

# **Amtsgericht Minden**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 21 Abs. 4, 8 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer hat keinen unmittelbaren Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG auf einen Beschluss zur derartigen Herstellung des Sondereigentums eines anderen Eigentümers, dass ein nach außen abgeschlossener und abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt, wenn zunächst ein Sachverständiger mit der Erarbeitung von Vorschlägen und Lösungsmöglichkeiten sowie der Kostenermittlung hierfür zu beauftragen ist.**
- 2. Das Gericht ist im Rahmen von § 21 Abs. 8 WEG befugt, die von den Wohnungseigentümern vorzunehmende Handlung selbst vorzunehmen und auch über die Art und Weise der Umsetzung der nach § 21 Abs. 4 WEG gebotenen Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung zu entscheiden. Dabei ist es ausreichend, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel angibt.**
- 3. Ein Wohnungseigentümer als Sonderrechtsnachfolger des Rechtsvorgängers und Handlungsstörers haftet nicht für den Rückbau der baulichen Veränderungen, vgl. OLG Schleswig, NZM 2000, 674. Der Sonderrechtsnachfolger ist nur zur Duldung der entsprechenden Wiederherstellungsmaßnahmen verpflichtet, was aus § 21 WEG folgt, denn die Wohnungseigentümer sind zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet.**

AG Minden, Urteil vom 25.07.2014; Az.: 36 C 13/13

### **Tenor:**

1. Im Wege der Beschlussersetzung wird Folgendes beschlossen:
  - a. Die Wohnungseigentümergeinschaft M. in P. beschließt, den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. K. mit der Ermittlung von Maßnahmen zur Abdichtung der Gebäudehülle im Bereich des Sondereigentums des Beklagten im Dachgeschoss zu beauftragen. Der Sachverständige soll dabei auch die jeweilige Kostenschätzung vornehmen. Die Alternativen sollen dabei sowohl den einfachen Verschluss der Gebäudehülle entsprechend den vergleichbaren sonstigen baulichen Gegebenheiten des Objekts als auch Möglichkeiten der weitergehenden modernisierenden Isolierung umfassen. Die Kostenschätzung soll zu den einzelnen Alternativen getrennt erfolgen.
  - b. Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen werden auf die

Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.

2. Der Beklagte wird verpflichtet, die Begutachtung durch den Sachverständigen zu dulden und dem Sachverständigen Zutritt zu seinem Sondereigentum zum Zwecke der Begutachtung zu verschaffen und zu gewähren.

3. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu  $\frac{1}{4}$  und der Beklagte zu  $\frac{3}{4}$ .

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000,00 Euro, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Vollstreckung wegen der Kosten kann durch den Kläger abgewendet werden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft M. in P. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung 1 mit einem Miteigentumsanteil von 16,4 % und der Beklagte Eigentümer der Wohnungen 2 und 3 mit Miteigentumsanteilen von insgesamt 83,6 %. Die WEG hat keinen Verwalter. Der Beklagte erwarb das Eigentum in der Zwangsversteigerung. Das Wohnungseigentum wurde im August 1996 begründet. Der Voreigentümer J des Wohnungseigentums des Beklagten nahm Veränderung am Objekt vor. Er erneuerte die Fenster, legte insbesondere den Dachboden frei und versah das Dach mit neuen Pfannen. Der Dachüberstand ist seitdem nicht mehr geschlossen. Die zum Wohnungseigentum des Klägers gehörenden Wasserleitungen verlaufen über diesen Dachboden im Wohnungseigentum des Beklagten. Sie liegen ungedämmt auf einer Holzverschalung. Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Eigentums durch den Kläger befand sich die bauliche Situation bereits so, wie vom Eigentümer J. hinterlassen und die Dachüberstände waren offen.

Mit E-Mail vom 13.10.2012 schrieb der Kläger den Beklagten an bezüglich der fehlenden Arbeiten zum Abschluss der Gebäudehülle, hier insbesondere der Isolierung und bat um Stellungnahme welche Maßnahmen ergriffen würden, um den Wärmeverlust in der Zwischenwand zu kompensieren und um sicher zu stellen, dass die Wasserleitungen im Verteilernetz nicht zufrieren und wann die Maßnahmen umgesetzt würden.

Mit Schreiben vom 28.11.2012 der Prozessbevollmächtigten des Klägers wurde der Beklagte unter Fristsetzung zum 18.12.2012 aufgefordert, im Bereich seines Sondereigentums die Fertigstellung der Bauarbeiten vorzunehmen, dass ein nach außen abgeschlossener und abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt. Mit Schreiben vom 14.12.2012 kündigte der Beklagte Arbeiten für das Frühjahr 2013 an und einen beabsichtigten Verkauf des Wohnungseigentums. Der Beklagte führte keine

Arbeiten aus. Mit Schreiben vom 25.04.2013 wurde der Beklagte unter Fristsetzung aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich seines Sondereigentums eine Herstellung bzw. Fertigstellung erfolge.

Mit Anwaltsschreiben vom 10.10.2013 forderte der Kläger den Beklagten vergeblich auf, seine Zustimmung zur Durchführung der Maßnahmen entsprechend dem bis dahin gestellten ursprünglichen Klageantrag durch die WEG und seine Duldung derselben zu erklären.

Mit Schreiben vom 28.10.2013 teilte der Kläger dem Beklagten die gewünschten Tagesordnungspunkte für eine Wohnungseigentümerversammlung mit und bat um Vorschläge für eine Wohnungseigentümerversammlung im Zeitraum vom 04.11. - 14.11.2013. Mit Schreiben vom 29.10.2013 teilte der Beklagtenvertreter mit, dass der Beklagte selbst nach dem 02.11.2013 Vorschläge unterbreiten würde. Vorschläge wurden nicht unterbreitet. Mit Schriftsatz vom 25.11.2013 unterbreitete der Beklagte schließlich Terminvorschläge für den 05., 12. und 19.12.2013. Eine Eigentümerversammlung fand hier nicht statt, stattdessen gab es Verhandlungen über einen wechselseitigen Verkauf der jeweiligen Wohnungen. Der Kläger lud mit Schreiben vom 27.01.2014 zur Eigentümerversammlung ein und schlug Versammlungstermine für den 19., 20. und 24.02.2014 vor. Der Beklagte reagierte auf die Einladung des Klägers nicht. Eine Eigentümerversammlung fand nicht statt.

Der Kläger beauftragte den Sachverständigen K. zur Ermittlung der möglichen Abschlussmöglichkeiten der Gebäudehülle. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass der Sachverständige belastbare Aussagen hierzu ohne Innenbesichtigung des Wohnungseigentums des Beklagten nicht tätigen kann. Mit Schreiben vom 27.02.2014 wurde der Beklagte aufgefordert, Termine für den Zutritt des Sachverständigen vorzuschlagen. Hierauf erfolgte keine Reaktion.

Der Kläger behauptet, durch den fehlenden Dachüberstand und fehlende Isolierungsmaßnahmen würden die Wasserleitungen zur Wohnung des Klägers im Winter einfrieren.

Er meint, die Durchführung einer Eigentümerversammlung sei hier eine reine Förmerei, da es zu einem mehrheitlichen Beschluss offensichtlich nicht kommen würde. Er ist der Ansicht, der Beklagte müsse als Sonderrechtsnachfolger des Eigentümers J sämtliche Kosten der Maßnahme tragen. Neben seinem Begehren, das Gebäude abzuschließen und zu isolieren sowie für eine angemessene Beheizung des Eigentums des Beklagten Sorge zu tragen, begehrt der Kläger die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten vom Beklagten. Insoweit behauptet er eine Rechnungsstellung und Zahlung in Höhe von 489,45 Euro.

Der Kläger hat ursprünglich beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, im Bereich seines Sondereigentums am Objekt M. in P., eine Herstellung bzw. Fertigstellung derart vorzunehmen, dass ein nach außen abgeschlossener und abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt und dabei insbesondere

- einen solchen Zustand herzustellen, der ein Beheizen des Objekts ohne sofortiges Verpuffen der Heizwärme ermöglicht, insbesondere also die Freiräume im Bereich

der Dachüberstände zu verschließen,

- die Zwischenwand von Wohnung 2 zu Wohnung 1 mit einer Dämmung zu versehen, die ein Entweichen der Heizleistung aus der Wohnung 1 in diesem Bereich verhindert,

- mit geeigneten Maßnahmen das Zufrieren und/oder Platzen der Versorgungsleitungen, soweit diese sich im Bereich des Sondereigentums befinden, zu verhindern,

- für eine angemessene Beheizung des Sondereigentums Sorge zu tragen;

Den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 489,45 Euro außergerichtliche Rechtsanwaltskosten zu zahlen.

Nach Hinweis des Gerichts hat der Kläger die Klageanträge geändert.

Er beantragt nunmehr,

nach billigem Ermessen des Gerichts eine angemessene Regelung zu treffen die dazu führt, dass im Bereich des Sondereigentums des Beklagten am Objekt M. in P. eine Herstellung bzw. Fertigstellung derart vorgenommen wird, dass ein nach außen abgeschlossener und abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt und dabei insbesondere

- ein solcher Zustand hergestellt wird, der ein Beheizen des Objekts ohne sofortiges Verpuffen der Heizwärme ermöglicht, insbesondere also die Freiräume im Bereich der Dachüberstände verschlossen werden,

- die Zwischenwand von Wohnung 2 zu Wohnung 1 mit einer Dämmung versehen wird, die ein Entweichen der Heizleistung aus der Wohnung 1 in diesem Bereich verhindert,

- geeignete Maßnahmen das Zufrieren und/oder Platzen der Versorgungsleitungen, soweit diese sich im Bereich des Sondereigentums befinden, verhindern.

Ferner beantragt er,

den Beklagten zu verurteilen, die Durchführung der vorstehend begehrten Maßnahmen zu dulden und sämtliche hierfür entstehende Kosten zu tragen.

Er beantragt weiterhin,

den Beklagten zu verurteilen, zukünftig zu den Heizperioden für eine angemessene Beheizung seines Sondereigentums Sorge zu tragen, sowie 489,45 Euro außergerichtliche RA-Kosten an den Kläger zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht, die Klage sei unzulässig. Die Klageänderung sei nicht sachdienlich. Der Klage fehle es auch am Rechtsschutzbedürfnis, weil zuvor eine Wohnungseigentümerversammlung durchgeführt werden müsse.

Des Weiteren sei die Geltendmachung durch den Kläger unzulässig, da es sich um einen Anspruch der WEG handele. Zunächst müsse auch der Voreigentümer in Anspruch genommen werden auf Rückbau. Dieser sei auch auf Zahlung der Kosten in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren sei die Klage gegen die WEG zu richten. Er ist auch der Auffassung, dass die Voraussetzungen von § 21 Abs. 8 WEG nicht vorlägen, weil die begehrten Maßnahmen keine Verwaltungsmaßnahmen seien. Ferner meint er, dass er als Sonderrechtsnachfolger weder zur Durchführung noch zur Duldung der klägerseits geforderten Maßnahmen verpflichtet sei. Er erklärt, keinen Anlass zu sehen, dem Sachverständigen des Klägers Zutritt zu seinem Wohnungseigentum zu verschaffen, weil der Kläger anhand der ihm vorliegenden Fotos, die er dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt habe, zu der baulichen Substanz des Gebäudes vortragen könne.

Ferner ist er der Ansicht, er sei überhaupt nicht zur Tragung der Kosten zu der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig.

Insbesondere ist die Klageänderung zulässig. Die Klageänderung ist nämlich sachdienlich, § 263 ZPO. Die von den Parteien zuvor vorgetragenen Umstände sind für die geänderte Klage ebenfalls verwertbar. Die Klageänderung dient auch der Vermeidung eines weiteren Klageverfahrens.

Der Klage fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Zwar ist richtig, dass zunächst vor einer Inanspruchnahme eines Verfahrens nach § 21 Abs. 8 WEG ein Beschluss der Eigentümerversammlung vergeblich herbeizuführen versucht werden muss. Im vorliegenden Fall liegt das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers jedoch vor. Der zeitliche Ablauf zeigt, dass den Parteien eine Eigentümerversammlung nicht gelingt, insbesondere weil der Beklagte nicht auf entsprechende Anregungen des Klägers reagiert. Trotz Ankündigung mit Schreiben vom 29.10.2013 hat der Beklagte Vorschläge für die vom Kläger geforderte Eigentümerversammlung mit den entsprechenden Tagesordnungspunkten nicht unterbreitet. Auf die Einladung zur Eigentümerversammlung mit verschiedenen Terminvorschlägen vom 27.01.2014 hat der Beklagte ebenfalls nicht reagiert. Der Beklagte hat nicht einmal mitgewirkt, an der Ermittlung der erforderlichen Arbeiten durch Gewährung von Zutritt des hierfür vom Kläger beauftragten Sachverständigen zu seinen Räumlichkeiten. Das Verhalten des Beklagten zeigt, dass er kein Interesse an der Beschlussfassung hat und eine Eigentümerversammlung blockiert. Hieran ändert auch nichts, dass er selbst Vorschläge für den Dezember 2013 für Eigentümerversammlungen gemacht hat. Diese Terminvorschläge sind nicht durch das Verhalten des Klägers gescheitert, sondern während dieser Zeit haben beide Parteien über den

wechselseitigen Verkauf des Wohnungseigentums verhandelt. Dann ist nachvollziehbar, dass die Eigentümerversammlung insoweit zunächst nicht durchgeführt wird.

Die Klage gemäß § 21 Abs. 8 WEG ist auch richtigerweise gegen den Beklagten als anderen Wohnungseigentümer gerichtet (vgl. Bärman, WEG, 11. Auflage, § 21 Rn 55).

Die Klage ist hinsichtlich des ersten Klageantrags teilweise begründet.

Der Kläger hat keinen unmittelbaren Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG auf einen Beschluss zur derartigen Herstellung des Sondereigentums des Beklagten, dass ein nach außen abgeschlossener und abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt. Es ist vielmehr zunächst ein Sachverständiger mit der Erarbeitung von Vorschlägen und Lösungsmöglichkeiten sowie der Kostenermittlung hierfür zu beauftragen.

Nach § 21 Abs. 4 WEG kann ein Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Danach besteht auch ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung. Insbesondere hat der Kläger einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung dahingehend, dass eine abgeschlossene Gebäudehülle entsteht. Wenn eine abgeschlossene Gebäudehülle nicht besteht, ist schon allein aus diesem Grund mit einem größeren Einfluss der Kälte aus dem Außenbereich zu rechnen. Die Kälte von draußen dringt ungehindert in das Gebäude und das Sondereigentum des Beklagten ein. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Einfrieren der Wasserleitungen durch einen Abschluss der Gebäudehülle generell verhindert werden kann. Jedenfalls ist ohne Weiteres einleuchtend, dass ein Abschluss der Gebäudehülle dazu führt, dass solche Einfrierungen seltener bzw. nicht so schnell erfolgen.

Das Gericht ist im Rahmen von § 21 Abs. 8 WEG befugt, die von den Wohnungseigentümern vorzunehmende Handlung selbst vorzunehmen und auch über die Art und Weise der Umsetzung der nach § 21 Abs. 4 WEG gebotenen Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung zu entscheiden. Dabei ist es ausreichend, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel angibt, vgl. LG Berlin, Beck RS 2013, 13652. Zwar ist grundsätzlich die WEG-Versammlung primär zuständig für die Beschlussfassung und die nähere Ausgestaltung einer Maßnahme. Gemäß § 21 Abs. 8 WEG kann das Gericht im Einzelfall aber die Ausübung der Ermessensentscheidung an sich ziehen, wenn der Spielraum der Ermessensentscheidung auf null reduziert ist oder wenn die WEG-Versammlung sich mehrheitlich weigert, eine den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechende Entscheidung herbeizuführen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Beklagte zeigt mit seinem Verhalten, dass er eine solche ordnungsgemäße Verwaltungsentscheidung nicht herbeiführen will. Auch zeigt die Rechtsansicht des Beklagten, er werde sich an entsprechenden Kosten nicht beteiligen, dass ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümer mit anteiliger Kostenverteilung zwischen den beiden Wohnungseigentümern nicht zustande kommen würde.

Entgegen der Ansicht des Beklagten handelt es sich auch bei der Entscheidung

darüber, ob die Gebäudehülle wiederhergestellt wird bzw. im Vorfeld dazu ein Sachverständiger mit der Ermittlung beauftragt wird um eine Verwaltungsmaßnahme. Insoweit ist der Begriff "Maßnahme" in § 21 Abs. 8 WEG als Verwaltungsentscheidung zu verstehen, denn die Wohnungseigentümer treffen nur die Verwaltungsentscheidungen. Die darauf beruhenden Verwaltungsmaßnahmen werden im Grundsatz vom, sofern vorhanden, Verwalter ausgeführt. Auch bei der Entscheidung, die Gebäudehülle zu schließen, handelt es sich um eine Verwaltungsentscheidung. Unter Verwaltungsentscheidungen sind nicht lediglich die Entscheidungen zur finanziellen Gestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft wie etwa des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung zu verstehen.

Die erforderliche Verwaltungsentscheidung haben die Eigentümer hier nicht getroffen. Sie sind nicht in der Lage eine Eigentümerversammlung einvernehmlich zur Beschlussfassung zu treffen. Der Beklagte verweigert auch die Mitwirkung an der Ermittlung durch Sachverständige.

Ein Beschluss zur Herstellung der Gebäudehülle dahingehend, dass ein abgeschlossener abgedichteter Gebäudekomplex vorliegt, kann vom Gericht jedoch derzeit nicht getroffen werden. Dem Gericht liegen nicht ausreichend Entscheidungsgrundlagen vor, nach der das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Ausführungen der Arbeiten entscheiden könnte. Insbesondere ist von den Parteien nicht vorgetragen, wie genau die Gebäudeteile vor den Maßnahmen des Voreigentümers aussahen, welche Arten von Maßnahmen des Rückbaus (und ggf. Isolierung) möglich sind und welche Kosten der einzelnen Maßnahmen entstünden.

Auch die Wohnungseigentümer müssten zur Beschlussfassung einen Sachverständigen beauftragen um zu ermitteln, welche Umsetzungsmöglichkeiten und Kosten erforderlich sind. Deshalb entspricht die Beauftragung eines Sachverständigen in diesem Fall ordnungsgemäßer Verwaltung. Die vom Sachverständigen gegebenen Vorschläge sind sodann von den Eigentümern in der Eigentümerversammlung zu diskutieren und sind dann von dieser einer Entscheidung zuzuführen. Sodann obliegt es der Eigentümerversammlung und nicht dem Gericht, die geeignete Variante entsprechend den Sachverständigenvorschlägen zu beschließen.

Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen waren zu verteilen entsprechend der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer. Denn es handelt sich um die Vorbereitungsmaßnahme des Rückbaus der baulichen Veränderungen. Hierfür haften die Wohnungseigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen, so dass auch für die Vorbereitungsmaßnahme die Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen die Kosten zu tragen haben.

Entgegen der Ansicht des Klägers und des Beklagten besteht eine beiderseitige anteilige Kostenhaftung. Der Beklagte als Sonderrechtsnachfolger des Handlungsstörers J. haftet nicht für den Rückbau der baulichen Veränderungen, vgl. OLG Schleswig, NZM 2000, 674; Staudiger/Bub Nr. 234 f. zu § 22 WEG. Der Sonderrechtsnachfolger ist nur zur Duldung der entsprechenden Wiederherstellungsmaßnahmen verpflichtet, was aus § 21 WEG folgt, denn die Wohnungseigentümer sind zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet.

Hierzu gehört auch die Duldung der Beseitigung von baulichen Störungen. Die dadurch bedingten Einwirkungen auf das Sondereigentum sind vom betroffenen Beklagten nach § 14 Nr. 4 WEG zu gestatten.

Der Sonderrechtsnachfolger haftet auch nicht gemäß § 16 Abs. 3 WEG voll für die Kosten des Rückbaus der baulichen Veränderungen, denn insoweit handelt es sich nicht um die Folgekosten der baulichen Veränderungen i. S. d. § 16 Abs. 3 WEG, vgl. Staudinger/Bub a. a. O. und OLG Schleswig a. a. O.

Der Beklagte - ebenso wie der Kläger - haften jedoch für die Kosten des Rückbaus und der Vorbereitungsmaßnahmen als Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung der WEG in Ihrer Funktion als Teilhaber der WEG nach dem entsprechenden Verteilerschlüssel.

Daneben war dem Beklagten aufzuerlegen die Begutachtung durch den Sachverständigen zu gestatten und bei dieser durch Gewährung von Zutritt mitzuwirken. Im Rahmen von § 21 Abs. 8 WEG kann das Gericht den Wohnungseigentümer auch zur Mitwirkung an der Ausführung der Maßnahme verpflichten, vgl. Bärmann a. a. O., § 21 WEG, Rn. 57. Da der Beklagte bereits geäußert hat, dass er keinen Anlass sieht, dem Sachverständigen Zutritt zum Wohnungseigentum zu gewähren, war er entsprechend zu verpflichten.

Die weitergehende Klage war abzuweisen. Aus dem Vorstehenden folgt, dass der Beklagte nicht verpflichtet werden kann, sämtliche für die Durchführung der Maßnahmen begehrten Kosten zu tragen.

Jedenfalls derzeit steht auch kein Anspruch auf Durchführung einer angemessenen Beheizung des Dachgeschosses des Beklagten-Wohnungseigentums. Denn solange die Gebäudehülle nicht abgeschlossen ist, kann dem Beklagten nicht zugemutet werden, das Dachgeschoss zu beheizen, da die Wärme ungehindert nach außen entweicht.

Der Beklagte ist auch nicht verpflichtet, die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten des Klägers zu zahlen. Das Begehren des Klägers, durch das die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten entstanden sind, war unbegründet. Der Beklagte war nicht verpflichtet, selbst die Wiederherstellung der Gebäudehülle herzustellen, da er lediglich Sonderrechtsnachfolger des Handlungsstörers ist.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch darauf, eine billige Ermessensentscheidung zu treffen, dass die Zwischenwand zwischen Wohnung 2 und 1 mit einer Dämmung versehen wird, die ein Entweichen der Heizleistung in diesem Bereich verhindert (oder zumindest eindämmt; gänzlich verhindern wäre wohl unmöglich). Da nicht vorgetragen ist, dass die Zwischenwand einer Instandsetzung bedarf, würde es sich insoweit um eine Modernisierung handeln, zu der der Kläger keinen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hat. Modernisierungen sind im Gegensatz zu modernisierenden Instandsetzungen i. S. d. § 21 Abs. 5 WEG, gemäß § 22 Abs. 2 WEG nur mit qualifizierter Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden. Das insoweit das Ermessen der Wohnungseigentümer zwingend auf null reduziert ist, ist in keiner Weise ersichtlich.

Die Nebenentscheidungen des Gerichts folgen aus §§ 49 Abs. 1 WEG, 91 ZPO.

Es entspricht im vorliegenden Fall billigem Ermessen, dem Beklagten einen wesentlichen Teil der Kosten aufzuerlegen, da durch sein Verhalten die Durchführung einer entsprechenden Eigentümerversammlung und Beschlussfassung unterblieben ist. Soweit der Kläger mit der Klage teilweise unterlegen ist, waren diesem die Kosten aufzuerlegen. Insofern scheint gerechtfertigt, dem Kläger  $\frac{1}{4}$  der Kosten aufzuerlegen und dem Beklagten  $\frac{3}{4}$  der Kosten des Rechtsstreits.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Das Urteil ist zur Hauptsache lediglich hinsichtlich des Duldungstitels vollstreckbar. Nur insoweit zuzüglich der Kosten war eine Abwendungsbefugnis für den Beklagten gemäß § 711 ZPO zu treffen.