20 Abs. 3 WEG das errichtete Gartenhaus (inklusive Fundament) und die beiden Hochbeete, die sich innerhalb des Gartensondernutzungsrecht von WE02 befinden. Die Eigentümergeinschaft entstehen

hierdurch keinerlei Kosten. Für die Pflege und Instandhaltung des Gartenhauses und der Hochbeete ist der jeweilige Eigentümer von Wohnung WE02 allein verantwortlich.“

9

Der Beschluss wurde auf Anfechtungsklage der Kläger im unter dem Az. 25 C 1300/21 WEG geführten Beschlussanfechtungsverfahren vom Amtsgericht Memmingen mit Endurteil vom 25.04.2022 für ungültig erklärt. Denn der Beschluss widerspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil durch die von der Sondereigentumseinheiten deutlich sichtbaren baulichen Veränderungen (Gartenhaus und Hochbeete) eine Beeinträchtigung der Kläger nach § 20 Abs. 3 WEG darstelle. Der Beschluss könne wegen seines ausdrücklichen Wortlauts auch nicht auf § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG gestützt werden.

10

Nach rechtskräftigem Abschluss des amtsgerichtlichen Verfahrens wurde die Miteigentümerin Frau von der Verwaltung aufgefordert, die baulichen Veränderungen zu entfernen. Als diese ablehnte, lud die Hausverwaltung mit Schreiben vom 30.09.2022 zur gegenständlichen außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 25.10.2022 (Anlage K1).

11

Mit Schreiben vom 30.09.2022 lud die Verwaltung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 25.10.2022 ein. Dem Einladungsschreiben waren zum angekündigten TOP 2 (Genehmigung des errichteten Gartenhauses sowie der beiden aufgestellten Hochbeete) in einer Anlage I genaue Beschreibungen und Abbildungen von Gerätehaus und Hochbeeten inkl. genauer Maße sowie unter Anlage II ein Lageplan mit den jeweiligen Standorten beigelegt (zu Anlage K I).

12

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 25.10.2022 wurde mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

„TOP 02: Antrag [...] Ausführungen zur Diskussion des Beschlussgegenstands Beschluss: Die Wohnungseigentümer stimmen dem errichteten Gerätehaus und der bestehenden Anlage von 2 Hochbeeten durch ihre Miteigentümerin, Frau zu.

Optisches Aussehen, Konfiguration und verwendete Materialien entsprechen der Darstellung, wie sie sich aus Abbildung 1 sowie der Abbildung 2 für die vorgesehene Begrünung des Gerätehauses und entsprechend der Abbildung 3 für die beiden Hochbeete – jeweils Anlage 1 des Beschlusses – ersichtlich sind.

Die Zustimmung zu den baulichen Veränderungen steht unter dem Vorbehalt, dass Frau Eigentümerin der Wohnung Nr. 2 ist.

Die Zustimmung zu beiden baulichen Veränderungen steht ferner unter dem Vorbehalt, dass Frau im Falle einer Beschlussanfechtung das volle Prozesskostenrisiko übernimmt. Das bedeutet, dass Frau sämtliche Verfahrenskosten (Gerichts und Rechtsanwaltskosten) dafür trägt.

Die Wohnungseigentümer erteilen ihre Zustimmung gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1, vorsorglich gemäß § 20 Abs. 3 WEG.

Im Falle einer erfolgreichen Teilanfechtung soll der Beschluss nur hinsichtlich dieser Teile für ungültig erklärt werden. Der übrige Beschluss soll weitere Gültigkeit behalten.“

13

Der gegenläufige Beschlussantrag der Kläger auf Aufforderung zur Beseitigung wurde dagegen mehrheitlich abgelehnt:

„TOP 03: Antrag [...]

Die Miteigentümerin und Wohnungseigentümer in der Wohnung WE 02, wird aufgefordert bis zum 30.11.2022 das errichtete Gartenhaus inklusive Fundamentterrasse und die beiden Hochbeete, die sich innerhalb des Gartennutzungsrechtes der WE 02 befinden, zurückzubauen bzw. zu beseitigen.

Die Hausverwaltung wird beauftragt, ausdrücklich und gerichtlich, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts, gegenüber der Eigentümerin der WE02, die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft auf

Rückbau und Beseitigung des Gartenhauses und der Hochbeete durchzusetzen, sollte die Miteigentümerin der Aufforderung nicht fristgemäß nachkommen.

Die Hausverwaltung wird ermächtigt, eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Weiterbearbeitung des Vorgangs zu beauftragen und hierzu eine Vergütungsvereinbarung mit der Kanzlei abzuschließen.“

14

Erstinstanzlich haben die Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen, der Beschluss zu TOP 2 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei im Übrigen nicht hinreichend bestimmt.

15

Das Gartenhaus stelle keine privilegierte Maßnahme dar, § 20 Abs. 2 WEG. Zudem betreffe ein etwaiger Anspruch hier auch nur das „Ob“, über die Ausführung müssten die Wohnungseigentümer entscheiden, sodass es weiterer Klärung bedurft hätte.

16

Die Kläger seien durch das eigenmächtig errichtete, sehr große Gartenhaus benachteiligt, zumal es durch seine Größe und durch seine Wuchtigkeit eine erdrückende Wirkung habe. Zudem sei der Gesamteindruck der Anlage durch Größe und Ausführung des Gerätehauses sowie aufgrund des gewählten Standorts verändert. Das Gartenhaus beeinträchtige den Ausblick aus dem Wohnbereich und vom Balkon der Kläger, § 20 Abs. 3 WEG.

17

Es werde bestritten, dass das Gartenhaus benötigt werde, die Gartengeräte könnten auch unproblematisch im Keller untergebracht werden, zumal diese ja ohnehin nur einen Teil des Jahres benötigt würden. Einer einvernehmliche Lösung habe sich die Miteigentümerin widersetzt. Der Genehmigung hätten die Kläger deshalb auch nicht zugestimmt.

18

Desweiteren sei kein Ermessen durch die Eigentümerversammlung ausgeübt worden.

19

Eine Beschlussfassung unter Vorbehalt sei ungültig oder nichtig.

20

Soweit der Beschluss zu TOP 2 regle, dass die Eigentümerin Frau im Falle einer Beschlussanfechtung das volle Prozesskostenrisiko übernehme, fehle die Beschlusskompetenz. Ganz offensichtlich sei der angefochtene Beschluss allein deshalb gefasst worden, um den Folgenbeseitigungsanspruch aus der rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts unter dem Az. 25 C 1300/21 zu unterlaufen; auch deshalb widerspreche die erneute Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung.

21

Bzgl. des Negativbeschlusses zu TOP 3 meinen die Kläger, dass die Gemeinschaft infolge der rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts Memmingen, Az. 25 C 1300/21, ihrer Verpflichtung nachkommen und Rückbau und Beseitigung weiter verfolgen müssen. Da die Kläger wie dargelegt beeinträchtigt seien, hätten sie einen Anspruch auf Durchsetzung des Folgenbeseitigungsanspruchs. Der Beschluss sei daher entsprechend zu ersetzen.

22

Das Amtsgericht Memmingen hat die Klage abgewiesen (Bl. 50/59 d.A.). Zur Begründung wird ausgeführt, dass der angefochtene Gestattungsbeschluss nur im Hinblick auf die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG zu überprüfen sei. Vorliegend fehle es aber sowohl an einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage als auch an einer unbilligen Benachteiligung der Kläger. Denn hierfür sei eine gewisse Erheblichkeit der Benachteiligung im Rahmen einer verschärften Verhältnismäßigkeitskontrolle erforderlich, die im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung im Hinblick auf Gestaltung des Gartenhauses, das gerade nicht besonders wuchtig sei, und Behinderungsgrad der Klägerin hier aber nicht festgestellt werden könne. Zu den Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

23

Gegen das der Beklagten am selben Tag zugestellte Urteil des Amtsgerichts Memmingen vom 26.09.2023 (zu Bl. 50/59 d.A.) haben die Kläger mit Schriftsatz vom 17.10.2023, bei Gericht eingegangen am selben

Tag (Bl. 1 eIP), Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 18.12.2023 (Bl. 8 eIP) mit Schriftsatz vom 18.12.2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag (Bl. 9/12 eIP), begründet.

24

Die Berufungskläger wenden ein, es bestünden Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Tatsachenfeststellung. Das Amtsgericht sei der Anregung zu einem Ortstermin nicht nachgekommen. Aus den zur Akte vorgelegten Lichtbildern könnten keine ausreichenden Erkenntnisse gezogen werden.

25

Fernliegend sei die Annahme des Gerichts, dass die Gartengeräte ohne Gartenhaus unaufgeräumt im Garten herumliegen würden, für diese Feststellung fehle es an jeglichem Vortrag.

26

Die Kläger tragen weiter vor, sich insbesondere an dem dunklen, graublauen Blech auf einem Betonfundament in ihrem direkten Sichtfeld zu stören. Unbenommen sei ein kleineres, sich optisch in die Umgebung einfügendes Gartenhaus.

27

Das Amtsgericht verkenne die Vorgaben des § 20 Abs. 4 WEG. Denn vorliegend liege eben eine relevante Beeinträchtigung der Kläger i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG vor; das Amtsgericht habe daher zu Unrecht nur auf die Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG abgestellt. Die unbillige Benachteiligung der Kläger durch Größe und Ausführung sowie Standort des Gartenhauses sei in 1. Instanz dargelegt und unter Beweis gestellt worden. Da für die Kläger insbesondere die offen gehaltene Gestaltung der Sondereigentumseinheit mit Panoramafenstern und großem Balkon kaufentscheidend gewesen sei, stelle das im Sichtfeld errichtete Gartenhaus für die Kläger eine unbillige Härte dar. Um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG handele es sich gerade nicht.

28

In der Berufungsinstanz beantragen die Kläger:

Das Endurteil des Amtsgerichts Memmingen (Az. 25 C 1920/22 WEG) vom 26.09.2023, zugestellt am 26.09.2023, wird aufgehoben und der Klage vom 24.11.2022 stattgegeben.

29

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

30

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Sie meint, dass das Urteil auf einer ausreichenden Tatsachenfeststellung beruhe; neben den Lichtbildern vermittele auch der als Anlage B2 vorgelegte Ausdruck aus google maps einen objektiven Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten und der Dimension des Gartenhauses.

31

Die Frage, ob die mit dem angefochtenen Beschluss gestattete bauliche Veränderung die Rechte der Kläger über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtige, sei im vorliegenden Fall nicht relevant; abzustellen sei einzig auf die Veränderungssperre nach § 20 Abs. 4 WEG, dessen Voraussetzungen indes nicht gegeben seien. Insbesondere sei nicht von einem Sonderopfer auszugehen.

32

Die Kammer hat am 13.02.2025 mündlich verhandelt und den Parteien Hinweise erteilt.

33

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13.02.2025 Bezug genommen.

II.

34

Die teilweise zulässige Berufung der Kläger ist unbegründet.

35

Die Berufung ist teilweise zulässig. Soweit sich die angefochtenen Beschlüsse auf die Genehmigung der beiden Hochbeete beziehen, ist die Berufung bereits unzulässig. Die Kammer geht vom Vorliegen von drei Streitgegenständen – Garten-/Gerätehaus und zwei Hochbeete – aus. Nach dem Berufungsantrag soll zwar „der Klage vom 24.11.2022 stattgegeben“ werden, wobei die Klage eine vollumfängliche Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 3 – also bzgl. Garten-/Gerätehaus und beiden Hochbeeten – sowie einen entsprechenden Beschlussersetzungsantrag enthält. Schon in der Klagebegründungsschrift fehlen allerdings substantiierte Ausführungen zur Anfechtung der Genehmigung der beiden Hochbeete. In der Berufungsbegründung fehlen solche Darlegungen ganz. Bei mehreren Streitgegenständen ist die Berufung aber für jeden Streitgegenstand gesondert zu begründen, es sei denn, die Entscheidung beruht auf einem, einheitlichen, allen Ansprüchen gemeinsamen Rechtsgrund (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 45. Aufl. 2024, § 520 Rn. 25) – das ist hier nicht der Fall. Das Amtsgericht hat die Abweisung des Klageantrags letztlich nur für das Garten-/Gerätehaus im Einzelnen begründet und auf das Fehlen der Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG gestützt. Die Berufung enthält ebenfalls nur Ausführungen, die den Klageantrag bzgl. des Garten-/Gerätehauses betreffen. Insoweit ist die Berufung daher unzulässig.

36

Im Übrigen ist die Berufung gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO, und begründet, § 520 ZPO. Der Wert des Beschwerdegegenstands überschreitet 600,00 €, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

37

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO.

38

A. Die Klage ist insgesamt zulässig.

39

I. Klagebefugt gem. § 44 Abs. 1 WEG sind neben Wohnungseigentümern auch werdende Wohnungseigentümer iSv § 8 Abs. 3 WEG (BGH, NJW 1989, 1087 Rn. 23; Bärmann/Pick-Fichtner, 21. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 49). Werdender Wohnungseigentümer ist auch derjenige, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinn von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt (BGH, NZM 2020, 563, in Fortführung von BGH, NZM 2012, 643 Rn. 12). Für die Kläger ist unstreitig und ausweislich der Anlage K6 (Bauträgerkaufvertrag) eine Vormerkung eingetragen.

40

II. Für die Anfechtung des Negativbeschlusses zu TOP 3 besteht ein Rechtsschutzbedürfnis der Kläger, das im Interesse der Wohnungseigentümer an einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu sehen ist (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 46 Rn. 8, 12 m.w.N.).

41

III. Auch im entsprechenden Beschlussersetzungsantrag ist die Klage zulässig; insb. ist die besondere Zulässigkeitsvoraussetzung der Vorbefassung erfüllt (für viele BGH, NJW-RR 2023, 226 Rn. 189; NJW 2023, 63 Rn. 6; ZWE 2010, 174 Rn. 15 ff.; Bärmann/Pick-Fichtner, 21. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 173). Die Kläger haben einen entsprechenden Beschlussantrag unter TOP 3 in die Eigentümerversammlung vom 25.10.2022 eingebracht, über den die Eigentümer diskutiert und abgestimmt haben. Dieser mehrheitlich abgelehnte Beschluss zu TOP 3 vom 25.10.2022 entfaltet insoweit keine Sperrwirkung.

42

B. Die Klage ist jedoch unbegründet.

43

I. Die Beschlussfassung zu TOP 2, wonach die baulichen Veränderungen mehrheitlich genehmigt worden sind, ist nicht zu beanstanden.

44

1. Der angefochtene Beschluss stellt keinen inhaltsgleichen Zweitbeschluss zum Beschluss zu TOP 3 vom 07.10.2021 dar.

45

Nach der Rechtsprechung des BGH darf, nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben (BGH, Urteil vom 10.02.2023 – V ZR 246/21, NJW 2023, 2190, 1. Leitsatz und Rn. 13 ff., beckonline; in Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 20.12.1990 – V ZB 8/90, BGHZ 113, 197, 200).

46

Im hier zu entscheidenden Fall haben die Eigentümer das Gartenhaus und die beiden Hochbeete bereits mit Beschlussfassung vom 07.10.2021 genehmigt; dieser Beschluss ist jedoch im Beschlussanfechtungsverfahren Az. 25 C 1300/21 WEG vom Amtsgericht Memmingen rechtskräftig für ungültig erklärt worden. Jener Beschluss hatte jedoch ausweislich seines klaren Wortlauts „gestattet dem jeweiligen Eigentümer von Wohnung WE02 gemäß § 20 Abs. 3 WEG ...“ einen anderen Regelungsgehalt als der hier streitgegenständliche, da er die Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 WEG zum Gegenstand des Beschlusses und zum Prüfungsmaßstab gemacht hatte.

47

Das Amtsgericht Memmingen hat der Klage gegen den ersten Gestattungsbeschluss mit der materiellrechtlich – fehlerhaften – Begründung stattgegeben, dass der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, weil er die Kläger, für die das Gartenhaus und die Hochbeete direkt einsehbar seien und die mit dem Beschluss nicht einverstanden gewesen seien, i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG beeinträchtige. Da der Beschluss ausdrücklich auf § 20 Abs. 3 WEG gestützt worden sei, könne keine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG angenommen werden.

48

Mit dem hier gegenständlichen Beschluss vom 25.10.2022 haben die Eigentümer die Genehmigung der baulichen Veränderungen dagegen ausweislich des Wortlauts des Beschlusses „gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1, vorsorglich gemäß § 20 Abs. 3 WEG“ erteilt. Die Entscheidungsgrundlage war daher eine andere. Wie aus den Anlagen zum Einladungsschreiben zur Versammlung ersichtlich wird (Anlage K I), das ausführlich zur bei der Eigentümerin vorliegenden Behinderung und den daraus folgenden Erschwernissen bei der Gartenarbeit Stellung nimmt, haben die Eigentümer nicht den vom Amtsgericht Memmingen rechtskräftig für ungültig erklärten Beschluss aus dem Jahr 2021 inhaltsgleich – und zur Umgehung eines Folgenbeseitigungsanspruchs – erneut fassen wollen. Das wird auch daraus ersichtlich, dass der Beschluss vom 25.10.2022 die baulichen Veränderungen nicht mehr „dem jeweiligen Eigentümer von Wohnung WE02“, sondern nunmehr konkret „ihrer Miteigentümerin Frau gestattet.

49

Daher ist nicht von einem inhaltsgleichen Zweitbeschluss auszugehen; der hier angefochtene Beschluss hat offenbar vor dem Hintergrund der (rechtlich hinsichtlich § 20 Abs. 3 WEG nicht zutreffenden) Ausführungen des Amtsgerichts Memmingen im Urteil vom 25.04.2022 gezielt einen abweichenden Regelungsgehalt. Soweit die Kläger meinen, dass es an einer Beschlusskompetenz gefehlt hat, da nur der Folgenbeseitigungsanspruch aus dem rechtskräftigen Urteil umgangen werden sollte, trägt das (auch) deshalb nicht.

50

2. Soweit die Kläger mit der Klage rügen, der Beschluss sei unbestimmt, werden hierzu im Lauf des Verfahrens keine weiteren Ausführungen gemacht. Eine Unbestimmtheit des nach seinem Wortlaut klar formulierten Beschlusses ist aber nicht ersichtlich.

51

3. Der Gestattungsbeschluss entspricht auch im Hinblick auf die Anforderungen des § 20 WEG den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

52

a. Eine „Gestattung“ bzw. Genehmigung einer ohne vorab gefassten Beschluss bereits errichteten baulichen Veränderung kann auch nachträglich erfolgen; auch vor dem 01.12.2020 erfolgte Maßnahmen können heute nach neuem Recht durch Mehrheitsbeschluss genehmigt werden (BGH NJW-RR 2020, 1022 Rn. 10; OLG Düsseldorf NZM 2005, 791; OLG Köln NZM 2001, 293; BayObLG NJW-RR 2000, 1399; LG Hamburg ZWE 2017, 277; LG Köln ZWE 2017, 281; LG Itzehoe ZWE 2014, 329; LG Stuttgart ZWE 2014, 372; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 143 m.w.N; BeckOK WEG/Elzer, 59. Ed. 2.1.2025, WEG § 20 Rn. 48).

53

Ein Gestattungsbeschluss vereint dabei dogmatisch die Beschlussfassung über das „Ob“, also das grundsätzliche Ja zu einer Maßnahme, und über das „Wie“, also die konkrete Ausführung (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rz. 1143). Dieser Beschluss ist (nur) an den Voraussetzungen des § 20 Abs. 1, Abs. 4 WEG zu messen.

54

b. Ein nachträglicher Gestattungsbeschluss bzgl. einer bereits durchgeführten baulichen Veränderung ist nach der Rechtsprechung des BGH neben den Voraussetzungen des § 20 Abs. 1 (der eine umfassende Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen enthält) nur an den Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG zu messen (BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 33/23, Leitsätze). Darauf, ob die einen Anspruch des einzelnen begründenden Tatbestandsvoraussetzungen der Abs. 2 und Abs. 3 vorliegen, kommt es daher nicht an. Auf die mit der Berufungsbegründung vorgebrachten Einwände der Kläger gegen die Feststellungen des Amtsgerichts Memmingen im angefochtenen Urteil zur Wichtigkeit des Gartenhauses auf Grundlage der zur Akte vorliegenden Lichtbilder kommt es deshalb an dieser Stelle nicht an.

55

c. Dennoch waren im hier zu entscheidenden Fall die Anforderungen des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG zu berücksichtigen, und zwar im Hinblick auf den ausdrücklichen Wortlaut des Beschlusses („Die Wohnungseigentümer erteilen ihre Zustimmung gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1, vorsorglich gemäß § 20 Abs. 3 WEG“) bei der Frage, ob die Eigentümer auf einer zutreffenden Entscheidungsgrundlage Beschluss gefasst haben. Im Rahmen des ihnen zustehenden grds. weiten Ermessens hätten die Eigentümer den vorliegenden Gestattungsbeschluss zwar auch fassen können, ohne dass die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG einschlägig sind. Da sie bei der Beschlussfassung aber nicht ausschließbar bzw. nach dem Beschlusswortlaut naheliegend davon ausgegangen sind, ihre Zustimmung (evtl. nur) im Hinblick unter den Voraussetzungen dieser Norm zu erteilen, sind die Voraussetzungen zu prüfen. Nach Auffassung der Kammer kann vom Vorliegen einer privilegierten Maßnahme i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG ausgegangen werden.

56

Die Sondernutzungsberechtigte der WE 02 Frau ist ausweislich Anlage B3 körperlich beeinträchtigt; ihr ist ein Grad der Behinderung von 50 zuerkannt. In dem Gartenhaus sollen Geräte gelagert werden, die für die aus § 3 der TE/GemO folgende Pflicht zur Instandhaltung des Gartenteils benötigt werden und die von der Sondernutzungsberechtigten – nach substantiiertem Vortrag der Beklagten – nicht ohne weiteres anderweitig gelagert und verwendet, etwa nicht vor jedem Einsatz aus dem Keller geholt werden können.

57

Unter Abs. 2 S. 1 Nr. 1 fallen nach übereinstimmender Ansicht in der Literatur bereits solche baulichen Maßnahmen, die förderlich – und das genügt – für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen sind (RegE WEMoG, BT-Drs. 19/18791, 61, 63; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rz. 1166, 1167; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 73, 74; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 166 „dienen bedeutet, dass die Maßnahmen nützlich sind; es ist nicht Voraussetzung, dass er zwingend darauf angewiesen ist“). Für die Frage, ob eine bestimmte bauliche Maßnahme für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen förderlich ist, kann auf die Definition in § 3 BGG abgestellt werden. Lediglich positive Auswirkungen auf die Gesundheit eines Menschen, wie sie etwa mit der Installation einer Klimaanlage einhergehen, reichen dabei aber nicht aus, um einen Anspruch nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 zu bejahen (BeckOGK-Kempfle, 01.12.2024, WEG § 20 Rn.

145). Insgesamt geht die Kommentarliteratur aber davon aus, dass die Vorschrift weit zu verstehen ist (Bärmann/Pick-Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 20 Rn. 96, so obenstehende Fundstellen).

58

Die Gesetzesbegründung lautet wie folgt (BT-Drs. 19/18791, S. 63, Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1): „Dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind. Die Vorschrift bezieht sich sowohl auf das gemeinschaftliche Eigentum, das sich im Bereich der Wohnung des Wohnungseigentümers befindet, als auch auf das übrige gemeinschaftliche Eigentum; über § 13 Absatz 2 WEG-E gilt die Vorschrift zudem für das Sondereigentum. In allen Fällen kommt es allein darauf an, dass die bauliche Veränderung der tatsächlichen Wahrnehmung einer rechtlich bestehenden Gebrauchsmöglichkeit durch Menschen mit Behinderungen förderlich ist. Ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen ist, spielt keine Rolle. Durch diese abstrakte Betrachtungsweise werden nicht nur Streitigkeiten über die Notwendigkeit im Einzelfall vermieden, sondern auch dem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis nach barrierefreiem oder barrierereduziertem Wohnraum Rechnung getragen.“

59

Die privilegierten Maßnahmen des Abs. 2 können anlasslos verlangt werden (LG München I NZM 2023, 164 Rn. 46; BT-Drs. 19/18791, 63; Bärmann/Pick-Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 20 Rn. 97). So verhält es sich mit dem hier auf Gemeinschaftseigentum – dem Sondernutzungsrecht der Miteigentümerin Frau unterliegenden – befindlichen Gartenhaus. Ob und in welchem Umfang sie das Gartenhaus tatsächlich nützt – oder ob (auch) ihr Ehemann Gartenarbeiten erledigt, wie die Beklagte einwendet – kann daher letztlich dahinstehen, da eine abstrakte Betrachtung nach der Gesetzesbegründung genügen soll. Es liegt daher ein in § 20 Abs. 2 WEG normierter Privilegierungsfall vor.

60

Dabei ist im hier zu entscheidenden Einzelfall insbesondere auch zu berücksichtigen, dass die Miteigentümerin ausweislich § 3 Nr. 1 S. 2 der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung zur Instandhaltung ihres Sondernutzungsrechts unterliegenden Gartenteils verpflichtet ist und die Lagerung der dafür benötigten Gartengeräte daher einen konkreten gemeinschaftlichen Bezug hat bzw. in Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinschaft erfolgt.

61

d. Dass die Eigentümer das ihnen im Rahmen ihres Gestaltungs- und Entscheidungsspielraums zustehende Ermessen nicht ordnungsgemäß ausgeübt hätten, dass also ein Ermessensausfall vorliegt, wie die Kläger meinen, ist nicht ersichtlich. Mit dem Einladungsprotokoll wurden Pläne für das Gartenhaus vorgelegt (Anlage K I). Ausweislich des Versammlungsprotokolls hat eine Diskussion über den Beschlussgegenstand stattgefunden; insbesondere haben die beiden Kläger sowie die Miteigentümerin Frau ihre Meinungen ausgetauscht. Den Wohnungseigentümern steht – wie die Beklagte richtig meint – ein Ermessens- und Gestaltungsspielraum zu, ob und inwieweit eine konkrete Ausführung gestattet wird. Genau dieses Ermessen ist hier aber ausgeübt worden. Dass es an einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage gefehlt hätte, ist nicht ersichtlich.

62

e. Beide Fälle des § 20 Abs. 4 WEG sind nicht gegeben.

63

aa. Zu den Voraussetzungen einer Veränderungssperre gemäß § 20 Abs. 4 Hs. 1 Alt. 1 WEG ist nichts dargetan, da die Kläger mit der Replik ausführen, das könne im Hinblick auf das vorliegende Sonderopfer dahinstehen.

64

bb. Soweit die Kläger zu den rechtlichen Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG ausführen, ist das rechtlich inkonsequent, das sie mit der Berufungsbegründungsschrift offenbar von einer Beschlussfassung ausgehen, die an § 20 Abs. 3 WEG zu messen sein soll, bzw. ausweislich der Replik dann von einer Beschlussfassung gem. § 20 Abs. 2 WEG.

65

Die Kläger zitieren den Prüfungsmaßstab des § 20 Abs. 4 WEG richtig, wenden ihn aber letztlich nicht richtig an. Die Frage, ob die mit dem angefochtenen Beschluss gestattete bauliche Veränderung die Rechte der Kläger über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigen, ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Relevant ist einzig die Veränderungssperre nach § 20 Abs. 4 WEG. Individuelle Nachteile für einzelne Wohnungseigentümer durch die Baumaßnahme sind nur im Rahmen des Abs. 4 zu berücksichtigen.

66

Die Kläger tragen vor, dass insbesondere die offengehaltene Gestaltung der Sondereigentumseinheit mit Panoramafenstern und großem Balkon kaufentscheidend für die Kläger und Berufungskläger gewesen ist, so dass die Beeinträchtigung durch Standort und Gestaltung des streitgegenständliche Gartenhaus für die Kläger eine unbillige Härte bedeutet.

67

Ein Sonderopfer i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG liegt dabei aber nicht vor. Bei der Abwägung sind Beeinträchtigungen einzelner Wohnungseigentümer i.R.d. § 20 Abs. 4 Hs. 1 Alt. 2 WEG (unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers) zu berücksichtigen (BGH, a.a.O.). Es muss sich um Nachteile handeln, die unabhängig von der weiteren Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Bauausführung einschließlich der konkreten baulichen Details eintreten und nicht durch bestimmte Bedingungen und Auflagen gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG beseitigt bzw. abgemildert werden können (BGH, NJW 2024, 1030 Rn. 23, beckonline). Ein Sonderopfer – nur – der Kläger als einzigen Miteigentümer ist hier aber nicht anzunehmen. Denn ausweislich der zur Akte vorgelegten Schreiben können verschiedene Eigentümer das Gartenhaus von ihren Wohneinheiten aus sehen (Schreiben weitere Miteigentümer unter Anlage B4).

68

II. Die mehrheitliche Ablehnung des von den Klägern eingebrachten Beschlussantrags zu TOP 3 ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts enthält zwar insoweit keine Ausführungen in den Entscheidungsgründe:

69

n. Die Ablehnung der Beschlussfassung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer entspricht aber ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das Ermessen der Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall nicht auf Null reduziert war. Die Zustimmung zum Beschlussantrag der Kläger dahingehend, die Beseitigung des Gartenhauses zu beschließen, war anhand der konkreten Umstände nicht geboten.

70

1. Die Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Ein angegriffener Negativbeschluss widerspricht demnach nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag also zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung mithin alternativlos war und das Entscheidungsermessen sich hinsichtlich dieses Beschlussinhalts auf Null reduziert hatte (BGH 25.09.2015 V ZR 246/14, BGHZ 207, 40; LG München I 13.02.2020, ZWE 2021, 42 Rn. 20 m.w.N., Staudinger/Lehmann-Richter (2018) WEG § 21, Rn. 193). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

71

2. Zwar meinen die Kläger im Ausgangspunkt zutreffend, dass aus dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Memmingen vom 25.04.2022, Az. 25 C 1300/21 WEG (Anlage BK1) ein Folgenbeseitigungsanspruch folgt; nach einer gerichtlichen Kassation ist im Grundsatz ein (verschuldensunabhängiger) Folgenbeseitigungsanspruch anerkannt (Dötsch, jurisPR-MietR 17/2019 Anm. 6).

72

Dieser umfasst aber – wie die Beklagte richtig einwendet – nach der Rechtsprechung nur eine Beschlussfassung, mit der die Eigentümerversammlung ermessensfehlerfrei darüber entscheiden können soll, ob und wie dem geltend gemachten Folgenbeseitigungsanspruch Rechnung getragen wird (vgl. LG

München I, Urt. v. 09.05.2016 – 1 S 13988/15 WEG – NJOZ 2016, 1321; LG Frankfurt a. M. ZWE 2015, 427; ZWE 2005, 458; BayObLGZ 1975, 201; OLG Köln OLGR 2004, 358; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 389). Die Folgenbeseitigung stellt somit, solange sie möglich ist, zwar ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung dar. Ein Anspruch auf eine auf Rückbau zielende Beschlussfassung besteht aber nur dann, wenn allein der Rückbau der baulichen Veränderung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ob das der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls, zwischenzeitlichen Entwicklungen und der aktuellen Sachlage in der Gemeinschaft ab (LG München I, ZWE 2021, 42; NJOZ 2016, 1321, 1323, jeweils zum Folgenbeseitigungsanspruch nach aufgehobenem Baubeschluss; Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, Rn. 1283 zum Vorbehalt eines möglichen, von der ordnungsgemäßen Ersterstellung abweichenden Genehmigungsbeschlusses). Eine solche Reduzierung des Folgenbeseitigungsanspruchs auf einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Beschlussfassung ist im Ergebnis sachgerecht (vgl. LG München I, Endurteil v. 9.11.2022 – 1 S 3113/22 WEG; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 21; vgl. Hogenschurz, ZfIR 2019, 860, 863; a.A. ohne nähere Begründung Klimesch, ZMR 2012, 428). Denn die Beseitigung der baulichen Veränderung und der Rückbau des Gemeinschaftseigentums sind nicht immer (allein) sinnvoll. Eine erfolgreiche Anfechtung muss deshalb keineswegs zwingend zur Folge haben, dass die durchgeführten Maßnahmen unbrauchbar sind (vgl. BGH, Urt. v. 13.05.2011 – V ZR 202/10 Rn. 15, NJW 2011, 2660). Einzelne Wohnungseigentümer haben also nicht ohne Weiteres einen Anspruch darauf, dass die Beseitigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wird; es kann je nach den Umständen des Einzelfalls (auch) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, hiervon abzusehen. Von einer Ermessensreduzierung auf Null bzw. einem Anspruch der Kläger auf die abgelehnte Beschlussfassung war hier deshalb nicht auszugehen.

73

III. Auch im Hilfsantrag vermag die Klage daher nicht durchzudringen. Die Nichtigkeit der Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 3 war nach obenstehenden Ausführungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, nicht festzustellen.

74

IV. Aus den spiegelbildlichen Gründen war die Klage deshalb auch im Beschlussersetzungsantrag unbegründet.

75

Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG (vgl. BGH ZWE 2010, 174; BGH ZWE 2015, 88; BGH NJW 2018, 3238 Rn. 9); durch das WEMoG haben sich insoweit keine Änderungen ergeben (vgl. BGH NJW 2023, 63 Rn. 8). Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drs. 19/18791, 82 zu § 44 I 2 WEG). Dafür kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung an (vgl. BGH v. 16.12.2022 – V ZR 263/21 ZWE 2023, 139 Rn. 20, beckonline; BeckOK WEG/Elzer, 50. Ed. 30.9.2022, WEG § 44 Rn. 200).

76

Ein solcher Anspruch auf die Beseitigung des Gartenhauses steht den Klägern jedoch aus den genannten Gründen nicht zu und ist insb. nicht notwendige einzige Folge aus dem Folgenbeseitigungsanspruch, der sich grds. aus dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Memmingen vom 25.04.2022 ergibt. Auf die obenstehenden Ausführungen wird wiederum Bezug genommen.

77

Der Berufung bleibt daher in der Sache der Erfolg versagt.

III.

78

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

79

2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, § 711 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43 Aufl. 2022, § 708 Rn. 11).

80

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

81

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte im Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG gemäß § 49, § 47 GKG. Hinsichtlich der drei Klageanträge (Beschlussanfechtung Genehmigungsbeschluss zu TOP 2, Beschlussanfechtung Negativbeschluss zu TOP 3 und Beschlussersetzungsantrag) ist wirtschaftliche Identität anzunehmen, § 45 Abs. 1 S. 3 GKG (MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 88 m.w.N.), da Beschlussgegenstand in allen drei Fällen das Gerätehaus und die beiden Hochbeete waren; das gilt auch für den Hilfsantrag, § 45 Abs. 1 S. 2 GKG. Maßgeblich ist die geltend gemachte wirtschaftliche oder optische bzw. ideelle Beeinträchtigung der Kläger; für das Gesamtinteresse ist auf die Abwehr von Substanzeingriff und optischer Veränderung abzustellen (MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 88, beckonline). Für das Gerätehaus ist von Anschaffungskosten in Höhe von ca. 1.700 EUR auszugehen, für die Hochbeete von je ca. 160 € (vgl. Anlage K I, Anlage I zur Einladung zur Eigentümerversammlung vom 25.10.2022). Die Kammer schätzt den Streitwert mangels weiterer konkreter Anhaltspunkte für Rückbaukosten und etwaiger Wertminderung der klägerischen Wohneinheit für das Gerätehaus auf 9.000 € und für die beiden Hochbeete auf jeweils 500,00 €.

82

Die Einzelstreitwerte waren gem. § 39 Abs. 1 GKG zu addieren.

83

Die Kammer hat den Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren gem. § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG entsprechend herabgesetzt.