LG München I, Endurteil v. 27.02.2025 – 36 S 11557/22 WEG

Titel:

Anforderungen an Anfechtung eines Aufforderungsbeschlusses

Normenkette:

WEG § 18, § 19, § 43

Leitsätze:

1. Ein Beschluss zur Aufforderung eines Wohnungseigentümers, eine bestimmte Handlung vorzunehmen, ist nur bzgl. formeller Beschlussmängel überprüfbar. (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Negativbeschluss ist nur dann für ungültig zu erklären, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer auf Null reduziert ist und die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. (redaktioneller Leitsatz)

3. Für die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn die Wohnungseigentümer keine hinreichend informierte Entscheidungsgrundlage hatten. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

1. Ist bei einer Beschlussklage nicht eindeutig, dass die Klage sich gegen die übrigen Eigentümer richtet, ist die Klage dahin auszulegen, dass sie sich gegen die GdWE richtet. (Rn. 43 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Beschluss zur Aufforderung eines Wohnungseigentümers, eine bestimmte Handlung vorzunehmen, ist nur bzgl. formeller Beschlussmängel überprüfbar. (Rn. 51 – 52) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Beschluss, einen Anspruch gegen einen Eigentümer gerichtlich durchzusetzen, ist nur dann für ungültig zu erklären, wenn der Anspruch offensichtlich nicht besteht. (Rn. 53 – 55) (redaktioneller Leitsatz)

4. Ist ein Antrag auf Beschlussfassung unbestimmt, ist die Ablehnung der Beschlussfassung nicht mit Erfolg anfechtbar. (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Anfechtungsklage, Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Berufung, Auslegung, Genehmigung, Frist, Anspruch, Heizung, Gemeinschaftsordnung, Ermessensreduzierung, Verfahren, Anfechtung, Entziehung, Ermessensreduzierung auf Null, kein Anspruch, Fortbildung des Rechts, Negativbeschluss, Auslegung der Klageschrift, Zweitbeschluss, Aufforderungsbeschluss

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 22.06.2022 – 1292 C 13197/21

Fundstellen:

ZMR 2025, 1001

FDMietR 2026, 931938

LSK 2025, 31938

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 22.06.2022, Az. 1292 C 13197/21 WEG, wird hinsichtlich der Beschlussanfechtung zu TOP 8d als unzulässig verworfen und im Übrigen zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann 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 12.500,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Gegenstand des Rechtsstreits sind in der Berufungsinstanz noch Anfechtungsanträge zu insg. vier Beschlüssen der Beklagten aus der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 sowie zwei Beschlussersetzungsanträge; die Klägerin begehrt dabei von der Beklagten die Genehmigung von bereits durchgeführten Umbauarbeiten im Bereich ihres Sondereigentums.

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 München vom 22.06.2022 (Bl. 56/63 d.A.) Bezug genommen. Ergänzend ist folgendes auszuführen:

3
Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft zu einem MEA von 201/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1, die im Bereich von Erdgeschoß und Keller der Anlage liegt (Teilungserklärung Anlage BK0).

4
Die Rechte der Parteien untereinander ergeben sich maßgeblich aus der notariellen Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 11.12.2002 (Anlage BK0). Dort ist u.a. geregelt:

6. Bauliche Änderung

6.1 Bauliche Änderungen am Sondereigentum, die sich auch auf Gemeinschaftseigentum auswirken […], bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. […] Die Zustimmung zu baulichen Veränderungen am Sondereigentum darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

6.2 Beschlüsse über bauliche Veränderungen oder Aufwendungen i.S. des § 22 Abs. 1 WEG bedürfen einer Mehrheit von ¾ aller vorhandenen Stimmen. […]

6.8 Die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 sind berechtigt, im Bereich ihres Sondernutzungsrechts die vorhandenen Lichtschächte vor dem Hobbyraumfenster zu vergrößern oder in diesem Bereich Abböschungen vorzunehmen. […]

5
Im Jahr 2020 beabsichtigte die Klägerin Umbaumaßnahmen im Bereich ihres Sondereigentums durchzuführen. Mit im Umlaufverfahren gefassten Beschluss lehnten 3 von insgesamt 6 Wohnungseigentümern die geplanten Arbeiten ab. Die Zustimmung des Verwalters holte die Klägerin nicht ein. Mit Email vom 03.03.2020 wies die Hausverwaltung darauf hin, dass ohne Genehmigung der GdWE keine Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden dürfen (Beiakte Az. 482 C 9270/20 EVWEG, Anlage ASt 7).

6
Dennoch nahm die Klägerin ab etwa Mai 2020 Umbauarbeiten im Bereich ihres Sondereigentums vor; insb. ließ sie eine Fußbodenheizung einbauen, die unterhalb des Estrichs liegenden Leitungsführungen der Elektroversorgung ändern und nach Abbruch der Fensterbrüstung im Bereich des Hobbyraums ein bodentiefes Fenster einsetzen.

7
Im Zuge dieser Umbauarbeiten beantragte die Gemeinschaft in einem Verfahren auf einstweiligen Rechtsschutz vor dem Amtsgericht München, Az. 482 C 9270/20 EVWEG, den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen die Klägerin auf Unterlassung. Mit Beschluss vom 10.06.2020, der nach Widerspruch und mündlicher Verhandlung mit Endurteil des Amtsgerichts München vom 19.08.2020 aufrechterhalten wurde, untersagte das Amtsgericht der Klägerin folgende Maßnahmen: Einbau einer Fußbodenheizung in den Estrich der Wohnung Nr. 1, Ab-/Durchbruch von tragenden Wänden, Ab-/Durchbruch der Außenwand im Kellerraum „Hobby 1“, insb. zur Ausführung eines raumhohen Fensters (Bl. 10/12 sowie Bl. 43/46 der

beigezogenen Akte 482 C 9270/20 EVWEG). Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht München, Az. 1 S 11981/20 WEG, mit Beschluss vom 24.11.2020 zurück (Bl. 87/91 d. Beiakte).

8
In einer Eigentümerversammlung vom 07.07.2020 fassten die Eigentümer Beschlüsse im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen der Klägerin, insb. zu weiteren rechtlichen Schritten gegen die Klägerin (Anlage BK 7 zu Bl. 78/86 d. Beiakte 482 C 9070/20 EVWEG). Die Anfechtungsklage bzgl. der dort gefassten Beschlüsse ist Gegenstand des Verfahrens Az. 1292 C 13628/20 WEG vor dem Amtsgericht München; das Verfahren ist derzeit ausgesetzt.

9
Auf der hier streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 02.08.2021, auf der die Klägerin ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung persönlich anwesend war, wurden u.a. die folgenden Beschlüsse gefasst (Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021, Anlage BK 03):

TOP 8a

Die WEG beschließt die Abwehr-, Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüche sowie Ansprüche auf Wiederherstellung des vorherigen Zustands wegen der Durchführung ungenehmigter Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Sondereigentumseinheit Nr. 1 gegen Frau, auszuüben. Soweit hierfür erforderlich sind auch Duldungsansprüche auszuüben. Hierzu soll festgestellt werden, ob und welche Maßnahmen durchgeführt wurden. Nach derzeitiger Kenntnis geht es insbesondere um die Wiederherstellung

1. der Kelleraußenwand im Hobbyraum des Sondereigentums Nr. 1, einschließlich des Rückbaus des entfernten Fensters

2. Estrichs in der gesamten Sondereigentumseinheit Nr. 1, einschließlich des Rückbaus einer Fußbodenheizung

3. sowie der Wohnungstrennwände, inklusive Verschließung jeglicher dort getätigter Verschlitzungen und Bohrungen.

TOP 8d

Die WEG beschließt, dass der Beschluss zu TOP 3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.07.2020 (Abmahnung zur Entziehung des Wohnungseigentums) genehmigt wird.

10
Weiter wurden die folgenden beiden zur Abstimmung gestellten Beschlussanträge der Klägerin von den Eigentümern mehrheitlich abgelehnt:

TOP 9a

Die WEG beschließt die Genehmigung zum Einbau und Inbetriebnahme einer Fußbodenheizung in der EH. 1 – Eigentümerin

TOP 9b

[…] Hinweis: Die notwendigen technischen Unterlagen wurden von der Antragstellerin vorgelegt und der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt.

Die WEG beschließt die Genehmigung zum Einbau eines raumhohen (druckwasserdichten) Fensters im Hobbyraum der Eh. 1 – Eigentümerin .

11
Diese vier unter TOP 8a, 8d, 9a und 9b gefassten bzw. abgelehnten Beschlüsse wurden von der Klägerin mit Klageschrift vom 11.08.2021, eingegangen bei Gericht am selben Tag und der Verwaltung zugestellt am 03.09.2021, angefochten und zugleich begründet. Mit Schriftsatz vom 16.02.2022 erweiterte die Klägerin die Klage um zwei Beschlussersetzungsanträge (Bl. 23/29).

12
Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist hat die Klägerin im Wesentlichen vorgetragen, dass es sich bei den angefochtenen Beschlüssen um Zweitbeschlüssen zu denjenigen aus der Versammlung vom

07.07.2020 handele und sie nur gefasst worden seien, um Formmängel zu heilen. Darüber hinaus hat die Klägerin innerhalb der Frist lediglich folgendes gerügt:

13
Der Klägerin als Sondereigentümerin könne der Einbau einer Fußbodenheizung nicht verwehrt werden, da die Heizung ab Steigstrang zum Sondereigentum gehöre. Ob der Estrich zum Sondereigentum gehöre, sei höchstrichterlich nicht geklärt; die Klägerin strebe eine Klärung an. Gemäß Ziffer 6.8 der Gemeinschaftsordnung könne die Klägerin den Kellerlichtschacht erweitern; das ergebe nur Sinn, wenn auch das Fenster vergrößert werden dürfe. Die beschlossene Rückbauverpflichtung konterkariere die Rechte der Klägerin.

14
Zur beantragten Ersetzung der Gestattungsbeschlüsse macht die Klägerin geltend, dass ihr ein Anspruch auf Gestattung der bezeichneten Maßnahmen zustehe. Der Einbau der Fußbodenheizung betreffe die Interessen der anderen Eigentümer nicht, da er allein in ihrem Sondereigentum erfolge und der Estrich hier – vom BGH bisher offen gelassen – kein Gemeinschaftseigentum sei, da er über der Bodenplatte schwimme, ohne diese zu berühren. Der Heizkreis gehöre ebenfalls zum Sondereigentum; das Gemeinschaftseigentum ende am Heizstrang. Daraus, dass die Trittschalldämmung zum Gemeinschaftseigentum gehöre, dürften sich keine Einschränkungen ergeben, da der Einbau sonst nicht möglich wäre.

15
Der Einbau der Fensterbrüstung betreffe kein tragendes Bauteil, weil diese sich unterhalb des Kellerfensters befinde. Die Gemeinschaftsordnung sei ohnehin liberal; das ergebe sich aus der Blankozustimmung für die Vergrößerung der Dachfenster, so dass der Klägerin ein Anspruch auf Gleichbehandlung zustehen müsse. Zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Klageerweiterungsschriftsatz Bezug genommen.

16
Das Amtsgericht hat die Klage vollumfänglich abgewiesen (Bl. 56/63 d.A.). Zur Begründung führt das Amtsgericht aus, dass es sich bei TOP 8a um einen Ermächtigungsbeschluss zur Vorbereitung von Maßnahmen gegen die eigenmächtigen Umbaumaßnahmen der Klägerin handle; dieser Beschluss entspreche im Hinblick auf den weiten Ermessensspielraum der Eigentümer dahingehend, streitige Fragen rechtlich und gerichtlich klären zu lassen, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die weitere Anfechtungsbegründung mit Schriftsatz vom 16.02.2022 sei verspätet.

17
Hinsichtlich des zu TOP 8d gefassten Beschlusses habe die Klägerin keine inhaltlichen Ausführungen gemacht, sondern lediglich pauschal eine Verletzung ihrer Rechte durch diesen Zweitbeschluss geltend gemacht.

18
Auch die beiden unter TOP 9a und TOP 9d abgelehnten Beschlüsse seien nicht zu beanstanden. Einen Anspruch auf Genehmigung des Einbaus einer Fußbodenheizung bestehe nicht, da es sich hierbei nicht um eine privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG handele. Daher sei auf § 20 Abs. 3 WEG abzustellen und zu prüfen, ob mit dem Einbau ein Nachteil verbunden sein. Dies sei im Hinblick darauf, dass der Estrich im Gemeinschaftseigentum stehe und durch den kompletten Abbruch eine zusätzliche Gefahrenquelle geschaffen worden sei, der Fall. Auch habe die Klägerin aus Ziffer 6.8 der Gemeinschaftsordnung keinen Anspruch auf Einbau eines raumhohen Fensters im Hobbyraum; da die entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung darstelle, sei sie eng auszulegen und nicht dahingehend zu verstehen, dass zugleich auch eine Fenstervergrößerung zulässig sein müsse. Auch aus § 20 Abs. 3 WEG lasse sich kein Anspruch ableiten; hierbei sei es unerheblich, ob die Fenstervergrößerung von außen einsehbar sei, da mit dem Einbau eines größeren Fensters ein umfassender Eingriff in das Gemeinschaftseigentum, nämlich die Fassade verbunden sei. Zudem seien wegen der Resthöhe von lediglich 45 cm der Fensterbrüstung zur Vermeidung von zukünftigen Wasserschäden weitere bauliche Maßnahmen erforderlich.

19
Aus den genannten Gründen bestehe auch jeweils kein Anspruch auf nachträgliche Genehmigung dieser Maßnahme und entsprechende Beschlussersetzung durch das Gericht.

20
Gegen das der Klägerin am 09.09.2022 zugestellte Urteil des Amtsgerichts vom 22.06.2022 (zu Bl. 56/63 d.A.) hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 23.09.2022, bei Gericht eingegangen am selben Tag (Bl. 70/71 d.A.), Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 24.11.2022 (Bl. 74 d.A.) mit Schriftsatz vom 24.11.2022, bei Gericht eingegangen am 25.11.2022 (Bl. 76/89 d.A.), begründet. Bereits am 24.11.2022 wurde der Antrag vorab per Fax unter Hinweis auf eine beA-Störung übersandt.

21
Die Klägerin wendet sich mit ihrer Berufung noch teilweise gegen das erstinstanzliche Urteil und verfolgt ihr erstinstanzliches Begehren bzgl. der Ungültigerklärung der zu TOP 8a, 8d, 9a und 9b gefassten Beschlüsse sowie der beiden entsprechenden Beschlussersetzungsanträge weiter. Die Berufungsklägerin meint, dass das hiesige Verfahren sowie das Verfahren über die Anfechtung der Erstbeschlüsse vor dem Amtsgericht München, Az. 1292 C 13628/20 WEG, denselben Gegenstand betreffen würden und daher miteinander zu verbinden seien. Das Amtsgericht setze sich in seinem Urteil mit der unter TOP 8a beschlossenen Rückbauverpflichtung gegenüber der Klägerin gar nicht auseinander. Das Amtsgericht habe nicht davon ausgehen dürfen, dass die weitere Klagebegründung verspätet sei, da im Rahmen der Klageschrift bereits vorgetragen und auch zu prüfen sei, ob der Beschluss nichtig sei. Der Beschluss zu TOP 8a sei unbestimmt und damit nichtig. So sei schon völlig unklar, auf welche Schlitzungen und Bohrungen Bezug genommen werde.

22
Zu TOP 8d enthält die Berufungsbegründungsschrift keine inhaltlichen Ausführungen.

23
Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 9a verkenne das Amtsgericht die Regel- und Ausnahmesystematik des neuen § 20 WEG in Verbindung mit der Teilungserklärung. Bauliche Maßnahmen bedürften nach § 20 Abs. 3 WEG der Zustimmung der Gemeinschaft nur dann, wenn sie die Interessen über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigten. Ansonsten habe der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Ausführung der Maßnahme. Hierzu verhalte sich das Urteil nicht. Die Teilungserklärung ändere das Zustimmungserfordernis dahingehend ab, dass nach Ziffer 6.1 zu solchen baulichen Maßnahmen nur der Verwalter zustimmen müsse und diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden dürfe. Solche wichtigen Gründe habe das Amtsgericht nicht geprüft. Der im einstweiligen Verfügungsverfahren präsente sachverständige Zeuge habe dargelegt, dass kein Nachteil für andere Wohnungseigentümer bestehe.

24
Ob der Estrich zum Gemeinschaftseigentum gehöre, habe der BGH offengelassen. Da die Klägerin das Erdgeschoss und das Kellergeschoss bewohne, würden die anderen Eigentümer ohnehin nicht beeinträchtigt. Die Heizleitungen selbst seien Sondereigentum; die Klägerin dürfe die Heizstränge also verändern und durch eine Fußbodenheizung ersetzen. Ein anderweitiges Interesse der übrigen Eigentümer sei nicht ersichtlich, ein Einfluss auf die Vorlauftemperatur der Heizung ausgeschlossen.

25
Die Ausführungen des Amtsgerichts zum unter TOP 9b gefassten Beschluss seien in technischer Hinsicht falsch. Aus den einzelnen Regelungen der Gemeinschaftsordnung werde ersichtlich, dass diese sich generell für eine liberale Auslegung entschieden habe. Die Klägerin habe insoweit einen Anspruch auf Gleichbehandlung. Ungeachtet dessen würden die anderen Eigentümer vom größeren Kellerfenster auch nicht beeinträchtigt, da es von außen nicht erkennbar sei und auch keinen Eingriff in eine tragende Wand darstelle. Wenn die Klägerin zusätzlich noch den Boden im Lichtschacht betoniere und mit einem Gulli versehe, der sich von selber verschließe, stelle das sogar eine Verbesserung des Gemeinschaftseigentums dar. Verbesserungen könnten keine Nachteile begründen. Das Amtsgericht habe zahlreiche Beweisangebote der Klägerin übergangen.

26
Mit weiterem Schriftsatz vom 17.06.2024, der innerhalb nachgelassener Schriftsatzfrist nach mündlicher Verhandlung vor der Kammer fristgerecht eingegangen ist, hat die Berufungsklägerin ihre Berufungsanträge konkretisiert und ergänzend vorgetragen: Die notwendigen Unterlagen für die begehrte gestattende Beschlussfassung (Anlagen BK 01, 03, 07, 08, 09, 10 und 11, vg. Bl. 122 d.A.) habe die Klägerin der

Verwaltung auf Bitte vom 28.07.2021 mit Email vom 29.07.2021 (Anlage BK 06) im Vorfeld der Beschlussfassung vom 02.08.2021 übermittelt. Die Beklagte [sic.] sei daher ausreichend informiert gewesen; diese Unterlagen hätten belegt, dass kein Wohnungseigentümer durch die baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werde. Den Verwalter treffe auch eine Fürsorgepflicht für die Wohnungseigentümer dergestalt, dass er die Klägerin darauf hätte hinweisen müssen, wenn er den formulierten Beschlussantrag für nicht ausreichend gehalten habe; er hätte die Bezugnahme auf die Unterlagen in der Formulierung des Beschlusses anregen müssen. Es wäre bloße Förmelei, wenn man nun die Beschlussfassung nur wegen der fehlenden Bezugnahme auf die Unterlagen scheitern ließe, da diese ja vorgelegen hätten; da müsse man „die Kirche im Dorf lassen“.

27
In der Berufungsinstanz beantragt die Klägerin innerhalb gewährter Schriftsatzfrist zuletzt:

1. Das Urteil des Amtsgerichts München, Az. 1292 C 13197/21 WEG wird aufgehoben und dahin abgeändert, dass die Beschlüsse der WEG-Versammlung der vom 02.08.2021, TOP 8 a) und d) sowie TOP 9a und b) für ungültig erklärt werden.

2. Des Weiteren wird die Beklagte unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts München, Az. 1292 C 13197/21 WEG vom 22.06.2022, verurteilt, der Klägerin den Einbau einer Fußbodenheizung in ihr Sondereigentum Nr. 1 in der, nach Maßgabe der von ihr vorgelegten Unterlagen, fachtechnische Stellungnahme des Architekten vom 20.07.2020, Heizungsrohrberechnung vom 08.05.2020, Projektnummer O-0248921, Verlegepläne vom 08.05.2020 für Erdgeschoss und Untergeschoss der Wohnung Nr. 1 in der in , zu gestatten mit der Maßgabe, dass auch der Verwalter angewiesen wird, dieser Maßnahme zuzustimmen.

3. Des Weiteren wird die Beklagte unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts München, Az. 1292 C 13197/21 WEG vom 22.06.2022, verurteilt, der Klägerin den Abbruch der Fensterbrüstung im Untergeschoss im Hobbyraum sowie den Einbau eines bodentiefen Fensters in ihrem Sondereigentum Nr. 1 in der, nach Maßgabe der fachtechnischen Stellungnahme des Architekten vom 20.07.2020 und des Statikers vom 16.03.2020, A20007 nebst Konstruktionsplan sowie Angebot Firma vom 29.07.2021 für wasserdichtes Fenster (Angebots-Nr. 20210409) zu gestatten mit der Maßgabe, dass der Verwalter angewiesen wird, dieser Maßnahme zuzustimmen.

28
Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

29
Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Zum letzten Schriftsatz der Berufungsklägerin vom 17.06.2024 trägt die Beklagte vor, dass möglicherweise Unterlagen für die Eigentümerversammlung vorgelegt worden seien. Diese seien aber aufgrund der nachfolgend gewonnen Erkenntnisse von zweifelhaftem Inhalt und möglicherweise unzutreffend. Eine Diskussion und Abstimmung habe jedenfalls nicht in gebotenem Maße stattgefunden; die Formulierung der Beschlussanträge könne auch nicht nachträglich im gerichtlichen Verfahren angepasst werden, wenn sie in der Eigentümerversammlung nicht so gestellt worden seien. Die ausreichende Vorbereitung und Formulierung hätte der Klägerin oblegen.

30
Aus den Unterlagen der Heizfirma ergebe sich, dass eine verbrauchsabhängige ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs der Klägerin aufgrund der Umbaumaßnahmen an der Fußbodenheizung nicht mehr möglich sei. Das bodentiefe Fenster berge Risiken, insb. eines Wassereintritts. Die Klägerin sei dafür darlegungs- und beweisbelastet, dass das nicht der Fall sei.

31
Die Kammer hat am 11.04.2024 mündlich verhandelt und den Parteien Hinweise erteilt. Die Berufungsklägerin hat innerhalb nachgelassener Schriftsatzfrist ergänzend vorgetragen und die Beschlussersetzungsanträge konkretisiert (Bl. 119/126 d.A.); die Berufungsbeklagte hat hierzu Stellung genommen. Mit Hinweisbeschluss vom 26.09.2024 hat die Kammer weitere rechtliche Hinweise erteilt (Bl. 152/155 d.A.), zu denen die Parteien Stellung genommen haben. Nach einem weiteren rechtlichen Hinweis

vom 18.12.2024 (Bl. 167/168 d.A.) und nachdem die Klägerin einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren nicht zugestimmt hat, hat die Kammer am 20.02.2025 erneut mündlich verhandelt.

32
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 11.04.2024 und vom 20.02.2025 Bezug genommen.

II.

33
Die überwiegend zulässige Berufung ist im Übrigen unbegründet.

34
(I) Die Berufung ist überwiegend zulässig.

35
A. Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft. Die Berufung wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO. Der Wert des Beschwerdegegenstands überschreitet 600,00 €, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

36
B. Die eingelegten Berufungsanträge wurden mit der Berufungsbegründungsschrift jedoch nur teilweise begründet. Die Berufung ist deshalb teilweise, nämlich in Bezug auf die Beschlussanfechtung zu TOP 8d, bereits unzulässig.

37
I. Die Berufungsbegründung gem. § 520 ZPO wurde zwar am letzten Tag der verlängerten Frist (24.11.2022) nur per Fax und erst am 25.11.2022 per beA übersandt. Die Voraussetzungen des § 130d S. 2, S. 3 ZPO liegen hier aber vor. Bereits mit der Ersatzeinreichung hat die Klagepartei die vorübergehende Unmöglichkeit glaubhaft gemacht (Hinweis auf defektes beA auf dem Telefax, Bl. 76 d.A.); die Berufungsbegründungsfrist ist damit gewahrt.

38
II. Hinsichtlich der Anfechtung von TOP 8d ist die Berufung dennoch bereits unzulässig, da die Berufungsbegründungsschrift zu diesem Streitgegenstand keine Ausführungen enthält. Bei mehreren Streitgegenständen muss, soweit Abänderung beantragt ist, für jeden einzelnen angegriffenen Teil eine Begründung angegeben werden; andernfalls ist das Rechtsmittel für den nicht begründeten Teil unzulässig (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 45. Aufl. 2024, § 522 Rn. 25 m.w.N.). So verhält es sich hier. Die Entscheidung beruht hinsichtlich TOP 8d auch nicht auf einem einheitlichen Rechtsgrund. Die Begründung beschränkt sich auf den Passus „Der Beschluss bleibt angegriffen, das Urteil insoweit auch“ (Bl. 78). Das ist jedoch keine Begründung, sondern ergibt sich bereits aus den Anträgen. Insoweit ist die Berufung daher unzulässig.

39
(II) Die Berufung hat, soweit sie zulässig ist, auch in der Sache keinen Erfolg.

Anfechtungsanträge

40
A. Anwendbar ist das durch das Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 neu gefasste WEG, da Beschlussfassung vom 02.08.2021 und Klageerhebung nach diesem Zeitpunkt erfolgt sind.

41
B. Hinsichtlich der Anfechtungsanträge ist die Klage zulässig. Auch für die Anfechtung eines Negativbeschlusses – hier TOP 9a und TOP 9b – besteht nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich ein Rechtsschutzbedürfnis, das aus dem Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung abgeleitet wird (etwa BGH, Urteil vom 2.10.2015 − V ZR 5/15, ZWE 2016, 15 Rn. 8; Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 46 Rn. 8, 12 m.w.N.; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 319).

42

C. Die Klage ist in den Anfechtungsanträgen jedoch unbegründet und hat in der Sache keinen Erfolg, da der mehrheitlich zu TOP 8a gefasste Beschluss und die abgelehnten Negativbeschlüsse unter TOP 9a und 9b jeweils ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

43
I. Die Anfechtungsfrist ist – zu diesem Ergebnis kommt die Kammer nur mit Bedenken – im Ergebnis wohl gewahrt.

44
Mit Urteil vom 13.01.2023 – V ZR 43/22 (etwa BeckRS 2023, 2204) hat der BGH entschieden, dass eine Beschlussanfechtungsklage, die nach dem 30.11.2020 eingegangen ist und entgegen § 44 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, die materiellrechtliche Ausschlussfrist zur Klageerhebung des § 45 S. 1 WEG n.F. regelmäßig nicht wahrt; die zulässige Klage wäre dann unbegründet (BeckOGK/Skauradszun, 1.6.2023, WEG § 45 Rn. 5). Der BGH vertritt insoweit eine enge Auffassung und hat damit der Annahme einer Rubrumsberichtigung enge Grenzen gesetzt.

45
Wer Partei eines Zivilrechtsstreits ist, ergibt sich aus der in der Klageschrift gewählten Parteibezeichnung, die der Auslegung zugänglich ist. Maßgebend ist, welcher Sinn dieser prozessualen Erklärung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist. Deshalb ist bei objektiv unrichtiger oder mehrdeutiger Bezeichnung grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die fehlerhafte Parteibezeichnung betroffen werden soll. Für die Ermittlung der Parteien durch Auslegung ihrer Bezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klageschrift enthaltenen Angaben, sondern auch der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich etwaiger beigefügter Anlagen zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Klageerhebung gegen die in Wahrheit gemeinte Partei nicht an deren fehlerhafter Bezeichnung scheitern darf, wenn diese Mängel in Anbetracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten aufkommen lassen (zum Ganzen BGH aaO, Rn. 22 bei beckonline; BGH, Urt. v. 10.3.2011 – VII ZR 54/10, NJW 2011, 1453; Thomas/Putzo-Hüßtege, ZPO, 45. Aufl. 2024, Vorb § 50 Rn. 3 f.).

46
Die gebotene Auslegung des Klageantrags und der Klageschrift anhand dieser Grundsätze ergibt wohl, dass die Klage gegen die Gemeinschaft und nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden sollte. Ausweislich der Klageschrift ist Beklagte die Gemeinschaft; das entspricht auch zutreffend der neuen Rechtslage, § 44 Abs. 2 S. 1 WEG. Weiter ist der Verwalter richtig als Vertreter der WEG bezeichnet; in den Anträgen ist von „der Beklagten“ die Rede. Ausweislich des ausdrücklichen und klaren Wortlauts der Klagebegründung jedoch „ist die Klage gegen die übrigen Eigentümer gerichtet“, wofür zum Beweis die Eigentümerliste der GdWE vorgelegt worden ist (Bl. 1 d.A.). Diese Ausführungen sind perplex. Dennoch oder deswegen ist aber nicht festzustellen, dass erkennbar gerade die übrigen Eigentümer durch die fehlerhafte Parteibezeichnung betroffen sein sollen bzw. wird man auch nicht sagen können, dass die Klage nicht gegen die Gemeinschaft gerichtet ist. Die Klagefrist ist nach alldem mit Bedenken gewahrt.

47
II. Die Anfechtungsklage ist auch nicht bereits deshalb in allen Anträgen begründet – wie die Klägerin meint –, weil es sich bei den Beschlüssen um echte, inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse zu den angefochtenen Erstbeschlüssen aus der Eigentümerversammlung vom 07.07.2020 handeln würde.

48
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). Eine erneute (ggf. inhaltsgleiche) Beschlussfassung, um etwaige, in einem Anfechtungsverfahren gerügte Formfehler der Erstbeschlüsse zu heilen, widerspricht dagegen für sich genommen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 21 Rn. 92), sondern ist gerade möglich. Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse i.S.d. o.g. Rechtsprechung liegen hier nicht vor.

49
Hinsichtlich der hier gegenständlichen Zweibeschlüsse hat die Kammer deshalb vielmehr nach allgemeinen Grundsätzen zu prüfen, ob diese Beschlüsse aus sich heraus einwandfrei sind, schutzwürdige Belange aus den Erstbeschlüssen nicht missachten und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (Spielbauer/Then, a.a.O.)

50
III. Der unter TOP 8a gefasste Aufforderungsbeschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

51
1. Im unter TOP 8a gefassten Beschluss kommt zum Ausdruck, dass Inhalt der Beschlussfassung lediglich die Vorbereitung der Ausübung der Ansprüche der Beklagten und eine Aufforderung an die Verwaltung bzw. die Klägerin ist, diese Rückbauansprüche zu prüfen bzw. umzusetzen. Mit diesem Beschluss wird insbesondere die Rückbauverpflichtung nicht konstitutiv begründet; dafür bestünde auch gar keine Beschlusskompetenz. Es handelt sich bei diesem Beschluss insgesamt – wie die Auslegung ergibt – um einen bloßen Ermächtigungs- bzw. Aufforderungs-, Vorbereitungs- und Rechtsdurchsetzungsbeschluss zur Ausübung von Abwehr-, Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen mit der weiteren Regelung, dass die Verwaltung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts bevollmächtigt wird; dieser Beschluss ist – wie die Beklagte zutreffend meint – nur eingeschränkt überprüfbar und erweist sich hier auch als rechtmäßig.

52
2. Ein im Rahmen der Kompetenz der Wohnungseigentümer nach §§ 18, 19 WEG gefasster Beschluss zur Aufforderung eines Miteigentümers, eine bestimmte Handlung vorzunehmen, ist auf eine Anfechtungsklage hin nach aktueller Rechtsprechung des BGH nur bzgl. formeller Beschlussmängel zu prüfen (BGH, Urteil 21.7.2023 – V ZR 215/21, NJW 2023, 2945, 4. Leitsatz und Rn. 22). Ob ein Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruch besteht, ist in einem ggf. anzustrengenden Beseitigungsverfahren zu klären, sollte sich der von der Aufforderung betroffene Wohnungseigentümer weiterhin entgegen der Mehrheitsauffassung verhalten oder die bauliche Veränderung nicht beseitigen (BGH a.a.O., Rn. 22; LG Karlsruhe, Urt. v. 20.7.2023 – 11 S 82/22, ZWE 2023, 424; vgl. Niedenführ/ Schmidt-Räntsch/ Vandenhouten-Schmidt-Räntsch WEG, 13. Aufl. 2020, WEG § 15 Rn. 40; KG ZWE 2010, 186 (187); LG Berlin ZMR 2019, 537 Rn. 29). Aus einem die Anfechtungsklage gegen den Aufforderungsbeschluss abweisenden Urteil können auch keine Beseitigungspflichten vollstreckt werden (vgl. BGH, a.a.O.; Bärmann/Dötsch, WEG § 20 Rn. 444). In einem solchen weiteren Beseitigungsverfahren ist das Gericht an eine im Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden (vgl. BGH, NJW 2010, 2801 Rn. 12; NJW 2015, 3713 Rn. 12). Dem Wohnungseigentümer ist der Einwand, er habe keine Veranlassung zur Klage gegeben, infolge der vorangegangenen Aufforderung abgeschnitten (BGH, a.a.O., Rn. 22; ebenso LG Stuttgart ZMR 2015, 340 Rn. 14). Solche formellen Mängel, die auf die Anfechtung hin zur Ungültigerklärung der angefochtenen Aufforderungsbeschlüsse führen müssten, sind nicht geltend gemacht und auch nicht ersichtlich.

53
3. Anders als im vom BGH zu entscheidenden Fall handelt es sich bei TOP 8a aber nicht um einen reinen Aufforderungsbeschluss, da er auch eine Entscheidung über die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche enthält.

54
Angesichts dieser Tatsache ist darüber hinaus auch weiterhin darauf abzustellen, dass ein Aufforderungsbeschluss ansonsten (nur) dann als einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechend angesehen werden kann, wenn der verfolgte Anspruch offensichtlich nicht besteht, mithin die von der Mehrheit der Wohnungseigentümer vertretene Rechtsposition offenkundig unhaltbar ist (KG Berlin, ZMR 2007, 318; OLG Düsseldorf, ZWE 2009, 279, 280; OLG Frankfurt, ZMR 2009, 462,463; LG Stuttgart, Urt. v. 17.6.2015 − 10 S 79/14, ZWE 2016, 184; LG München I, Beschluss vom 17. März 2017 – 36 S 22212/15 WEG –, ZMR 2017, 504, Rn. 37, juris; vgl. dazu auch BayObLG, WuM 1994, 571, 572; in diese Richtung auch BGH, NJW-RR 2013, 335),

55
Diese Voraussetzungen liegen vor. Ob ein (vollständiger oder teilweiser) Rückbau- oder Beseitigungsanspruch (gegen die Klägerin als Störerin, weil die bauliche Veränderung rechtswidrig ist), ist, wie ausgeführt, keine im Rahmen der Anfechtungsklage zu prüfende Frage und daher hier ohne Belang.

Dafür, dass der Anspruch offenkundig nicht besteht bzw. die Rechtsmeinung der Beklagten völlig irrig sei, bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte. Es ist vorliegend gerade nicht so, dass ein entsprechender Rechtsstreit „offensichtlich“ aussichtslos und die entsprechende Position der übrigen Wohnungseigentümer „offenkundig unhaltbar“ wäre.

56
4. Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 16.02.2022 eine Begründung zur Anfechtung von TOP 8a (3) (Wiederherstellung von Wohnungstrennwänden inkl. Verschließung von Schlitzungen und Bohrungen) vorträgt, dass die Zwischenwände Sondereigentum darstellen, weshalb der Beschluss rechtswidrig sei, und zudem dieser Absatz des Beschlusses völlig unbestimmt sei, ist das – wie das Amtsgericht zutreffend meint – verspätet (§ 45 S. 1 WEG) und darüber hinaus auch nicht relevant. Die Prüfung der Frage, ob rechtswidrig Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden sind und ggf. in der Wand angebrachte Schlitze vorliegen und zu beseitigen sind, bleibt dem Rückbauprozess vorbehalten.

57
IV. Auch bzgl. des Beschlusses zu TOP 9a ist die Anfechtungsklage unbegründet; der angefochtene Negativbeschluss ist nicht zu beanstanden. Denn der Beschluss widerspricht im Hinblick auf die seitens der Klägerin innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Gründe nicht ordnungsgemäßer Verwaltung; es bestand kein Anspruch der Klägerin auf eine entsprechende Beschlussfassung.

58
1. Die Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie grundsätzlich einen weiten Gestaltungs- und Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Vom Gericht sind alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen hinzunehmen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht also ein Auswahlermessen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

59
Ein Negativbeschluss ist nur im Falle einer Ermessensreduzierung auf Null für ungültig zu erklären. Eine Pflicht zur Mitwirkung an einem konkreten, zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag ist nur denkbar, wenn allein die Fassung eines Beschlusses mit genau diesem Inhalt ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (BGHZ 207, 40 Rn 13). Die Anfechtung eines Negativbeschlusses ist mithin nur begründet, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung also alternativlos war und das Entscheidungsermessen sich 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; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 13 Rn. 50; Hogenschurz, NZM 2022, 729).

60
Auch wenn dies zwar das Rechtsschutzbedürfnis der Anfechtungsklage unberührt lässt, so dass die Anfechtungsklage zumindest zulässig ist, ist sie aber auf jeden Fall unbegründet, denn begründet wäre sie nur dann, wenn der Kläger einen Anspruch auf eine positive Beschlussfassung hätte. Dies wäre nur dann der Fall, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung insoweit auf „Null“ reduziert gewesen wäre (LG Hamburg ZMR 2013, 922; LG Hamburg ZMR 2015, 50), wenn also der Kläger einen Anspruch darauf hätte, dass dem Beschlussantrag exakt mit dem zur Abstimmung gestellten Inhalt zugestimmt wird. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des BGH; im Rahmen der Begründetheit einer Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschluss ist lediglich zu überprüfen, ob zum Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, was nur dann anzunehmen ist, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet gewesen wäre (BGH NJW 2015, 3713). Prüfungsmaßstab ist dabei ausschließlich der Inhalt des zur Abstimmung gestellten Beschlussantrags. In Bezug auf den in der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag bestand aus den nachfolgend dargelegten Gründen kein Anspruch auf eine positive Beschlussfassung.

61
Bei Anwendung dieser Grundsätze widerspricht der angegriffene Negativbeschluss, mit dem der von der Klägerin unter TOP 9a begehrte Beschluss mehrheitlich abgelehnt worden ist, deshalb nur dann

ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, die von der Klägerin begehrte Gestattung also so – entsprechend dem gestellten Beschlussantrag – von den Eigentümern hätten beschlossen werden müssen.

62
a. Das ist hier nicht der Fall, schon deshalb, weil der begehrte Beschluss unbestimmt ist. Die (bereits ausgeführte) bauliche Veränderung ist dort in keiner Weise näher bezeichnet. Der Beschlusswortlaut lautet lediglich: „Die WEG beschließt die Genehmigung zum Einbau und Inbetriebnahme einer Fußbodenheizung in der EH. 1 – Eigentümerin .“ Wo genau und in welcher Art und Weise die Fußbodenheizung eingebaut worden ist, ergibt sich daraus nicht. Bloß subjektive Vorstellungen der Eigentümer, die diese ggf. gehabt haben mögen, spielen dabei keine Rolle. Unterlagen, Bauskizzen, Rechnungen oder Lichtbilder zu den vorgenommenen Baumaßnahmen sind im Beschluss nicht näher bezeichnet und lagen jedenfalls den Eigentümern in der Versammlung nicht vor. Es fehlt daher auch an einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage, auf der die Wohnungseigentümer die Gestattung der – eigenmächtig bereits durchgeführten und daher ohne Weiteres genau zu beschreibenden – Maßnahmen hätten diskutieren und beschließen können.

63
b. Einen weitergehenden Vortrag dazu, warum eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen und der angefochtene Negativbeschluss zu TOP 9a für ungültig zu erklären sein soll, enthalten die klägerischen Schriftsätze nicht.

64
V. Auch bzgl. des Beschlusses zu TOP 9b ist die Klage unbegründet; auf die obenstehenden Ausführungen kann zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen werden.

65
Auch hier war das Entscheidungsermessen der Eigentümer nicht auf Null reduziert; auch hier war der Beschlussantrag „TOP 9b […] Hinweis: Die notwendigen technischen Unterlagen wurden von der Antragstellerin vorgelegt und der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt. Die WEG beschließt die Genehmigung zum Einbau eines raumhohen (druckwasserdichten) Fensters im Hobbyraum der Eh. 1 – Eigentümerin.“ unbestimmt. Denn aus dem Beschlusswortlaut ergibt sich nicht, dass, wo und wie das Fenster bereits eingebaut ist; es fehlen weiter jegliche konkrete Bezeichnung oder Unterlagen zu den Einzelheiten der Bauausführung.

Beschlussersetzungsanträge

66
Hinsichtlich der beiden Beschlussersetzungsanträge ist die Klage bereits unzulässig. Auf die Hinweise der Kammer vom 26.09.2024 und 18.12.2024 wird zunächst Bezug genommen.

67
I. Der Entscheidung ist materiellrechtlich die seit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 geltende Rechtslage zugrunde zu legen. Dies folgt aus der Regelung in § 48 Abs. 5 WEG, die für Altverfahren gerade keine Übergangsvorschriften hinsichtlich des materiellen Rechts, sondern nur hinsichtlich der im 3. Teil des WEG enthaltenen Regelungen, also Regelungen des Verfahrensrechts, beinhaltet.

68
II. Der Klageantrag ist darauf gerichtet, die Beklagte zu verurteilen, die klägerischen Umbaumaßnahmen zu gestatten. Nach den Anträgen Ziff. 2 und Ziff. 3 der Klage bzw. Ziffer II. und III. der Berufung – wobei die Beschreibung des Rechtsschutzziels, des aufgetretenen Regelungsbedarfs und der Gründe der unterlassenen Beschlussfassung genügen (§ 253 Abs. 1 ZPO, § 44 Abs. 1 S. 2 WEG; vgl. Suilmann in: Jennißen, WEG, § 44 WEG, Rn. 131) – ist Rechtsschutzziel der Klägerin dabei die Ersetzung der unter TOP 9a und TOP 9b abgelehnten Beschlüsse zur Gestattung der Umbaumaßnahmen. Der Antrag war daher auf gerichtliche Beschlussersetzung gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG auszulegen (BGH, Urteil v. 04.05.2018 – V ZR 203/17, NJW 2018, 3238). Die weitergehende Konkretisierung der Anträge mit Schriftsatz vom 17.06.2024 diente der weiteren Beschreibung des Rechtsschutzziels.

69

III. Die Wohnungseigentümer können einen Gestattungsbeschluss auch dann fassen, wenn die bauliche Veränderung bereits durchgeführt ist (BGH NJW-RR 2020, 1022 Rn. 10; BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 20 Rn. 48 mwN für die Rspr.).

70
IV. Für die beiden Beschlussersetzungsanträge fehlt jedoch das Rechtsschutzbedürfnis.

71
1. Die gerichtliche Ersetzung von Entscheidungen der Gemeinschaft ist im Hinblick auf den weiten Gestaltungs- und Ermessensspielraum der Eigentümer stets nur subsidiär. Daher müssen besondere Voraussetzungen erfüllt sein, um das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für diesen Eingriff in das wohnungseigentumsrechtliche Zuständigkeitsgefüge zu begründen (KG, Beschluss vom 03.03.1999, ZWE 2000, 40 ff.). Voraussetzung für die Verlagerung der Entscheidungskompetenz auf das Gericht ist, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen der Vorbefassung in einer Eigentümerversammlung die Möglichkeit einer eigenen Entscheidung – auf einer hinreichend informierten Entscheidungsgrundlage – gehabt haben (BeckOGK/Karkmann, 01.12.2019, WEG § 21 Rn. 138). Zweck dieses Vorbefassungsgebots ist es, den Vorrang des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer zu sichern. Um dieses Recht zu wahren, muss ein Kläger vor Klageerhebung erfolglos versucht haben, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über den nach seiner Meinung notwendigen Eigentümerbeschluss herbeizuführen (BGH, Urteil vom 15.1.2020, Az.: V ZR 114/09; Urteil vom 16.12.2022, Az.: V ZR 263/32; Urteil vom 15.1.2010, Az.: V ZR 114/09; LG Frankfurt ZMR 2023, 131 ff.; BeckOK/Elzer, WEG, 50. Ed. 30.09.2022, § 44 Rn. 193). Ohne eine solche, ausreichende Vorbefassung fehlt der Klage grundsätzlich das Rechtsschutzbedürfnis, jedenfalls immer dann, wenn die Befassung der Wohnungseigentümer nicht erkennbar aussichtslos, also eine bloße Förmelei wäre (BGH, a.a.O.; LG Frankfurt, a.a.O., Jennißen/Suilmann, a.a.O., § 44, Rdnr. 148; Hogenschurz, WEG, § 44 Rn. 193).

72
Eine ausreichende, die Kompetenzverlagerung auf das Gericht rechtfertigende Vorbefassung liegt dann vor, wenn die Wohnungseigentümer die Gelegenheit hatten, ihr Ermessen über einen entsprechenden Beschlussantrag auf Basis einer ausreichenden vorbereiteten Entscheidungsgrundlage hinsichtlich der konkret notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf das klägerische Begehren auszuüben.

73
2. Diese Zulässigkeitsvoraussetzung der Vorbefassung ist hinsichtlich Antrag Ziff. II. und III. in der zuletzt gestellten konkretisierten Fassung nicht erfüllt. Aus der von der Klagepartei angeführten Kommentarstelle Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 191 (gemeint ist wohl Rn. 192) ergibt sich nichts anderes. Dass eine weitere Vorbefassung reine Förmelei darstellen und die Eigentümer sicher eine nachträgliche Gestattung beschließen würden, kann hier gerade nicht angenommen werden.

74
Zwar hat die Klägerin die Aufnahme der beiden TOP 9a und 9b mit Email vom 29.07.2021 bei der Verwaltung beantragt (Anlage BK 06); in der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 wurde der klägerische Antrag auf Genehmigung von Umbaumaßnahmen durch die Klägerin unter TOP 9a und TOP 9b zur Beschlussfassung gestellt und mehrheitlich abgelehnt, wobei dieser Negativbeschluss keine Sperrwirkung entfaltet (BGH, ZWE 2012, 267, 268).

75
Unstreitig und unzweifelhaft hat die Klägerin bauliche Veränderungen iSv § 20 Abs. 1 WEG vorgenommen, die weder durch Genehmigungsbeschluss der Eigentümer gemäß § 20 Abs. 1 WEG legitimiert worden sind, noch vom Umfang der Teilungserklärung gedeckt sind, noch nach Einholung der Zustimmung des Verwalters ausgeführt worden sind. Im hier vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass die baulichen Maßnahmen im Sondereigentum der Klägerin sämtlich bereits seit geraumer Zeit durchgeführt und abgeschlossen sind (entgegen verweigerter Zustimmung des Verwalters, ablehnender Beschlüsse der Gemeinschaft und gerichtlichen Entscheidungen im Verfahren auf einstweiligen Rechtsschutz, vgl. Anlage BK01, Email der BFW vom 20.06.2024 im Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 04.07.2024, Bl. 129 d.A.) und die Klägerin nunmehr nachträgliche Gestattung begehrt. Über den konkreten Umfang der vorgenommenen Änderungen gibt es aber keine abschließenden Erkenntnisse. Von der Klagepartei selbst vorgetragen ist jedenfalls, dass der Estrich herausgenommen, die Leitungsführung der Elektroversorgung geändert (jeweils Schriftsatz des KV vom 16.02.2022, Bl. 25 d.A.) die Trittschalldämmung verändert (Bl. 27),

Schlitzen von Wänden zur Verlegung von Leitungen (Bl. 28) vorgenommen und eine Fußbodenheizung eingebaut worden sind (Schriftsatz des KV vom 15.02.2023, Bl. 103 und Bl. 105 d.A.) sowie der Umbau/Einbau eines raumhohen Fensters (ebenda, Bl. 106 d.A.). Im Zentrum der zurückliegenden und gegenwärtigen rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien stand daher auch stets die Frage, welche Umbaumaßnahmen konkret vorgenommen worden sind. Zugang zu ihrem Sondereigentumsbereich hat die Klägerin der Verwaltung bislang nicht gestattet. Aus dem Wortlaut des hier ebenfalls streitgegenständlichen Beschlusses zu TOP 8a geht gerade hervor, dass die Wohnungseigentümer bis zur Versammlung vom 02.08.2021 deshalb gar nicht wussten, welche Veränderungen die Klägerin im Bereich ihres Sondereigentums vorgenommen hat. Auch aus der Formulierung der von der Klägerin gestellten Beschlussanträge zu TOP 9a und 9b ergibt sich hierzu nichts hinreichend konkretes.

76
Im Grundsatz steht es im Ermessen der Eigentümer – auf der Basis einer angemessenen Entscheidungsgrundlage –, eine bereits vorgenommene bauliche Veränderung (teilweise) zu gestatten oder auch über den Rückbau zu beschließen. Auch wenn die Klägerin – wie mit Schriftsatz vom 17.06.2024 vorgetragen – die dort benannten Unterlagen mit der Email Anlage BK 06 vom 29.07.2021 an die Verwaltung übersandt hat, ergibt sich aus der vorgelegten Korrespondenz und auch aus dem Versammlungsprotokoll vom 02.08.2021 nicht, dass die Eigentümer die Möglichkeit gehabt hätten, diese Unterlagen noch einzusehen bzw. dass diese Unterlagen konkret in der Versammlung vorlagen und diskutiert wurden. Das steht sicher fest bzgl. TOP 9a; bei TOP 9b findet sich immerhin der Vermerk, dass „technische Unterlagen bereit gestellt“ worden seien.

77
Aber selbst bei Wahrunterstellung dieser klägerischen Behauptung bzw. bei Annahme, dass alle mit Email vom 29.07.2021 übersandten Unterlagen den Eigentümern vorlagen bzw. ggf. diskutiert wurden, ergibt sich hieraus keine ausreichende Entscheidungsgrundlage. Konkrete Baupläne lagen nicht bei. Die vorgelegten Unterlagen, die die Klägerin mit Email vom 29.07.2021 an die Verwaltung versandt hat, genügen nicht, um eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Entscheidung über die Gestattung der von der Klägerin bereits durchgeführten baulichen Veränderungen anzunehmen. An die Verwaltung übersandt wurden mit Email vom 29.07.2021 (Anlage BK06) nach Aktenlage ausschließlich Unterlagen, die Berechnungen / Pläne / Feststellungen im Rahmen der Planung der Baumaßnahmen im Sondereigentum der Klägerin enthalten (Fußbodenheizung, bodentiefes Fenster im Hobbyraum, Entfernung von Wänden). Die statische Berechnung des vom 16.03.2020 ist eine Planungsunterlage. Die Stellungnahme des Architekten vom 22.07.2020 enthält Hinweise auf weitere empfohlene und wohl notwendige Maßnahmen im Rahmen der Fensterabdichtung; ob diese Vorgaben umgesetzt worden sind, ergibt sich daraus nicht. Die Anlage BK10 ist ein telefonisches Angebot auf Nachfrage vom 29.07.2021 (!) (derselbe Tag) und ermöglicht keine Rückschlüsse darüber, ob genau dieses Fenster (wo?) eingebaut worden ist.

78
Gleiches gilt für die Pläne der Firma . Das Lichtbild einer Dichtung (Anlage BK11) hat für sich genommen keine konkrete Aussagekraft.

79
Die Kammer hatte – wie auch grds. sonst im Rahmen eines Beschlussersetzungsverfahrens – im Rahmen des § 20 Abs. 3 WEG zu prüfen, ob die Klägerin einen Anspruch auf Gestattung dieser – konkreten – Maßnahmen hat. Anders als im Fall einer vorausgehenden Genehmigung, bei der die Vorlage von hinreichenden Plänen und ggf. sachverständigen Einschätzungen durch den bauwilligen Eigentümer grds. genügt, könnte in der hiesigen Konstellation aber nicht mehr nur ein Grundlagenbeschluss ersetzt werden (vgl. Hinweise der Kammer in der mündlichen Verhandlung); zu ersetzen ist eine Gestattung auch hinsichtlich des konkreten „Wie“ der Maßnahmen. Hierfür werden aber etwa Baubeschreibungen, Lichtbilder, Rechnungen oder sachverständige Einschätzungen des aktuellen, bereits umgebauten Zustands benötigt. Andernfalls können die Eigentümer nicht auf hinreichend informierter Tatsachengrundlage über die Gestattung und das Gericht nicht über eine entsprechende Beschlussersetzung entscheiden. Dabei ist es nicht Aufgabe der Gemeinschaft bzw. der Eigentümer, Zweifel durch die Beauftragung von Sachverständigen zu klären, sondern es obliegt vielmehr der Klägerin, die die Umbauten bereits durchgeführt hat und damit über entsprechende Unterlagen verfügt, diese sowie ggf. ergänzende sachverständige Gutachten bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigungen vorzulegen.

80
Aus der gesamten Akte und insb. nicht zuletzt aus dem Wortlaut des in derselben Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 gefassten Beschlusses zu TOP 8a ergibt sich aber, dass die Gemeinschaft gerade nicht über abschließende Informationen darüber verfügt, welche Umbauten in ihrem Sondereigentum die Klägerin wo und wie genau hat vornehmen lassen. Ohne dieses Wissen besteht aber keine hinreichende Vorbefassung (und auch kein Anspruch auf beschlussersetzende Gestattung). Den klägerischen Beweisangeboten musste die Kammer deshalb auch nicht nachgehen und auch keinen gerichtlichen Sachverständigen zur Frage der fachgerechten Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen beauftragen, wie das die Beklagte zuletzt begehrt hat, da dies eine Vorbefassung der Eigentümer in der Versammlung nicht ersetzen könnte. Die Beauftragung eines gemeinsamen Sachverständigen steht den Parteien anheim.

81
Der Berufung bleibt nach alldem der Erfolg in der Sache versagt.

III.

82
1. Die Kostenentscheidung erfolgte gemäß § 97 Abs. 1 ZPO.

83
2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 S. 1, S. 2, 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) .

84
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. Insbesondere kam es nicht entscheidungserheblich auf die Frage an, ob Estrich zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum gehört.

85
4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß §§ 47, 49, 63 Abs. 2 GKG und folgt der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung in erster Instanz für die hier noch anhängigen Teilstreitwerte.