

Titel:

Bauliche Veränderung durch Aufzugseinbau im Individualinteresse

Normenkette:

WEG § 20 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

5. Das Angemessenheitskriterium in § 20 Abs. 2 WEG beschränkt den Anspruch auf die bauliche Veränderung, das Durchführungsermessen eröffnet einen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf deren Durchführung. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

6. Ein Aufzug ist erforderlich und angemessen zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu Wohnungen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Orientierungssätze:

Die Nutzungen des nach §§ 20, 21 WEG baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums gebühren nur denjenigen Wohnungseigentümern, die auch die Kosten zu tragen haben.

Die in §§ 20, 21 WEG vorgesehene Beschlusskompetenz ermöglicht ein faktisches Sondernutzungsrecht.

Schlagworte:

Aufzugseinbau, faktisches Sondernutzungsrecht, privilegierte bauliche Veränderungen, privilegierte Baumaßnahme, Aufzug, Sondernutzungsrecht, privilegierte bauliche Veränderung

Vorinstanz:

AG Fürstenfeldbruck, Urteil vom 30.03.2023 – 80 C 785/22 WEG

Fundstellen:

ZfIR 2024, 322

LSK 2023, 31506

BeckRS 2023, 31506

ZMR 2023, 919

ZWE 2024, 46

Tenor

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 30.03.2023, Aktenzeichen 80 C 785/22 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 50.000,00 € festgesetzt.

Gründe

1

Die Kläger wenden sich mit der Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts, mit dem ihre Klage gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.09.2022 zur Gestattung des Einbaus eines Innenaufzugs abgelehnt worden war.

2

Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 30.03.2023 Bezug genommen.

3

Im Berufungsverfahren beantragen die Kläger:

Unter Abänderung des am 30.03.2023 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck, Az.: 80 C 785/22 wird der Eigentümerbeschluss der Eigentümerversammlung der WEG ... vom 15.09.2022 unter TOP 2 für ungültig erklärt, wonach den Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern VII/4, VII/7, VII/8 und VII/9 laut Aufteilungsplan in dem Gebäude ... auf der Grundlage des Beschlusses zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 26.07.2021 und gemäß § 20 Absatz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, S. 2 WEG die unter Ziff. 1 beschriebene Baumaßnahme unter den nachfolgenden Maßgaben und Bedingungen laut Ziff. 2 – 6 gestattet wird:

1. den Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 laut Aufteilungsplan in dem Gebäude ... wird es gestattet, im Gebäude ... einen Plattformlift als Innenaufzug einbauen zu lassen, welcher keine Kabinentür benötigt und nur von ausgewiesenen Personen benutzt werden darf. Der Aufzug führt vom Erdgeschoss bis in das II. OG. Dazu werden in die Decke des Erdgeschosses des 1. Obergeschosses entsprechende Ausschnitte eingeschnitten, was nach Überprüfung durch ein Ingenieurbüro statisch unbedenklich ist. Jedes Geschoss erhält eine Haltestelle. Der Aufzug wird in den Fensternischen entsprechend des mit Anlage 1 beigefügten Angebots der ... GmbH vom 21.02.2021 eingebaut. Die mit Anlage 1 beigefügte Einbauskizze und das mit Anlage 2 beigefügte Angebot der ... GmbH vom 21.12.2021 werden zum wesentlichen Gegenstand und Inhalt des Beschlusses gemacht. Der aus einer Stahl- und Glaskonstruktion bestehende Aufzugsschacht ist selbsttragend und wird auf die Bodenplatte im EG gestellt. Um die Flure weiterhin mit Tageslicht zu versorgen, werden die Rückwände und die Türen in den drei Etagen teilverglast. Ein Teil der Rückwand ist demontierbar, so dass der Zugang zu den Flurfenstern gewährleistet ist. Die Aufzugskabine wird 0,9 Meter breit und 1,46 Meter tief sein, so dass der Aufzug durch eine Begleitperson auch mit Kinderwagen und/oder Rollstuhl genutzt werden kann. Der geräuscharme, elektrische Spindelantrieb für den Aufzug wird so positioniert, dass er den Wohnungen mit den Nummern 1, 4 und 7 laut Aufteilungsplan im Gebäude ... zugewandt ist.

Zudem wird der Schacht nur auf der Antriebsseite an den Deckendurchbrüchen abgestützt. Die Stromversorgung wird über eigene Sicherungen und einen Energiezähler für die Abrechnung der Betriebskosten hergestellt. Auftraggeber ist die WEG ... Die Baumaßnahme wird von einem Ingenieurbüro begleitet und abgenommen. Außerdem erfolgt eine Abnahme durch den TÜV ... GmbH.

2. Hinsichtlich der Kosten für die Planung und Herstellung einerseits und den Kosten für den Betrieb sowie die künftige Wartung, Pflege, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung andererseits gilt folgendes:

a) Entsprechend der Regelung in § 21 Abs. 1 S.1 WEG werden sämtliche Kosten für die Planung und Herstellung, die im Zusammenhang zu der unter Ziffer 1 beschriebenen Baumaßnahme stehen, von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 laut Aufteilungsplan in dem Gebäude ... getragen. Nachdem jedoch im Außenverhältnis die WEG ... Auftraggeber der Maßnahme und somit auch Rechnungsempfänger und Schuldner aller Kosten sein wird, wird zur Finanzierung dieser Kosten gegenüber den Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 eine Sonderumlage in Höhe von zunächst 50.000,00 € erhoben, die unter den Eigentümern der Wohnung mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 nach dem Verhältnis der auf die Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 entfallenden Miteigentumsanteile zu verteilen ist. Über die tatsächlichen Baukosten und die Sonderumlage wird sodann in den Einzelabrechnungen für die Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 wie folgt abgerechnet: Die tatsächlichen Baukosten sind im Jahr der jeweiligen Ausgabe ausschließlich in die Einzelabrechnung der Einheiten mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 für das jeweilige Wirtschaftsjahr nach dem Verhältnis der auf die Einheiten mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 entfallenden Miteigentumsanteile einzustellen, in welchem die Einnahme erzielt worden ist. Sollten die tatsächlichen anteiligen Baukosten höher werden als die geleistete anteilige Sonderumlage, ergibt sich aus dem Beschluss der gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG auf der Grundlage der erstellten Einzelabrechnungen gefasst wird, der von den Eigentümern der Einheiten mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 jeweils zu leistende Nachschuss; sollten die tatsächlichen anteiligen Baukosten hingegen geringer werden als die jeweils geleistete anteilige Sonderumlage, ergibt sich aus dem Beschluss gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG, der gemäß § 28 Absatz 2 S. 2 WEG auf der Grundlage der erstellten Einzelabrechnungen gefasst wird, die Anpassung der von den Eigentümern der Einheiten mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 jeweils geleisteten Sonderumlage.

b) Sämtliche Kosten für den Betrieb sowie die künftige Wartung, Pflege, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung, die im Zusammenhang zu der unter Ziffer 1 beschriebenen

Baumaßnahmen stehen, werden entsprechend der Regelung in § 21 Abs. 1 S. 1 WEG von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 laut Aufteilungsplan in dem Gebäude ... nach dem Verhältnis der auf die Wohnung mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 entfallenden Miteigentumsanteile getragen, auch soweit sie Gemeinschaftseigentum betreffen, sofern, soweit und solange sich aus Ziff. 3 lit. b) und d) dieses Beschlusses nichts anderes ergibt.

3. Da entsprechend der Regelung in § 21 Absatz 1 S. 1 WEG zunächst ausschließlich die Eigentümer der Wohnungen mit den Nummern 4,7, 8 und 9 laut Aufteilungsplan alle mit der Baumaßnahme im Zusammenhang stehenden Kosten tragen, sind entsprechend der Regelung in § 21 Absatz 1 S.2 WEG die übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch des Aufzugs ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Mitgebrauch des Aufzugs wird dadurch gewährleistet, dass der einzubauende Aufzug nur über eine(n) Schlüssel/Schlüsselkarte nur an die Eigentümer der Wohnung mit den Nummern 4,7, 8 und 9 übergeben wird.

a) Sollten Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger, die vom Mitgebrauch des Aufzugs ausgeschlossen sind, künftig den Aufzug nutzen wollen, können sie gemäß § 21 Absatz 4 Satz 1 WEG verlangen, dass Ihnen die Mitbenutzung des Aufzugs gegen einen Ausgleich in Geld durch einen Eigentümerbeschluss gestattet wird. Vermietenden Eigentümern ist es gestattet, ihr Nutzungsrecht auf deren Mieter zu übertragen; im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft bleibt der vermietende Eigentümer der Nutzungsberechtigte in diesem Sinne. Der von diesen Eigentümern nachträglich zu leistende Beteiligungsbetrag ist an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen und in den Einzelabrechnungen desjenigen Wirtschaftsjahres, in welchem die Zahlungen geleistet worden ist, als Einnahme auf die Eigentümer derjenigen Einheiten nach dem Verhältnis deren Miteigentumsanteile zu verteilen, die sich anteilig an den nachfolgenden Kosten im Sinne von lit. b) beteiligt haben, sei es von Beginn an oder nachträglich.

b) Ausgangspunkt für die Berechnung der jeweiligen Ausgleichszahlungen sind alle Kosten, die bis dahin für die Planung, die Herstellung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzugs, nicht jedoch für die Wartung und den Betrieb des Aufzugs aufgewendet worden sind. Von der Gesamtsumme aller Kosten in Höhe von derzeit rund 50.000,00 €, die zunächst von den Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4,7, 8 und 9 getragen werden, sind von denjenigen Miteigentümern, die gem.§ 21 Abs. 4 S. 1 WEG verlangen, dass Ihnen die Mitbenutzung des Aufzugs durch einen Eigentümerbeschluss gegen einen Ausgleich in Geld gestattet wird, Ausgleichsbeträge in Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils zu erstatten, der auf die Einheit des antragstellenden Eigentümers entfällt.

c) Dem Eigentümer, der die Mitbenutzung des Aufzugs beantragt, ist der Schlüssel/die Schlüsselkarte für den Aufzug zu übergeben, sobald der von ihm zu leistende Beteiligungsbetrag auf dem WEG Konto eingegangen ist.

d) Der von der Mitbenutzung des Aufzugs bisher ausgeschlossene Eigentümer, der nachträglich die Mitbenutzung des Aufzugs beantragt, hat sich rückwirkend ab dem 1.1. des Jahres der Mitbenutzung des Aufzugs an sämtlichen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Aufzug stehen und entstehen (insbesondere Betriebs-Unterhaltungs-, Wartungskosten sowie Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Aufzugsanlage), in Höhe der auf seine Einheit entfallenden Miteigentumsanteile zu beteiligen, d.h. der Kostenverteilerschlüssel ändert sich ab dem Jahr der Mitbenutzung des Aufzugs rückwirkend zum 1.1. des betroffenen Jahres um diejenigen Miteigentumsanteile, die auf die Einheit entfallen, dessen Eigentümer die Mitbenutzung des Aufzugs beantragt.

4. Für etwaige Ausführungsfehler, Mängel, Schäden und Folgeschäden, die im Zusammenhang zu der unter Ziff. 1 dann beschriebenen Baumaßnahmen stehen, haften die Eigentümer der Wohnungen mit den Nummern 4, 7,8 und 9 nach den gesetzlichen Vorschriften.

5. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn alle Sonderumlagen in voller Höhe und vorbehaltlos auf dem Konto der WEG eingegangen sind. Die Baumaßnahme ist durch Fachfirmen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den öffentlich rechtlichen Vorgaben fachgerecht durchzuführen.

6. Die Arbeiten dürfen nur arbeitstäglich (Montag bis Freitag exklusive gesetzliche Feiertage in Bayern) in der Zeit von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr durchgeführt werden. Dies gilt nicht für unvorhergesehene Sicherheits- und Notmaßnahmen, die zur Abwendung drohenden Schadens und/oder aufgrund Gefahr im Verzug unverzüglich durchgeführt werden müssen.

7. Die Regelungen unter den Ziff.2. – 6. begründen keine konstitutiven Zahlungs- und Handlungspflichten gegenüber den Eigentümern der Wohnungen mit den Nummern 4, 7, 8 und 9 sondern sind „lediglich“ Maßgaben Bedingungen Auflagen und gesetzliche Folgen, unter denen die unter Ziff.1 genannte Baumaßnahme gestattet werden.

4

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

5

Die Kammer hat mit Hinweis vom 12.06.2023 auf die mangelnden Erfolgsaussichten der Klage hingewiesen.

6

Hierzu hat die Klageseite eine Gegenerklärung mit Schriftsatz vom 25.06.2023 abgegeben und hilfsweise beantragt, die Revision zuzulassen.

II.

7

Die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 30.03.2023, Aktenzeichen 80 C 785/22 WEG, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil auch nach erneuter Prüfung anlässlich der Gegenerklärung nach einstimmiger Auffassung der Kammer das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat.

8

Der Rechtssache kommt auch keine grundsätzliche Bedeutung zu. Eine solche ist zu verneinen, wenn der Bundesgerichtshof das neue Recht noch nicht angewendet, aber von den Berufungsinstanzen die Rechtsfragen einhellig beantwortet sind und in der Literatur keine abweichenden wesentlichen anderen Meinungen vertreten werden (vgl. Seiler in ZPO, Thomas/Putzo, 44. Aufl., § 511 Rn. 20). Dies ist der Fall.

9

Auch die Fortbildung des Rechts erfordert keine Entscheidung des Berufungsgerichts, da für die rechtliche Beurteilung einer Beschlussfassung nach § 20 Abs. 1 WEG bezogen auf die vorliegende Konstellation es nicht an einer Orientierungshilfe fehlt.

10

Ebenso wenig erfordert die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts und auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

11

Die Kammer hält nach nochmaliger Überprüfung der Sach- und Rechtslage unter Berücksichtigung der klägerseits eingereichten Stellungnahme an dem Hinweisbeschluss vom 12.06.2023 vollumfänglich fest.

12

Ergänzend wird zur Verdeutlichung folgendes ausgeführt:

13

Der Entscheidung ist die Rechtslage zu Grunde zu legen, wie sie durch das ab dem 01.12.2020 geltende Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) geschaffen wurde.

14

Die Kläger argumentieren mit einer Entscheidung des BGH zum alten Recht, wonach die Nutzung, die einem anderen die Befugnis zum Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 WEG a.F. entzog, nur durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F.) geregelt werden konnte und nicht durch Beschluss. Zutreffend ist, dass nach altem Recht Sondernutzungsrechte gemäß § 10 Abs. 1 S.2 WEG a.F. nur durch eine Vereinbarung getroffen werden konnten, die zudem in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher eingetragen werden mussten, um Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolgern zu erreichen (§ 10 Abs. 3 S. 1). Ein Beschluss über die Begründung eines Sondernutzungsrechts war mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Um eine Umgehung zu vermeiden, galt dies auch für die Begründung eines faktischen Sondernutzungsrechts.

15

Diese Rechtsprechung kann auf Beschlüsse nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. nicht übertragen werden, da das Entstehen faktischer Sondernutzungsrechte nunmehr gerade die gesetzlich vorgesehene Folge eines solchen Beschlusses ist (BeckOGK/Kempfle, 1.6.2023, WEG § 20 Rn. 104).

16

Zu Grunde zu legen ist das seit dem 01.12.2020 durch das WEMoG nunmehr geltende Recht.

17

Ausweislich der Gesetzesentwurf baute dieser auf den Vorschlägen auf, die durch die eingesetzte Bund-Länder-Arbeitsgruppe erarbeitet worden war. Mit dem Gesetzentwurf sollten die dabei festgestellten Defizite beseitigt werden. Als Leitlinie dieser Reform formulierte die Arbeitsgruppe u.a.: Es soll eine gesetzliche Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen geben. Diese Beschlusskompetenz soll sowohl Baumaßnahmen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch die Gestattung individueller Baumaßnahmen umfassen. Ein nach den Regeln über die baulichen Veränderungen rechtmäßiger Beschluss soll nicht an der fehlenden Beschlusskompetenz für Sondernutzungsrechte scheitern, auch wenn durch die bauliche Veränderung ein „faktisches“ Sondernutzungsrecht zugunsten einzelner Wohnungseigentümer geschaffen wird (vgl. Abschlussbericht, ZWE 2019, 429 ff).

18

Im Gesetzentwurf selber spiegelt sich dieses Ziel wider in den eingeführten Regelungen der §§ 20, 21 WEG. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Befugnis zur Nutzungsziehung nach dem Entwurf parallel zur Kostentragungspflicht laufen. Die Nutzungen des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums gebühren deshalb nur denjenigen Wohnungseigentümern, die auch die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen haben (vergleiche Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 2). Die übrigen Wohnungseigentümer sind demnach grundsätzlich auch vom Gebrauch ausgeschlossen (BT-Drs. 19/18791, S. 67).

19

Dies zu Grunde gelegt, wird mit der in §§ 20, 21 WEG vorgesehenen Beschlusskompetenz ein faktisches Sondernutzungsrecht unter den dort genannten – austarierten – Rahmenbedingungen ermöglicht.

20

Wie bereits vom Landgericht in anderer Sache ausgeführt (LG München I, Urte. v. 8.12.2022, Az: 36 S 3944/22 WEG, NZM 2023, 164 Rn. 41, beck-online) hat das WEMoG in §§ 20, 21 WEG ein neues System der baulichen Veränderungen geschaffen. Eine der gesetzgeberischen Wertentscheidungen dabei war es, bestimmte bauliche Veränderungen zu privilegieren (§ 20 II WEG). Für Maßnahmen der Barrierereduzierung, der Elektromobilität, des Einbruchsschutzes und des Glasfaserausbaus braucht es nicht einmal den Willen der Mehrheit. Jeder Eigentümer kann sie auf seine Kosten verlangen. Derartige Maßnahmen liegen nach Ansicht des Gesetzgebers nicht nur im besonderen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern im gesamtgesellschaftlichen Interesse (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 2020, Rn. 967). Das WEMoG schafft damit erstmals geschriebene Individualansprüche auf bestimmte Baumaßnahmen. (NZM 2023, 164 Rn. 41, beck-online)

21

Anders als die Kläger meinen, kann die Gestattung eines Aufzugs nicht mit einer von einzelnen Wohnungseigentümern avisierten Umwandlung eines Gartenteils in gepflasterte Stellplätze und die Verwandlung eines als Partyraum genutzten Kellers in eine Sauna gleichgesetzt werden. Vorliegend geht es um eine Maßnahme im Rahmen des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG, d.h. eine sog. privilegierte Maßnahme, da sie dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient.

22

Auch die klägerischen Ausführungen zur Angemessenheit der baulichen Veränderungen verfangen nicht. Insoweit wird auf das bereits zitierte Urteil der 36. Zivilkammer vom 08.12.2022 Bezug genommen: Der Anspruch auf privilegierte Maßnahmen ist nach dem einleitenden Satzteil des § 20 I Nr. 1 WEG auf „angemessene“ bauliche Veränderungen beschränkt. Dieses Merkmal hat die Funktion, im Einzelfall unangemessene Forderungen zurückweisen zu können; was unangemessen ist, soll nach der

Gesetzesbegründung im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Es handelt sich um einen unbestimmten, aber voll justiziablen Rechtsbegriff, der den Wohnungseigentümern kein Entscheidungsermessen und keinen Einschätzungsspielraum einräumt. Die Angemessenheit darf nicht mit dem Durchführungsermessen vermengt werden. Beide Instrumente erlauben es zwar, dem konkreten Baubehörden Schranken zu setzen. Dogmatisch haben sie gleichwohl nichts gemein: Das Angemessenheitskriterium beschränkt den Anspruch auf die bauliche Veränderung, das Durchführungsermessen eröffnet einen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf deren Durchführung (m.w.N. in NZM 2023, 164 Rn. 48, beck-online).

23

Auch unter Zugrundelegung des Angemessenheitsbegriffs, wie ihn das Landgericht Köln in seiner Entscheidung vom 26.01.2023, (ZWE 2023, 176) zu Grunde gelegt hat – bei der es die genehmigte (aufzuschüttende) Terrasse neben der Rampe nicht als privilegierte Maßnahme qualifiziert hat – gilt für den hier streitgegenständlichen Aufzug nichts anderes. Der Aufzug als solches ist erforderlich und angemessen zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen.

24

Soweit die Kläger in ihrer Gegenerklärung vortragen, Aufzüge würden verschiedene Brandabschnitte miteinander verbinden, wie dies im vorliegenden Fall bei verschiedenen Ebenen der Fall sei, ist dies nicht nachvollziehbar. Es kann nicht jede Etage eines Gebäudes ohne weiteres als brandschutzrechtlich relevanter „Brandabschnitt“ qualifiziert werden. Es wird nicht verkannt, dass bei bestimmten Gebäuden Brandabschnitte gebildet werden, um das Brandausbreitungsrisiko einzugrenzen und um große Gebäude in noch beherrschbare Größen für den Rettungs- und Löscheinsatz zu unterteilen. So sind gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 2 BayBO innerhalb von ausgedehnten Gebäuden, unabhängig von ihrer Nutzung, wie beispielsweise ausgedehnte Wohn- oder Verwaltungsgebäude, gewerblich bzw. gemischt genutzte Gebäude, aufgrund der mit der Größe verbundenen erhöhten Anforderungen an Rettungs- und Löscharbeiten bei einem Brandfall, innere Brandwände in einem Abstand von mindestens 40 m zu errichten (vgl. Busse/Kraus/Kühnel/Gollwitzer, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 28 Rn. 58). Bei dem vorliegenden dreigeschossigen Anwesen sind Abstände von 40 Metern nicht ersichtlich. Auch sonst kann nicht gesehen werden, dass das Treppenhaus, welches durch die Treppen in seinen verschiedenen Etagen miteinander (bereits) verbunden ist, in einzelne Brandabschnitte (durch Brandwände oder sonstige Vorrichtungen?) unterteilt wäre. Das Treppenhaus, dessen Etagen durch die Treppe offen verbunden sind, als unterschiedliche Brandabschnitte zu deklarieren, die durch den Aufzug (zusätzlich?) verbunden werden, ist insoweit nicht nachvollziehbar. Im Übrigen ist ein solcher Einwand nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen worden und damit nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG ausgeschlossen.

25

Auch die nochmalige Rüge der Klägerinnen zur Bestimmtheit verfährt nicht. Der Beschluss stellt Umfang, Finanzierung, Ablauf und Kosten ausreichend dar. Eine Freizeichnung von Fehlern erfolgt mit dem Beschluss gerade nicht. Im Gegenteil. Auch die Rüge, dass lediglich eine statische Stellungnahme ohne Unterschrift vorgelegt worden sei, greift nicht. Dem Beschluss lag ausweislich des von den Klägern vorgelegten Einladungsschreiben „eine Stellungnahme des Statikers“ zu Grunde. Die erforderliche Tatsachengrundlage lag damit vor.

26

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

27

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

28

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung des §§ 47, 49 GKG bestimmt. Der von Klageseite angegebene und vom Amtsgericht ebenso festgesetzte Streitwert wurde übernommen.