

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 Abs. 8 WEG

- 1. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage ist auch nicht deshalb zu verneinen, wenn der Wanddurchbruch in der Zwischenzeit vorgenommen wurde. Bei einer Beschlussanfechtungsklage entfällt das Rechtsschutzbedürfnis nicht durch den Vollzug eines Beschlusses, sondern erst dann, wenn eine Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses keinerlei Auswirkungen mehr haben kann:**
- 2. Da es im Fall einer baulichen Veränderung in Form eines Wanddurchbruchs nicht auf das Einverständnis von bestimmten hierdurch beeinträchtigten Eigentümern ankommt, liegen die Voraussetzungen für die Gestattung einer solchen baulichen Veränderung nur vor, wenn hiermit insgesamt keine über das unvermeidliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigung verbunden wären.**
- 3. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. An diesem Maßstab hat sich durch die WEG-Reform nichts geändert (BT-Drs. 19/18791, 65). Für eine großzügigere Auslegung ist nach neuem Recht bereits deshalb kein Raum, weil die Eigentümer nun mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen beschließen können.**
- 4. Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dann nicht anzunehmen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit insbesondere keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden.**
- 5. Ein Beschluss, mit dem bauliche Maßnahmen genehmigt werden, entspricht nur ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bereits bei seiner Fassung hinreichende Grundlagen dafür vorliegen, dass mit Durchführung der baulichen Maßnahmen keine erheblichen Nachteile bestehen. Es genügt nicht, wenn eine bauliche Maßnahme bereits im Vorhinein genehmigt und lediglich unter den Vorbehalt gestellt wird, dass ausreichende Nachweise für die Unbedenklichkeit der Maßnahme vorgelegt werden.**
- 6. Ein klagender Eigentümer muss den angestrebten Beschluss seinem Inhalt nach so genau beschreiben, dass die Übernahme seines Antrags in**

den Tenor einer gerichtlichen Entscheidung zu einem nach materiellem WEG-Recht hinreichend bestimmten Beschluss führt.

LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022; Az.: 11 S 37/20

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg in Holstein vom 08.06.2020, Az. 16 C 57/19, abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin und die Beklagten bilden die aus über 1500 Einheiten bestehende WEG.

Die Klägerin ist Eigentümerin von zwei nebeneinanderliegenden Wohnungseigentumseinheiten im Haus A und beabsichtigte, einen Wanddurchbruch herzustellen, um die beiden Einheiten zu verbinden. Hintergrund hierfür war, dass der Ehemann der Klägerin erheblich pflegebedürftig war und in einer der beiden Wohnungseigentumseinheiten eine Pflegekraft wohnen und über eine Verbindung schnell zu dem in der benachbarten Einheit lebenden Ehemann der Klägerin gelangen können sollte.

Nachdem ein Antrag der Klägerin auf Genehmigung des Wanddurchbruchs mit dem auf der Versammlung vom 15.06.2019 zu TOP 28.1 gefassten Beschluss mehrheitlich abgelehnt worden war, beantragte die Klägerin mit der am 15.07.2019 erhobenen Klage, den zu TOP 28.1 gefassten Beschluss aufzuheben und die Beklagten zu verpflichten, ihrem Beschlussantrag zuzustimmen, wonach ihr Antrag auf einen Wanddurchbruch zwischen ihren Wohnungen 23 und 24 zu genehmigen ist, sofern sie dafür die erforderlichen Kosten trägt - auch im Hinblick auf die Unterhaltung -, eine Fachfirma beauftragt und die bauliche Unbedenklichkeit statisch nachgewiesen wird.

Wegen des weiteren Sachverhalts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat mit dem am 08.06.2020 verkündeten Urteil im Wege der Beschlussersetzung den folgenden Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Klägerin gestattet wird, einen Wanddurchbruch zwischen der Wohnung 23 und 24 im Bereich der aneinandergrenzenden Flure in Form eines Einbaus einer Verbindungstür vorzunehmen, wenn die Baumaßnahme sachkundig geplant und durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst ausgeführt wird und der WEG Nachweise dafür vorliegen, dass keine Bedenken im Hinblick auf die Statik, Brandsicherheit und Versicherungsschutz bestehen."

Im Übrigen, also im Hinblick auf das Beschlussanfechtungsbegehren, hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Wegen der Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des amtsgerichtlichen Urteils verwiesen.

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit der Berufung. Sie machen geltend:

- Obwohl die Klägerin eine sogenannte Regelungsklage nach § 21 Abs. 4 WEG aF erhoben habe, habe das Amtsgericht in nicht zulässiger Weise durch eine Beschlussersetzungsklage im Sinne von § 21 Abs. 8 WEG aF entschieden.

- Es habe an der für eine solche Beschlussersetzung notwendigen Vorbefassung der Gemeinschaft gefehlt, da sich der zu TOP 28.1. gefasste ablehnende Beschluss nicht auf den gleichen Gegenstand bezogen habe, der Inhalt der Beschlussersetzung durch das Amtsgericht sei.

- Bei der Verbindungswand zwischen den beiden benachbarten Wohnungseigentumseinheiten der Klägerin handele es sich um eine Stahlbetonwand, sodass ein Durchbruch als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG aF anzusehen sei. Die für die Durchführung einer solchen Maßnahme erforderliche Voraussetzung, nämlich ein seinem Inhalt und Umfang nach hinreichend bestimmter Beschluss, liege nicht vor. Es sei anhand des Beschlusses nicht zu erkennen, welche konkreten baulichen Maßnahmen, in welchem Umfang durchgeführt werden sollten. Zudem sei nach dem Inhalt des Beschlusses offen, wann die in dem Beschluss aufgeführten Bedingungen erfüllt sein müssten. Richtigerweise müssten diese Bedingungen aber bereits vor Beginn der Baumaßnahmen nachgewiesen werden; aus dem Beschluss gehe dies aber nicht hervor.

- Mit der von der Klägerin beabsichtigten baulichen Veränderung in Form eines Durchbruchs von Wänden seien Nachteile in Form einer Beeinträchtigung der Statik und des Brandschutzes sowie einer Einschränkung des Versicherungsschutzes verbunden. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Beschlussfassung, die auch bei der Beschlussersetzung durch ein Gericht beachtet werden müsse, sei aber, dass die konkreten Umstände berücksichtigt werden, um dem Eintritt von derartigen zuvor genannten Nachteilen wirksam begegnen zu können.

Die Beklagten beantragen,

auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg in Holstein vom 08.06.2020, Aktenzeichen 16 C 57/19, aufgehoben, soweit das Gericht im Wege der Beschlussersetzung einen Beschluss gefasst hat. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens die amtsgerichtliche Entscheidung. In diesem Zusammenhang macht sie insbesondere geltend, dass bei Einhaltung der im Beschluss aufgeführten Maßnahmen, also der sachkundigen Planung sowie Ausführung durch ein Fachunternehmen, gewährleistet sei, dass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Nachteilen im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme auf ein sozialadäquates Minimum reduziert werde.

In der Berufungsverhandlung haben die Parteien übereinstimmend mitgeteilt, dass der streitgegenständliche Wanddurchbruch zwischen den beiden Wohnungen im Auftrag der Klägerin bereits im Sommer 2020 vorgenommen wurde.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung der Beklagten hat Erfolg.

Die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG aF liegen nicht vor.

1. a) Das Amtsgericht hat allerdings zulässigerweise den klägerischen Antrag als eine Beschlussersetzungsklage im Sinne von § 21 Abs. 8 WEG aF ausgelegt. Der Wortlaut des Antrags ("zu verpflichten, dem Beschlussantrag der Klägerin zuzustimmen") spricht zwar - wie von den Beklagten geltend gemacht - eher dafür, dass der Antrag auf eine Verurteilung der Beklagten zu einer entsprechenden Beschlussfassung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG aF gerichtet war. Der Unterschied der beiden Klageformen ist darin zu sehen, dass bei einer Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG aF ein gerichtliches Ermessen besteht, während dies bei einer Klage nach § 21 Abs. 4 WEG aF nicht der Fall ist und demgemäß auch ein konkreter Klageantrag gestellt werden muss (vgl. Vandenhouten, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 50 u. 155). Für die Auslegung von Anträgen ist aber nicht allein deren Wortlaut maßgebend. Entscheidend ist vielmehr der erklärte Wille, wie er aus der Klagebegründung, den sonstigen Begleitumständen und nicht zuletzt der Interessenlage hervorgeht. Im Zweifel gilt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage der klagenden Partei entspricht (BGH, ZWE 2016, 329 Rn. 18). Danach ist das als Verpflichtungsantrag formulierte Klagebegehren im Sinne einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG zu verstehen. Das Rechtsschutzziel der Klägerin besteht - wie sich der Verbindung mit der Anfechtung des Negativbeschlusses und der Begründung ihres Klagevorbringens entnehmen lässt - darin, die Voraussetzungen für den im Beschlussantrag zu TOP 28.1 beschriebenen Wanddurchbruch zu schaffen. Hierfür bedarf es eines genehmigenden Beschlusses der Gemeinschaft. Insofern war die Klage neben der Beschlussanfechtung auf eine Beschlussersetzung gerichtet.

b) Trotz der Tatsache, dass zum 01.12.2020 das WEMoG in Kraft getreten ist, das für die Beschlussersetzung eine neue Regelung in § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG vorsieht, bei der die Klage nunmehr nicht gegen die übrigen Eigentümer, sondern gegen die WEG als Verband zu richten ist, ist das vorliegende Verfahren gemäß § 48 Abs. 5 WEG weiter nach dem bisherigen Verfahrensrecht - und damit gegen die Beklagten als die übrigen Eigentümer - fortzuführen. Zwar befindet sich § 21 Abs. 8 WEG aF nicht in dem 3. Teil des WEG, auf den § 48 Abs. 5 WEG Bezug nimmt. Die Vorschrift will aber ersichtlich alle Beschlussklagen erfassen, so dass für eine Beschlussersetzungsklage nichts Anderes gelten kann (LG Frankfurt, ZWE 2021, 460 bei Rn. 5; Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, Rn. 1993; Elzer in BeckOK, WEG (Stand: 01.01.2021), § 48 Rn. 20).

2. a) Entgegen der Ansicht der Beklagten fehlt es nicht mangels Vorbefassung an dem für eine Beschlussersetzungsklage erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Denn die Beschlussfassung zu TOP 28.1 auf der Versammlung vom 15.07.2019 bezog sich auf den von der Klägerin beabsichtigten Wanddurchbruch und hatte

damit den gleichen Gegenstand wie ihr jetziges Klagebegehren. Insofern ist in dem ablehnenden Beschluss eine Vorbefassung der Eigentümer zu sehen.

b) Das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage ist auch nicht deshalb zu verneinen, weil der Wanddurchbruch in der Zwischenzeit vorgenommen wurde. Bei einer Beschlussanfechtungsklage entfällt das Rechtsschutzbedürfnis nicht durch den Vollzug eines Beschlusses, sondern erst dann, wenn eine Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses keinerlei Auswirkungen mehr haben kann (vgl. BGH ZWE 2011, 319; Niefenführ, in: Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, § 46 Rn. 31). Entsprechend ist dies auch für die vorliegende Konstellation einer Beschlussersetzungsklage zu beurteilen, bei der bereits vor dem rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens, die Maßnahme, die mit dem zu ersetzenden Beschluss genehmigt werden soll, zur Durchführung gelangt ist. Auch hier ist ein Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses erst dann anzunehmen, wenn die begehrte Beschlussersetzung keinerlei vorteilhafte Auswirkungen mehr für den klagenden Eigentümer haben kann. Das ist hier nicht der Fall. Sofern die Klägerin mit ihrer Klage auf Beschlussersetzung Erfolg hätte, müsste sie nach Durchführung des Wanddurchbruchs nicht befürchten, dass ihr gegenüber Ansprüche wegen einer Rückgängigmachung dieser Maßnahme erfolgreich geltend gemacht werden können. Schon deshalb ist das Rechtsschutzbedürfnis weiterhin gegeben.

3. Die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die von der Klägerin begehrte Beschlussersetzung liegen aber nicht vor.

a) Dabei ist zu berücksichtigen, dass materiellrechtlich auf die seit dem 01.12.2020 geltende neue Rechtslage nach dem WEMoG abzustellen ist. Denn das WEMoG sieht abgesehen von der - nicht für das materielle Recht maßgeblichen - Regelung in § 48 Abs. 5 WEG keine Übergangsvorschriften vor und der in anderen Konstellationen, insbesondere bei Beschlussanfechtungsklagen, maßgebliche Aspekt, dass ein abgeschlossener Lebenssachverhalt vorliegt und eine Anwendung des WEMoG zu einer unzulässigen Rückwirkung führen würde (vgl. zur Rechtslage bei der WEG-Reform zum 01.07.2007: BGH, Urt. v. 16.01.2009 - V ZR 74/08 -), greift bei Klagen, die auf eine Beschlussersetzung gerichtet sind, nicht ein. Denn bei diesen kommt es auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an (BGH ZWE 2018, 321).

b) Da es sich bei dem Durchbruch einer Wand zwischen zwei Wohnungseigentumseinheiten um eine bauliche Veränderung handelt (vgl. Vandenhouten, in: Niefenführ/Schmidt-Räntsch/ Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 86; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 111), bestimmen sich die Voraussetzungen für einen Anspruch auf eine entsprechende genehmigende Beschlussfassung nach § 20 WEG. Diese liegen nicht vor.

aa) Bei einem Wanddurchbruch handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG. Die Vorschrift bezieht sich nur auf bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (Nr. 1), dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (Nr. 2), dem Einbruchsschutz (Nr. 3) und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (Nr. 4) dienen. Angesichts des eindeutigen Wortlauts und des abschließenden Charakters dieser Aufzählung kommt eine Erweiterung nicht in Betracht (vgl. LG Frankfurt, aaO. bei Rn. 10; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1181; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 84; Kempfle in BeckOGK, WEG, Stand: 1.12.2020, § 20 Rn. 133). Zum Teil wird zwar eine erweiternde Auslegung für möglich gehalten. Dies wird aber nur für zukünftige technische Fortentwicklungen (Wicke in Grüneberg, BGB 81. Aufl., § 20 WEG Rn. 8) oder für Fälle, in denen aus verfassungsrechtlichen Gründen (Parabolantenne) oder zum Anschluss an eine Fernsprecheinrichtung (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG aF) eine bauliche Veränderung nötig ist (Hügel/Elzer, WEG, § 20 Rn. 98 ff.), erwogen. Diese Überlegungen lassen sich nicht auf einen Wanddurchbruch zwischen zwei Wohnungseinheiten übertragen.

bb) Auch die Anspruchsgrundlage nach § 20 Abs. 3 WEG greift nicht zu Gunsten der Klägerin ein. Nach dieser Vorschrift kann jeder Eigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Eigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Da es im vorliegenden Fall einer baulichen Veränderung in Form eines Wanddurchbruchs nicht auf das Einverständnis von bestimmten hierdurch beeinträchtigten Eigentümern ankommt, liegen die Voraussetzungen für die Gestattung einer solchen baulichen Veränderung nur vor, wenn hiermit insgesamt keine über das unvermeidliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigung verbunden wären. Das ist nicht der Fall.

(1) Die Schwelle, ob durch eine bauliche Veränderung ein nicht unerheblicher Nachteil entsteht, ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen des Art. 14 Abs. 1 GG niedrig anzusetzen (vgl. Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22, Rn. 95), eine erhebliche Beeinträchtigung ist gerade nicht erforderlich (Emmerich in Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl., § 14 Rn. 5). Vielmehr bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen außer Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Emmerich in Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl., § 14 Rn. 5). An diesem Maßstab hat sich durch die WEG-Reform nichts geändert (BT-Drs. 19/18791, 65). Für eine großzügigere Auslegung ist nach neuem Recht bereits deshalb kein Raum, weil die Eigentümer nun mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen beschließen können. Der Gesetzgeber hat damit den Handlungsspielraum der Mehrheit deutlich erweitert, zugleich aber Ansprüche einzelner Eigentümer auf Baumaßnahmen nur im Hinblick auf bestimmte Einzelbereiche zugelassen. Sind diese nicht einschlägig, bleibt es bei dem Grundsatz, dass bauliche Veränderungen nur zulässig sind, wenn sie niemanden beeinträchtigen oder der Beeinträchtigte zustimmt (vgl. LG Frankfurt, ZWE 2021, 460 Rn. 11 f.).

(2) Dass der von der Klägerin beabsichtigte Wanddurchbruch nicht mit Beeinträchtigungen verbunden ist, die über das zuvor genannte, geringe Maß hinausgehen, ist schon nicht anzunehmen, jedenfalls aber nicht hinreichend von der Klägerin dargelegt worden.

(a) Ein maßgeblicher Nachteil ist allerdings nicht bereits darin zu sehen, dass ein Wanddurchbruch zur Verbindung von zwei Wohnungseinheiten die Abgeschlossenheit der betreffenden Wohnungen aufhebt. Zwar wird damit ein der Teilungserklärung widersprechender Zustand geschaffen. Dieser objektiv ordnungswidrige Zustand ist aber nicht als Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG anzusehen. Denn die Aufhebung der Abgeschlossenheit zwischen zwei Wohnungen berührt in erster Linie die Interessen der beiden betroffenen Eigentümer und damit nicht die Interessen anderer Eigentümer (vgl. Vandenhouten, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 109). Sofern - wie im vorliegenden Fall - die beiden betroffenen Eigentumseinheiten einer Eigentümerin gehören, ist durch die fehlende Abgeschlossenheit ohnehin keine Beeinträchtigung anderer Eigentümer zu befürchten.

(b) Ein Wanddurchbruch stellt aber einen Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dar, wenn hiermit ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist. Dabei ist zu differenzieren.

(aa) Handelt es sich bei der Wand um keine tragende Wand, so ist nach herrschender Meinung ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums nicht gegeben, da eine solche Wand im vertikal geteilten Sondereigentum der beiden betroffenen Wohnungseigentümer steht (vgl. Vandenhouten, aaO., § 22 Rn. 110 und § 3 Rn. 6). Im vorliegenden Fall besteht die Wand, in der der Wanddurchbruch erfolgen sollte und inzwischen auch ausgeführt wurde, nach dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten aus Stahlbeton. Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass es sich um eine Wand handelt, durch die eine Eigentumseinheit von einer anderen abgegrenzt wird, spricht dafür, dass es sich um eine tragende Wand handelt. Etwas Anderes ist auch von der Klägerin, die darlegungs- und beweispflichtig für den für sie günstigen Umstand ist, dass es sich um eine nicht tragende Wand handelt, nicht dargetan worden.

(bb) Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dann nicht anzunehmen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit insbesondere keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden (BGH NJW 2001,1212; Vandenhouten, aaO., § 22 Rn. 110; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 186).

Dass diese Voraussetzungen vorliegen, es sich also bei dem von der Klägerin beabsichtigten und inzwischen vollzogenen Durchbruch zwischen den beiden Wänden nicht um einen erheblichen Eingriff handelt, der keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes und die Brandsicherheit hat, behauptet die Klägerin zwar, es fehlt aber an einer näheren Darlegung unter Vorlage von entsprechenden Nachweisen.

Die Klägerin beruft sich vielmehr allein darauf, bei einer fachgerechten Planung und sachgerechten Ausführung der Bauarbeiten durch ein Fachunternehmen sei davon auszugehen, dass es nicht zu derartigen negativen Auswirkungen kommt. Dies genügt aber nicht, um die Voraussetzungen für einen Anspruch auf eine Beschlussfassung nach § 20 Abs. 3 WEG annehmen zu können. Bereits zum Zeitpunkt einer Beschlussfassung bzw. der begehrten Beschlussersetzung durch ein Gericht muss hinreichend absehbar sein, dass die maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen. Der bauwillige Eigentümer muss deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind (so ausdrücklich für den Fall eines Wanddurchbruchs: Rapp, in: Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl., § 3 Rn. 95b; Müller, Praktische Fragen zum WEG, 5. Teil Rn. 321). Eben daran fehlt es hier. Die Klägerin hat im Verlauf des Verfahrens keine Gutachten vorgelegt, dass der Wanddurchbruch weder zu statischen Beeinträchtigungen noch zu Problemen im Hinblick auf die Brandsicherheit führt. Auch nachdem sich in der Berufungsverhandlung herausgestellt hat, dass der Wanddurchbruch bereits durchgeführt wurde, hat sich die Klägerin nicht auf die Vorlage von in diesem Zusammenhang erstellten Berechnungen und Stellungnahmen zur Unbedenklichkeit der Maßnahme im Hinblick auf Statik und Brandsicherheit berufen.

Die Ansicht der Klägerin, es komme auf die Vorlage von derartigen Unterlagen nicht an, da nach der von ihr begehrten Beschlussfassung der Wanddurchbruch erst durchgeführt werden sollte bzw. nunmehr durchgeführt wurde, nachdem entsprechende Nachweise vorgelegt werden bzw. vorlagen, trifft nach Auffassung der Kammer nicht zu. Ein Beschluss, mit dem bauliche Maßnahmen genehmigt werden, entspricht nur ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bereits bei seiner Fassung hinreichende Grundlagen dafür vorliegen, dass mit Durchführung der baulichen Maßnahmen keine erheblichen Nachteile bestehen. Es genügt nicht, wenn eine bauliche Maßnahme bereits im Vorhinein genehmigt und lediglich unter den Vorbehalt gestellt wird, dass ausreichende Nachweise für die Unbedenklichkeit der Maßnahme vorgelegt werden. Denn die Eigentümer würden damit die maßgebliche Entscheidung bereits treffen, ohne bei Beschlussfassung Kenntnis davon zu haben, ob die notwendigen Voraussetzungen für die Beschlussfassung tatsächlich vorliegen. Für eine Beschlussersetzung durch ein WEG-Gericht gilt der gleiche Maßstab, da dieses anstelle der Eigentümer zu entscheiden hat.

(c) Der von der Klägerin verfolgte Beschlussersetzungsantrag ist daneben auch aus einem weiteren Grund nicht berechtigt. Denn bei dem vorliegend allein in Betracht kommenden Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG besteht, sofern die Voraussetzungen

gegeben sind, kein Ermessen seitens der Eigentümer, ob eine entsprechende Gestattung erfolgt (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1212). Demgemäß muss ein klagender Eigentümer den angestrebten Beschluss seinem Inhalt nach so genau beschreiben, dass die Übernahme seines Antrags in den Tenor einer gerichtlichen Entscheidung zu einem nach materiellem WEG-Recht hinreichend bestimmten Beschluss führt (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, aaO., Rn. 1873). Auch daran fehlt es hier. Den Ausführungen der Klägerin lässt sich nicht entnehmen, in welchem 11 S 37/20 Seite 9 Bereich der Wand und in welcher Größe der Durchbruch erfolgen sollte. Es fehlt deshalb auch an einer hinreichenden Bestimmtheit des klägerischen Antrags.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 10, 713 ZPO.