

**Titel:**

**Sondernutzungsrecht, Gemeinschaftseigentum, Brandschutzkonzept, Beseitigungsanspruch, Unterlassungsanspruch, Wohnungseigentümergeinschaft**

**Schlagworte:**

Sondernutzungsrecht, Gemeinschaftseigentum, Brandschutzkonzept, Beseitigungsanspruch, Unterlassungsanspruch, Wohnungseigentümergeinschaft

**Vorinstanz:**

AG München, Urteil vom 22.03.2024 – 485 C 21250/19 WEG

**Tenor**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 22.03.2024, Az. 485 C 21250/19 WEG, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

**Entscheidungsgründe**

I.

1

Die Beklagte zu 2) ist als Eigentümerin der in der Teilungserklärung gemäß Urkunden der Notarin ... in M. vom 30.08.2011, URNr. 1888 W/2011, vom 12.09.2012, URNr. 2508/W/2012, vom 09.11.2012, URNr. 2508/W/2012, vom 02.06.2014, URNr. 1318/W/2014 und vom 28.08.2014, URNr. 1929 W/2014 mit den Nrn. 35, 36, 37 und 38 bezeichneten Läden Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: GdWE). Die Beklagte zu 1) ist Mieterin der vorbezeichneten Ladeneinheiten der Beklagten zu 2), in denen sie ein Lebensmittelgeschäft (Bio-Supermarkt) betreibt. Zur Versorgung des Supermarkts hat die Beklagte zu 1) auf einer Fläche im 1. Untergeschoss der Tiefgarage der Wohnanlage, an der mit Urkunde der Notarin ... in M. vom 28.08.2014, URNr. 1929 W / 2014 (Anlage K 7 bzw. B 2.3; im Folgenden: 4. Nachtrag) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Läden Nrn 35, 36, 37 und 38 ein dinglich wirkendes Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, eine Wärmepumpe und ein Kältesystem mit Wärmerückgewinnung (COVENI-Pack) der Fa. ... aufgestellt. Die Klägerin verlangt mit der vorliegenden Klage von der Beklagten zu 1) die Unterlassung des Betriebs und die Beseitigung der vorgenannten Geräte der Fa. ... und von der Beklagten zu 2), dass diese der Beklagten zu 1) den Betrieb und Verbleib der Geräte in der Tiefgarage untersagt. Daneben hat die Klägerin Ersatz für von durch den Betrieb der Geräte entstandener Schäden an der Tiefgarage, Erstattung der Kosten für ein vorgerichtlich erholtes Sachverständigengutachten und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten verlangt.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils sowie den als Anlage K 7 bzw. B 2.3 vorgelegten 4. Nachtrag zur Teilungserklärung verwiesen.

3

Das Amtsgericht hat der Klage mit Urteil vom 22.03.2024 im Wesentlichen stattgegeben, indem es die Beklagte zu 1) verurteilt hat, den Betrieb des Kühlsystems Conveni-Pack des Herstellers ... bestehend aus dem Modell LRYEQ16A7Y1, Fabrikationsnummer 1700220, Herstellungsdatum Februar 2017 sowie dem Modell RXYQ10T7Y1 B, Fabrikationsnummer 8508288, Herstellungsdatum Mai 2015, im Westen des 1. UG der Tiefgarage ... zu unterlassen und das Kühlsystem zu entfernen,

die Beklagte zu 2) verurteilt hat, der Beklagten zu 1) den Betrieb und Verbleib des Kühlsystems Conveni-Pack des Herstellers ... bestehend aus dem Modell LRYEQ16A7Y1, Fabrikationsnummer 1700220, Herstellungsdatum Februar 2017 sowie dem Modell RXYQ10T7Y1 B, Fabrikationsnummer 8508288, Herstellungsdatum Mai 2015, im Westen des 1. UG der Tiefgarage ... durch die Beklagte zu 1) zu untersagen und

die Beklagten zu 1) und 2) als Gesamtschuldner verurteilt hat, an die Klägerin 749,70 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.03.2020 sowie 2.348,94 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.03.2020 zu bezahlen.

#### 4

Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

#### 5

Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, das Aufstellen und der Betrieb der streitgegenständlichen Geräte in der Tiefgarage sei weder vom Brandschutzkonzept des Dipl.-Ing. ... (Anlage K 8) noch von der Brandschutzbescheinigung (Anlage K 9) gedeckt. Diese würden nur die Aufstellung kleinerer Kälteanlagen in der Tiefgarage erlauben. Nach dem gerichtlich erhaltenen Gutachten der Sachverständigen ... könnten die vorhandenen Geräte aufgrund ihrer Leistung von 28 – 45 kW jedoch nicht als kleinere Geräte eingeordnet werden. Das sei absolut schlüssig und nachvollziehbar. Eventuelle Unklarheiten bei der Auslegung des Brandschutznachweises und des darin verwendeten Begriffs der „kleineren Kälteanlage“ würden zudem zulasten des Aufstellers bzw. Betreibers gehen, nachdem sich die Beklagten auf die Genehmigung der Aufstellung der streitgegenständlichen Geräte als Genehmigung einer Ausnahme berufen würden. Soweit die Sachverständige ... im Ergänzungsgutachten vom 19.07.2023 die Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Abweichungsgenehmigung auf die tatsächlich vorhandenen Geräte in Betracht gezogen habe, hätten die Beklagten eine solche Genehmigung auch auf den erteilten gerichtlichen Hinweis nicht vorlegen können. Da das Aufstellen und der Betrieb der Anlagen damit gegen die brandschutzrechtlichen Vorschriften verstoße, liege unabhängig von den vertraglichen Beziehungen zwischen den Beklagten eine relevante Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums vor und stehe der Klägerin gegen die Beklagte zu 1) als Handlungsstörerin ein Anspruch gem. § 1004 I BGB auf Unterlassung des Betriebs und Beseitigung der Anlagen zu. Gegen die Beklagte zu 2) habe die Klägerin gem. § 14 I Nr. 1 WEG und § 1004 I BGB einen Anspruch, der Beklagten zu 1) den gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstößenden Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen zu untersagen. Zudem habe die Klägerin gegen beide Beklagten einen Schadensersatzanspruch aus § 823 I BGB bzw. § 280 BGB auf Erstattung der Kosten für das von der Klägerin vorgerichtlich erholte Brandschutzgutachten in Höhe von 749,70 € sowie auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urteilsgründe Bezug genommen.

#### 6

Gegen das Urteil haben die Beklagten Berufung eingelegt, mit der sie die vollständige Abweisung der Klage erreichen wollen.

#### 7

Die Beklagte zu 1) ist der Meinung, es fehle für den von der Klägerin geltend gemachten Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch an der von § 1004 BGB vorausgesetzten Beeinträchtigung des Eigentums. Denn wie die Sachverständige ... in dem vom Amtsgericht erhaltenen Gutachten festgestellt habe, bestünden die streitgegenständlichen Geräte im Wesentlichen aus nichtbrennbaren Materialien, sei jedoch in beiden Elektronik enthalten (Angaben Hersteller ... sei das verwendete Kühlmittel nicht brennbar und mit einem Zusatz zur Verhinderung einer Entzündung versehen und gehe daher von der streitgegenständlichen Anlage keine Gefährdung aus. Allein aus dem Verstoß gegen ein Brandschutzkonzept ergebe sich dagegen keine Beeinträchtigung. Die Durchsetzung der Regelungen eines Brandschutzkonzeptes als Teil der öffentlichrechtlichen Baugenehmigung obliege ausschließlich den zuständigen Behörden. Unzutreffend sei zudem die Annahme des Amtsgerichts, die aufgestellte Anlage sei nicht durch das bestehende Brandschutzkonzept gedeckt. Nach dem Brandschutzkonzept (Anlage K 8) seien „kleinere Kältegeräte (Splittgeräte) für die Ladeneinheit im EG“ zulässig. Da die Formulierung im Brandschutzkonzept nicht auf einer Definition beruhe, die sich aus einer rechtlichen Vorlage oder einer technischen Norm ergebe, sei ihr Inhalt, soweit er nicht aus dem Brandschutzkonzept entnommen werden könne, durch Auslegung zu

ermitteln. Eine Auslegung sei jedoch nicht erforderlich, nachdem sich die Zulässigkeit des Betriebs der streitgegenständlichen Anlage ausdrücklich aus dem Brandschutzkonzept ergebe. Denn das Brandschutzkonzept verweise in Ziffer II. 1 auf den Grundriss des 1. UG, der dem Brandschutzkonzept als Anlage beigelegt wurde. In diesem sei die Aufstellfläche eingezeichnet und mit „Aufstellfläche CVP-Anlage“ beschriftet. Die Beklagte zu 1) betreibe auf der ihr zugewiesenen Aufstellfläche eine CVP-Anlage. Daher ergebe sich ausdrücklich aus dem Brandschutzkonzept die Zulässigkeit des Betriebs der Anlage. Bei einer „CVP-Anlage“ handele es sich um eine Produktbezeichnung des Herstellers ... wie dem Amtsgericht aus dem Vortrag der Beklagten zu 1) auch bekannt gewesen sei. Entgegen den Ausführungen im amtsgerichtlichen Urteil gebe es dieses Produkt allerdings nicht in unterschiedlichen Leistungsstufen, sondern stelle die Fa. ... nur ein CVP-Gerät her, nämlich das streitgegenständliche, was die Beklagte zu 1) auch bereits in 1. Instanz vorgetragen habe. Auch die Sachverständige ... habe festgestellt, dass die streitgegenständliche Anlage nicht generell unzulässig sei, sondern in der Tiefgarage betrieben werden könne, wenn es eine „Abweichgenehmigung auf die tatsächlich vorhandene Geräteklasse“ gäbe. Eine solche Abweichgenehmigung enthalte das Brandschutzkonzept, welches durch den Prüfbericht bestätigt worden sei, jedoch. Nachdem die Aufstellung des Gerätes zudem generell zulässig sei, läge lediglich eine formelle Illegalität vor, soweit dessen Betrieb nicht durch das Brandschutzkonzept gedeckt sein sollte. Diese formelle Illegalität könne aber durch die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung geheilt werden. Schließlich leide auch das Verfahren in 1. Instanz an einem Mangel, da das Amtsgericht eine Stellungnahme der Sachverständigen zu den im Schriftsatz der Beklagten zu 1) vom 16.01.2023 gestellten Fragen nicht eingeholt habe, sondern nur zu den Fragen der Beklagten zu 2). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung der Beklagten zu 1) vom 07.06.2024 verwiesen.

## 8

Die Beklagte zu 2) führt zur Begründung der Berufung aus, das Amtsgericht habe zu Unrecht angenommen, dass es sich bei den streitgegenständlichen Anlagen nicht um kleinere Kälteanlagen im Sinne des Brandschutzkonzeptes handele. Die vom Gericht beauftragte Sachverständige ... habe in ihrer 2. ergänzenden Stellungnahme im Widerspruch zu ihrem ursprünglich erstellten Gutachten und der 1. ergänzenden Stellungnahme erklärt, sie könne die Frage, ob die streitgegenständliche Anlage als „kleinere Kälteanlage“ im Sinne des Brandschutzkonzeptes einzuordnen sei, nicht abschließend beurteilen. Das habe das Amtsgericht bei der Beweismwürdigung nicht ausreichend berücksichtigt. Die zunächst von der Sachverständigen vorgenommene Einordnung der Geräte nach Klassen lasse zudem jegliche technische bzw. wissenschaftliche Grundlage vermissen. Eine überdurchschnittliche Gefahr der Brandverursachung sei nach Angaben der gerichtlich beauftragten Sachverständigen mit dem Aufstellen und dem Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen nicht verbunden. Das Amtsgericht habe sich im Rahmen der Beweismwürdigung auch nicht mit dem von der Beklagten zu 2) vorgelegten Privatgutachten der ... GmbH vom 24.01.2019 auseinandergesetzt, welches zu dem Ergebnis gekommen sei, dass die vormals auf der Sondernutzungsfläche vorhandenen und später durch die streitgegenständlichen Anlagen ersetzte Kälteanlage als „kleinere Kältemaschine“ im Sinne des Brandschutzkonzeptes angesehen werden könnte. Es bestünden daher konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Amtsgericht im angegriffenen Urteil getroffenen Feststellungen, die eine erneute Feststellung, insbesondere zur Frage, ob die Aufstellung und der Betrieb der Anlagen vom Brandschutzkonzept gedeckt sind, durch Erholung eines neuen Gutachtens gebieten würden. Die Beklagte zu 2) ist zudem der Ansicht, aus dem Umstand, dass in dem Plan, auf den in dem Brandschutzkonzept des Dipl.-Ing. ... vom 12.06.2014 (Anlage K 8) verwiesen und der diesem als Anlage beigelegt wurde, die Aufstellung einer „CVP-Anlage“ vorgesehen sei, könne darauf geschlossen werden, dass die Aufstellung und der Betrieb der streitgegenständlichen Anlage vom Brandschutzkonzept gedeckt sei, weil es sich bei dieser um eine „CONVENI-Pack“ – Anlage handele und nach Kenntnis der Beklagten zu 2) die Anlage bereits die kleinstmögliche Leistung aufweise. Soweit das Amtsgericht im Urteil ausgeführt habe, es gäbe „CVP-Anlagen“ („CONVENI-Pack“) von dem Hersteller ... in verschiedenen Leistungsstufen, auch mit erheblich geringerer Leistung, sei nicht nachvollziehbar, wie es zu dieser Annahme gekommen sei. Denn entsprechende Ausführungen fänden sich weder in dem Gutachten nebst ergänzenden Stellungnahmen der Sachverständigen ... noch seien sie jemals Gegenstand des erstinstanzlichen Parteivortrags gewesen. Nach Auffassung der Beklagten zu 2) trägt entgegen der Annahme des Amtsgerichts auch die Klägerin die Beweislast dafür, dass die streitgegenständliche Anlage gegen brandschutzrechtliche Vorgaben verstößt und sind nicht etwa die Beklagten dafür beweispflichtig, dass dies nicht der Fall ist. Denn nach allgemeinen Grundsätzen müsse bei einem auf § 14 I Nr. 1 WEG und § 1004 I BGB gestützten Anspruch zunächst die Klägerin das Vorliegen

eines Verstoßes gegen gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüsse durch die Beklagte zu 2) (§ 14 I Nr. 1 WEG) bzw. eine Störung durch die Beklagte zu 2) (§ 1004 BGB) darlegen und beweisen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung der Beklagten zu 2) vom 27.05.2024 sowie den Schriftsatz vom 19.03.2025 verwiesen.

**9**

Die Beklagte zu 1) beantragt,

das Urteil des AG München vom 22.03.2024, Az: 485 C 21250/19 WEG aufzuheben sowie die Klage abzuweisen.

**10**

Die Beklagte zu 2) beantragt,

unter Teilabänderung des Urteils des Amtsgerichts München vom 22.03.2024, Az: 485 C 21250/19 WEG wird die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

**11**

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

**12**

Nach ihrer Auffassung hat ihr das Amtsgericht zu Recht einen Anspruch gegen die Beklagte zu 1) gem. § 1004 BGB auf Unterlassung des weiteren Betriebs der streitgegenständlichen Anlage zugesprochen. Eine Beeinträchtigung des Eigentums i. S. des § 1004 BGB ergebe sich bereits aufgrund des Verstoßes gegen das Brandschutzkonzept und den Prüfbericht des Sachverständigen ... ohne dass eine konkrete Brandgefahr nachgewiesen werden müsse. Insbesondere sei ein Versicherungsschutz im Brandfall nicht gewährleistet, wenn die brandschutzrechtlichen Vorschriften nicht eingehalten würden. Die streitgegenständliche Anlage sei nach dem Brandschutzkonzept nicht erlaubt, weil es sich hierbei nach den Feststellungen der vom Gericht beauftragten Sachverständigen ... nicht um eine „kleinere Anlage“ i. S. des Brandschutzkonzepts handele. Die von der Sachverständigen vorgenommene Klassifizierung sei technisch fundiert und nachvollziehbar. Eine Zulässigkeit der Anlage könne entgegen der Auffassung der Beklagten zu 1) auch nicht dem Grundrissplan des 1. UG entnommen werden, der dem Brandschutzkonzept angeblich beigefügt gewesen sei. Denn selbst wenn mit dem darin enthaltenen Vermerk „CVP-Anlage“ die streitgegenständliche Anlage gemeint gewesen sein sollte, würde das jedenfalls dem Wortlaut des Brandschutzkonzeptes widersprechen, nach dem nur „kleinere Anlagen“ zugelassen sind. Da der Grundrissplan dem Brandschutzkonzept als Anlage beigefügt gewesen sei, würde er hinter dem Wortlaut des Brandschutzkonzepts zurückstehen. Die Genehmigung einer CVP-Anlage würde zudem nicht die Wärmepumpe umfassen, bei der es sich nicht um eine CVP-Anlage handele. Jedenfalls habe der Sachverständige ... die streitgegenständliche Anlage in seinem Prüfbericht nicht genehmigt, da in diesem auf den Grundrissplan des 1. UG nicht Bezug genommen werde. Nach den vom Amtsgericht getroffenen Feststellungen sei die Anlage brandschutzrechtlich zudem nur für das Aufstellen im Freien vorgesehen. Auch die von der Beklagten zu 2) gegen das amtsgerichtliche Urteil erhobenen Einwände treffen nach Auffassung der Klägerin nicht zu. Das gerichtlich erholte Gutachten der Sachverständigen ... sei entgegen der Ansicht der Beklagten zu 2) vollständig, in sich schlüssig und nachvollziehbar. Zutreffend sei das Amtsgericht davon ausgegangen, dass etwaige Unklarheiten hinsichtlich des Begriffs „kleinere Kälteanlage“ zulasten des Aufstellers bzw. Betreibers der Anlage gingen. Grundsätzlich trage zwar die Klägerin die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des Anspruchs gem. § 1004 BGB. Sie habe aber bereits unter Verweis auf Art. 2 VIII BayBO nachgewiesen, dass Tiefgaragenstellplätze bauordnungs- und brandschutzrechtlich nicht für das Aufstellen von Kälteanlagen vorgesehen seien. Dementsprechend werde auch im Brandschutzkonzept darauf hingewiesen, dass die Nutzung eines Stellplatzes zum Aufstellen einer Kälteanlage lediglich als Ausnahme zulässig sei. Nachdem sich die Beklagten somit auf eine Ausnahme von der gesetzlichen Regelung beriefen, seien sie entsprechend beweisbelastet. Hierauf komme es aber letztlich nicht an, weil das Amtsgericht es als vollständig erwiesen angesehen habe, dass die streitgegenständliche Anlage vom Brandschutzkonzept und dem Prüfbericht des Sachverständigen ... nicht umfasst sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung der Klägerin vom 17.01.2025 verwiesen.

**13**

Die Kammer hat den Parteien mit Verfügung vom 06.11.2025 Hinweise erteilt, auf die wegen des konkreten Inhalts Bezug genommen wird. Zu dem Hinweis haben die Klägerin mit Schriftsätzen vom 02.12.2025 sowie vom 08.12.2025 und die Beklagte zu 2) mit Schriftsatz vom 05.12.2025 Stellung genommen. Wegen der Einzelheiten wird auf die genannten Schriftsätze verwiesen.

#### **14**

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2025, die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

#### **II.**

#### **15**

Die zulässigen Berufungen der Beklagten sind begründet, so dass das Urteil des Amtsgerichts München vom 22.03.2024 abzuändern und die Klage abzuweisen war. Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 02.12.2025 die Gewährung einer Stellungnahmefrist von 6 Monaten beantragt hat für die Erbringung des Nachweises, dass die auf der Sondernutzungsfläche der Beklagten zu 2) befindliche Anlage brandschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, war dies abzulehnen, weil es hierauf für die Entscheidung, wie nachstehend ausgeführt wird, nicht ankommt. Gleiches gilt, wie unter Ziffer 2.2.3.2.6 ausgeführt, für die weitere im Nachgang zur mündlichen Verhandlung beabsichtigte Stellungnahme über zumutbare Maßnahmen. Zur Stellungnahme zu dem mit Verfügung der Kammer vom 06.11.2025 erteilten Hinweis hatten die Parteien im Übrigen ausreichend Gelegenheit.

#### **16**

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die klagende GdWE für die geltend gemachten Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung ausübungs- und prozessführungsbefugt. Darauf, ob die Verwalterin durch einen in der Eigentümerversammlung vom 24.01.2018 gefassten Beschluss, wie in der Klageschrift vorgetragen wurde, wirksam zur Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragt und ermächtigt wurde, kommt es dabei nicht an, weil sich die Ausübungs- und Prozessführungsbefugnis der GdWE bereits aus der durch das WEMoG (Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften v. 16.10.2020, BGBl. 2020 I 2187) zum 01.12.2020 neu eingeführten gesetzlichen Vorschrift des § 9a II WEG ergibt.

#### **17**

Gem. § 9a II WEG übt der Verband die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer aus und ist deshalb nach neuem Recht schon kraft Gesetzes prozessführungsbefugt. Der Anspruch aus dem an die Stelle von § 15 III WEG aF getretenen § 14 I Nr. 1 WEG ist nunmehr allein dem Verband zugewiesen. Im Hinblick auf einen Anspruch aus § 14 I Nr. 1 WEG folgt die Prozessführungsbefugnis des Verbands deshalb bereits aus dem allgemein anerkannten Grundsatz, dass derjenige, der behauptet, Inhaber eines bestimmten Rechts zu sein, prozessual die Befugnis hat, dieses Recht im eigenen Namen einzuklagen (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 284/19, juris Rn 13).

#### **18**

§ 9a II WEG ist hier anwendbar, obgleich die Klage noch vor dem Inkrafttreten des WEMoG erhoben wurde. Ob infolge eines neuen Gesetzes geänderte Vorschriften auf schwebende Verfahren anzuwenden sind, richtet sich nach den in dem Gesetz enthaltenen Übergangsvorschriften. Fehlt es an solchen Vorschriften, gelten die neuen Regelungen grundsätzlich auch für bereits laufende Prozesse. Dies gilt sowohl für materiellrechtliche Vorschriften als auch für Änderungen des Prozessrechts (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 284/19, juris Rn 15). Eine Übergangsvorschrift, wonach bei einer noch vor Inkrafttreten des WEMoG erhobenen und auf § 1004 I BGB und § 15 III WEG aF gestützten Beseitigungs- und Unterlassungsklage des Verbands gegen einen Wohnungseigentümer § 9a II und § 14 I Nr. 1 WEG keine Anwendung finden, enthält das Gesetz nicht. Dies folgt insbesondere nicht aus § 48 V WEG, wonach „für die bereits vor dem 01.12.2020 bei Gericht eingegangenen Verfahren die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden“ sind. Denn weder § 9a II WEG noch § 14 I Nr. 1 WEG befinden sich im dritten Teil des neuen Wohnungseigentumsgesetzes. Anders als in den Fällen, in denen ein Eigentümer einen Anspruch aus § 1004 I BGB geltend gemacht hat, für den er nach neuem Recht nicht mehr prozessführungsbefugt ist, besteht in dem hier zu beurteilenden –

umgekehrten – Fall, dass der Verband (möglicherweise) ohne einen nach altem Recht erforderlichen Vergemeinschaftungsbeschluss Rechte aus § 1004 I BGB und § 15 III WEG aF geltend gemacht hat, auch keine Veranlassung für eine Anwendung des Rechtsgedankens von § 48 V WEG. Denn das Fehlen einer Übergangsvorschrift wirkt sich nicht nachteilig auf die prozessuale Stellung der klagenden Partei aus (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 284/19, juris Rn 16).

## 19

Die Klage ist jedoch unbegründet.

## 20

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte zu 2) darauf, dass diese der Beklagten zu 1) den Betrieb und den Verbleib der streitgegenständlichen Geräte auf der ihr als Eigentümerin der Ladeneinheiten Nr. 35, 36, 37 und 38 zugewiesenen Sondernutzungsfläche in der Tiefgarage im 1. UG untersagt.

## 21

Zwar ist der von der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) geltend gemachte Anspruch dem Wortlaut nach darauf gerichtet, der Beklagten zu 1) den Betrieb und Verbleib der genannten Geräte auf der Sondernutzungsfläche zu untersagen. Erreichen will die Klägerin mit dem von ihr gestellten Antrag aber erkennbar, dass die Beklagte zu 2) dafür sorgt, dass die Anlagen aus der Tiefgarage entfernt und in Zukunft dort nicht mehr betrieben werden. In der Sache will die Klägerin damit gegen die Beklagte zu 2) einen Anspruch auf Beseitigung der Geräte und einen Anspruch auf Unterlassung des zukünftigen Betriebs der Geräte auf der Sondernutzungsfläche geltend machen. In diesem Sinne war daher der von der Klägerin gestellte Antrag gegen die Beklagte zu 2) auszulegen (vgl. BGH, Urteil vom 03.06.2016, Az: V ZR 166/15, juris Rn 9).

## 22

Ein Anspruch auf Beseitigung der Geräte steht der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) aber nicht zu.

## 23

Für die Beurteilung der Frage, ob der Klägerin ein Beseitigungsanspruch gegen die Beklagte zu 2) zusteht, ist dabei das bis zum 30.11.2020 geltende Recht maßgeblich. Denn auch wenn es insoweit an einer Übergangsvorschrift fehlt, sind die durch das WEMoG zum 01.12.2020 neu eingeführten gesetzlichen Regelungen nicht rückwirkend auf zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsänderung bereits abgeschlossene Sachverhalte anzuwenden (vgl. BGH, Urteil vom 10.12.2021, Az: V ZR 32/21, juris Rn 6; BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az: V ZR 29/24, juris Rn 10; Suilmann in Jennißen, 8. Aufl. 2024, Rn 27 zu § 48 WEG). Der Sachverhalt, auf den die Klägerin den gegen die Beklagte zu 2) geltend gemachten Beseitigungsanspruch stützt, war aber bereits mit der Aufstellung und dem Anschluss der Geräte auf der in der Tiefgarage im 1. UG gelegenen Sondernutzungsfläche abgeschlossen, so dass ein Beseitigungsanspruch nur entstanden ist, wenn nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Recht die Maßnahme rechtswidrig war. Dagegen kann allein der Eintritt einer späteren Rechtsänderung nicht zur Entstehung eines Beseitigungsanspruchs führen (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az: V ZR 29/24, juris Rn 10). Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der Aufstellung der sich derzeit auf der Sondernutzungsfläche befindenden Geräte, da nur diese Gegenstand der zuletzt gestellten und vom Amtsgericht zugesprochenen Klageanträge sind und der zunächst von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Beseitigung der zuvor auf der Sondernutzungsfläche betriebenen Geräte auch durch Erfüllung erloschen wäre, nachdem die Geräte unstreitig entfernt und durch die sich nunmehr auf der Sondernutzungsfläche befindlichen Geräte ausgetauscht wurden. Da aber der Austausch des zuvor auf der Sondernutzungsfläche befindlichen Kühlsystems durch das Kühlsystem – bestehend aus dem Modell LRYEQ16A7Y1, Fabrikationsnummer 1700220, Herstellungsdatum Februar 2017 sowie dem Modell RXYQ10T7Y1 B, Fabrikationsnummer 8508288, Herstellungsdatum Mai 2015 – unstreitig bereits im Juli 2020 und damit vor Eintritt der Rechtsänderung mit Inkrafttreten des WEMoG erfolgte, richtet sich die Beurteilung, ob der Klägerin insoweit Beseitigungsansprüche gegen die Beklagte zu 2) zustehen, nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Recht und kommen als Anspruchsgrundlage damit § 15 III WEG aF und § 1004 I BGB in Betracht (vgl. dazu BGH, Urteil vom 18.11.2016, Az: V ZR 221/15, juris Rn 26; Suilmann in Bärmann, 14. Aufl., Rn 121 zu § 13 WEG). Einreden und Einwendungen gegen den geltend gemachten Beseitigungsanspruch sind allerdings auch dann zu berücksichtigen, wenn sie erst nach dem 30.11.2020 entstanden sind und beurteilen sich dann nach der seit dem 01.12.2020 geltenden, durch das WEMoG geänderten Rechtslage (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az: V ZR 29/24, juris Rn 28), im Übrigen, also wenn sie bereits vor dem 01.12.2020 entstanden sind, nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage

(vgl. BGH, Urteil vom 21.03.2025, Az: V ZR 1/24, juris Rn 36; BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az: V ZR 29/24, juris Rn 27).

## 24

Voraussetzung für das Bestehen eines Beseitigungsanspruchs gegen die Beklagte zu 2) ist danach, dass der in dem Aufstellen der streitgegenständlichen Geräte auf der Sondernutzungsfläche im 1. UG der Tiefgarage liegenden Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums – denn die Fläche bleibt trotz des hieran begründeten dinglichen Sondernutzungsrechts gemeinschaftliches Eigentum (vgl. Schneider in Bärmann, 16. Aufl., Rn 179 zu § 16 WEG) – dem Gesetz, den Vereinbarungen oder Beschlüssen oder, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen widerspricht. Das gilt nicht nur für den auf § 15 III WEG aF gestützten Beseitigungsanspruch, sondern auch für den sich aus § 1004 I BGB ergebenden Beseitigungsanspruch, da die Beklagte zu 2) als Mitglied der GdWE grundsätzlich gem. § 13 II Satz 1 WEG aF zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt war – und gem. § 16 I Satz 3 WEG weiterhin ist – und deshalb der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Beklagte zu 2) bzw. ihre Mieterin sich entgegen der Auffassung der Klägerin nicht ohne weiteres als Beeinträchtigung des Miteigentumsrechts der übrigen Wohnungseigentümer darstellt. Dieses ist vielmehr von vornherein durch das Miteigentums- und das sich daraus ergebende Mitgebrauchsrecht der Beklagten zu 1) beschränkt. Für Handlungen der Mieterin, also der Beklagten zu 1), haftet die Beklagte zu 2) dabei als mittelbare Handlungsstörerin (vgl. Suilmann in Bärmann, 14. Aufl., Rn 126 zu § 13 WEG). Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines dem Gesetz, den Vereinbarungen oder Beschlüssen oder, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen widersprechenden Gebrauchs trägt dabei nach allgemeinen Grundsätzen die Klägerin.

## 25

Das Aufstellen der streitgegenständlichen Geräte auf der Sondernutzungsfläche widerspricht jedoch nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen oder Beschlüssen oder, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen, da es vom Zuweisungsgehalt des der Beklagten zu 2) als Eigentümerin der Ladeneinheiten Nrn. 35, 36, 37 und 38 in Ziffer II. 4 des 4. Nachtrags eingeräumten Sondernutzungsrechts umfasst ist.

## 26

Nach der getroffenen Vereinbarung in Ziffer II. 4 des 4. Nachtrags ist die Beklagte zu 2) grundsätzlich dazu berechtigt, die Fläche in der Tiefgarage, an der ihr als Eigentümerin der Teileigentumseinheiten (Läden) Nr. 35, 36, 37 und 38 ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, mit haustechnischen Anlagen, nämlich Heizungs- und/oder Lüftungsenergieversorgungsanlagen, ggf. incl. Wärmerückgewinnung und/oder Kühlgeräten, zur Versorgung der Teileigentumseinheiten sowie den zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Leitungen zu bebauen und diese Anlagen und Leitungen zu betreiben und zu unterhalten. Gerade „zum Zwecke der Aufstellung einer eigenständigen Außeneinheit“ solcher Anlagen ist das Sondernutzungsrecht bestimmt. Bei der streitgegenständlichen Anlage handelt es sich nach den Feststellungen der vom Amtsgericht beigezogenen Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz, Frau Dipl.-Ing. ... in ihrem schriftlichen Gutachten vom 23.11.2022 um haustechnische Anlagen zur Versorgung der Ladeneinheiten der Beklagten zu 2) i. S. der Regelung in Ziffer II. 4 des 4. Nachtrags vom 28.08.2014, nämlich um eine Wärmepumpe (Modellnummer: RXYQ10T7Y1B) und ein Kältesystem mit Wärmerückgewinnung (COVENI-Pack, Modellnummer: LRYEQ16AY1) der Fa. ... . Eine Begrenzung auf eine bestimmte Leistung und Größe – abgesehen davon, dass sie auf die Sondernutzungsfläche passen müssen – enthält die Bestimmung dagegen nicht. Damit hält sich der Gebrauch der Sondernutzungsfläche grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen.

## 27

Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass, wie die Klägerin behauptet und wovon das Amtsgericht im angegriffenen Urteil ausgegangen ist, das Aufstellen und der Betrieb der Geräte vom Brandschutzkonzept nicht gedeckt ist und die öffentlichrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllt.

## 28

Weil die Gemeinschaftsordnung Bestandteil der Grundbucheintragung ist, die auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet, ist – wie stets bei Auslegung einer Grundbucheintragung – auf ihren Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als

nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 22.03.2019, Az: V ZR 145/18, juris Rn 7; BGH, Urteil vom 12.11.2021, Az: V ZR 204/20, juris Rn 11).

### 29

Danach dürfte die im 4. Nachtrag unter Ziffer II.4 getroffene Vereinbarung zwar nächstliegend dahingehend auszulegen sein, dass die Aufstellung und der Betrieb der haustechnischen Anlagen auf der Sondernutzungsfläche unter Beachtung der Vorgaben des Herstellers und der anerkannten Regeln der Technik erfolgen muss und nicht zu einer Beschädigung des Gemeinschaftseigentums führen darf, die über die übliche, mit dem Betrieb der Anlage verbundene Abnutzung hinausgeht. Das ergibt sich bereits aus der in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags ausdrücklich geregelten Verpflichtung des Sondernutzungsberechtigten, für die fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu sorgen. Anhaltspunkte dafür, dass diese Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt wären, bestehen jedoch nicht. Insbesondere sind nach den Feststellungen, die die vom Amtsgericht beauftragte Sachverständige Dipl.-Ing. ... im Gutachten vom 01.03.2023 getroffen hat, durch den Betrieb der streitgegenständlichen und der zuvor auf der Sondernutzungsfläche aufgestellten Anlage keine Substanzschäden an der Tiefgarage entstanden, die die Dauerhaftigkeit und Funktionsfähigkeit von Bauteilen beeinträchtigen würden. Allenfalls kann nach den getroffenen Feststellungen der Sachverständigen der Betrieb der Anlagen zu einem erhöhten Reinigungs- bzw. Wartungsaufwand führen. Das ist jedoch als zwangsläufige Folge der nach der Gemeinschaftsordnung zugelassenen Aufstellung und des nach der Gemeinschaftsordnung zugelassenen Betriebs der Anlagen von den übrigen Wohnungseigentümern bzw. der GdWE hinzunehmen.

### 30

Eine Einschränkung der in der in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags getroffenen Vereinbarung in dem Sinne, dass die Aufstellung und der Betrieb der darin bezeichneten haustechnischen Anlagen nur zulässig ist, wenn das gemeinschaftliche Eigentum die hieran gestellten bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlichrechtlichen Anforderungen erfüllt, lässt sich dem Wortlaut der Bestimmung bei nächstliegendem Verständnis dagegen nicht entnehmen. Insbesondere kann sich die Klägerin nicht darauf berufen, dass nach Art. 2 VIII BayBO ein Tiefgaragenstellplatz bauordnungsrechtlich nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden darf, da die Vereinbarung in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags davon abweichend das Aufstellen und den Betrieb von haustechnischen Anlagen ausdrücklich zulässt. Auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten der Wohnanlage und der Tiefgarage können bei der Auslegung der Vereinbarung entgegen der Auffassung der Klagepartei grundsätzlich keine Berücksichtigung finden. Denn hierbei handelte es sich gerade nicht um einen Umstand, der nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2015, Az: V ZR 284/14, juris Rn 13). Der in der Eintragung in Bezug genommene Aufteilungsplan hat gem. § 7 IV Nr. 1 WEG im Wesentlichen die Funktion, das Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum abzugrenzen und tritt damit an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung bei Grundstücken (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2015, Az: V ZR 284/14, juris Rn 10). Für den baulichen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums hat er daher nur bedingte Aussagekraft, zumal dieser aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer gem. § 20 I WEG und damit außerhalb des Grundbuchs auch jederzeit geändert werden kann.

### 31

Vielmehr muss im Gegenteil das gemeinschaftliche Eigentum grundsätzlich jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2018, Az: V ZR 203/17, juris Rn 10). Für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, an denen, wie hier, einem Wohnungseigentümer ein dingliches Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, kann nichts anderes gelten. Dementsprechend muss sich das gemeinschaftliche Eigentum auch in einem solchen baulichen Zustand befinden, dass ein Sondernutzungsrecht den getroffenen Vereinbarungen entsprechend gebraucht werden kann. Die zur Herstellung eines solchen Zustands erforderlichen Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung und können von einzelnen Wohnungseigentümern gem. § 21 IV WEG aF und nunmehr gem. § 18 II Nr. 1 WEG verlangt werden (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2017, Az: V ZR 102/16, juris Rn 8; BGH, Urteil vom 04.05.2018, Az: V ZR 203/17, juris Rn 9, 10). Erfüllt das gemeinschaftliche Eigentum nicht die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Nutzung des Gebäudes und können einzelne Einheiten aus diesem

Grund nicht zu dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zweck genutzt werden, sind die Wohnungseigentümer bzw. ist nach nunmehr geltendem Recht die GdWE insbesondere verpflichtet, Maßnahmen zur Erfüllung der öffentlichrechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum zu ergreifen (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2018, Az: V ZR 203/17, juris Rn 21). Soweit das Aufstellen und der Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen, wie die Klägerin behauptet, vom Brandschutzkonzept nicht gedeckt sein sollte und es deshalb an einem Brandschutznachweis gem. Art. 62 I BayBO für die Tiefgarage fehlen sollte, der das Aufstellen und den Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen erlaubt, wäre daher grundsätzlich die klagende GdWE dazu verpflichtet, eine Ausnahmegenehmigung hierfür gem. Art. 63 II Satz 2 i. V. mit Art. 63 I Satz 1 BayBO zu beantragen und die erforderlichen tatsächlichen Voraussetzungen für den Erhalt einer solchen Ausnahmegenehmigung zu schaffen. Denn zu den Pflichten, die im Interesse der Wohnungseigentümer und des geschützten Personenkreises gemeinschaftlich wahrgenommen werden müssen und daher in den Zuständigkeitsbereich der GdWE fallen, gehören Handlungspflichten der Grundstückseigentümer, wie die privatrechtlich oder öffentlichrechtlich den Grundstücksmiteigentümern zugewiesene Verkehrssicherungspflicht (vgl. BGH, Urteil vom 15.10.2021, Az: V ZR 225/20, juris Rn 16; Suilmann in Bärmann, 16. Aufl., Rn 115 zu § 9a WEG). Gleiches gilt für Maßnahmen, die sicherstellen, dass das gemeinschaftliche Eigentum die sich aus öffentlichrechtlichen Vorschriften ergebenden Anforderungen einhält oder die allgemein Gefahren für andere Wohnungseigentümer, Dritte oder das Gemeinschaftseigentum verhindern und eine Haftung der GdWE abwenden sollen (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2017, Az: V ZR 102/16, juris Rn. 8; BGH, Urteil vom 15.10.2021, Az: V ZR 225/20, juris Rn 16; BGH, Urteil vom 23.05.2025, Az: V ZR 39/24, juris Rn 28). Daher fällt auch die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen gem. Art. 63 I Satz 1, II BayBO für das gemeinschaftliche Gebäude bzw. die Tiefgarage und die Vornahme der für den Erhalt einer solchen Genehmigung gegebenenfalls erforderlichen baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums in den Zuständigkeitsbereich der GdWE.

### 32

Nur dann, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der öffentlichen-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum für die in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags vorgesehene Nutzung der Sondernutzungsfläche, insbesondere für das Aufstellen und den Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen auf der Sondernutzungsfläche, der GdWE nicht zumutbar oder die Erfüllung der öffentlichrechtlichen Anforderungen aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, könnte ausnahmsweise ein Anspruch gemäß § 10 II WEG auf Anpassung bzw. Abänderung der in Ziffer II.4 des 4 Nachtrags getroffenen Vereinbarung bestehen. Da es sich hierbei jedoch um einen gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht des betroffenen Eigentümers, vorliegend der Beklagten zu 2), handelt, kann eine solche Anpassung der Gemeinschaftsordnung allenfalls in Ausnahmefällen als ultima ratio und regelmäßig nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung in Betracht gezogen werden (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2018, Az: V ZR 203/17, juris Rn 22). Darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Erfüllung der öffentlichrechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum für die in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags vorgesehene Nutzung der Sondernutzungsfläche mit der GdWE zumutbaren Maßnahmen nicht erreicht werden kann bzw. nicht möglich ist und daher ein Anspruch auf Anpassung der Bestimmung in Ziffer II.4 des 4 Nachtrags gem. § 10 II WEG besteht, wäre aber die GdWE.

### 33

Darauf, ob im vorliegenden Fall die Erfüllung der öffentlichrechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum für die in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags vorgesehene Nutzung der Sondernutzungsfläche mit der GdWE zumutbaren Maßnahmen nicht erreicht werden kann bzw. nicht möglich ist und daher ein Anspruch auf Anpassung der Bestimmung in Ziffer II.4 des 4 Nachtrags gem. § 10 II WEG besteht, kommt es für die Entscheidung allerdings nicht an. Denn allein das Bestehen eines Anspruchs auf Anpassung gem. § 10 II WEG könnte nicht dazu führen, dass die klagende GdWE von der Beklagten zu 2) die Beseitigung der Anlage verlangen könnte. Vielmehr müsste zunächst der Anspruch auf Änderung gem. § 10 II WEG durchgesetzt werden. Das Ziel, dauerhaft klare Verhältnisse unter den Wohnungseigentümern zu gewährleisten, würde nämlich verfehlt, wenn einem Wohnungseigentümer und damit der GdWE gem. § 10 VI Satz 3 WEG aF bzw. nunmehr gem. § 14 I Nr. 1 WEG und § 9a II WEG i. V. mit § 1004 I BGB das Recht eingeräumt würde, von den (übrigen) Wohnungseigentümern einen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zu verlangen, der einer erst noch vorzunehmenden Änderung der Vereinbarungen entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 23.03.2018, Az: V ZR 65/17, juris Rn 23). Daher muss sich jeder Wohnungseigentümer und muss sich folglich auch die GdWE an die bestehenden Vereinbarungen

halten, bis sie geändert oder ein darin vorgesehener anderer Gebrauch von Gemeinschafts- oder Sondereigentum genehmigt ist (vgl. BGH, Urteil vom 23.03.2018, Az: V ZR 65/17, juris Rn 24).

### **34**

Obgleich es für die Entscheidung aus den vorgenannten Gründen nicht darauf ankommt, bestehen zudem, worauf die Kammer bereits mit Verfügung vom 06.11.2025 hingewiesen hat, konkrete Anhaltspunkte i. S. des § 529 I Nr. 2 ZPO für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Amtsgericht getroffenen Feststellung, dass der Betrieb der streitgegenständlichen Kälteanlage gegen die brandschutzrechtlichen Vorschriften und das Brandschutzkonzept verstößt. Insoweit kann auf den mit Verfügung vom 06.11.2025 erteilten Hinweis Bezug genommen werden.

### **35**

Aus den zuvor dargelegten Gründen besteht auch kein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) auf zukünftige Unterlassung des Betriebs der streitgegenständlichen Anlagen auf der Sondernutzungsfläche.

### **36**

Allerdings beurteilt sich die Frage, ob der Klägerin der gegen die Beklagte zu 2) geltend gemachte Unterlassungsanspruch zusteht, anders als das Bestehen des von ihr geltend gemachten Beseitigungsanspruchs nach dem seit 01.12.2020 geltenden Recht. Da das Bestehen eines Unterlassungsanspruchs voraussetzt, dass künftig Beeinträchtigungen zu besorgen sind, handelt es sich nämlich um einen bei Eintritt der Rechtsänderung noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt, so dass sich sein Bestehen nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Gesetzeslage richtet, wobei bezüglich des für die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen maßgeblichen Tatsachenstoffs auf den Schluss der letzten mündlichen Verhandlung abzustellen ist (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 284/19, juris Rn 15; BGH, Urteil vom 17.03.2023, Az: V ZR 140/22, juris Rn 11). Als Anspruchsgrundlagen für den geltend gemachten Unterlassungsanspruch kommen damit § 14 I Nr. 1 WEG und § 9a II WEG i. V. mit § 1004 I BGB in Betracht.

### **37**

Auch der Anspruch gem. § 14 I Nr. 1 WEG setzt jedoch voraus, dass der Betrieb der streitgegenständlichen Anlagen auf der Sondernutzungsfläche den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüssen widerspricht. Das ist indessen, wie dargelegt, nicht der Fall. Für den auf § 9a II WEG i. V. mit § 1004 I BGB gestützten Unterlassungsanspruch gilt Entsprechendes.

### **38**

Ebenso wenig hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 1) einen Anspruch auf Beseitigung und zukünftige Unterlassung des Betriebs der streitgegenständlichen Anlagen auf der Sondernutzungsfläche der Beklagten zu 2).

### **39**

Als Anspruchsgrundlage für einen gegen die Beklagte zu 1) gerichteten Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch kommt nur § 1004 I BGB in Betracht. Auch wenn es sich hierbei grundsätzlich um einen Anspruch der einzelnen Wohnungseigentümer handelt, ist für diesen, soweit er auf Beseitigung oder Unterlassung einer Störung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gerichtet ist, seit 01.12.2020 gem. § 9a II WEG ausschließlich die GdWE ausübungs- und prozessführungsbefugt (vgl. BGH, Urteil vom 28.01.2022, Az: V ZR 106/21, juris Rn 13; BGH, Urteil vom 28.01.2022, Az: V ZR 86/21, juris Rn 10).

### **40**

Ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten zu 1) würde jedoch ebenso wie der gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch voraussetzen, dass das Aufstellen und der Betrieb der streitgegenständlichen Anlage auf der Sondernutzungsfläche der Beklagten zu 2) den gesetzlichen Regelungen, getroffenen Vereinbarungen oder wirksam gefassten Beschlüssen widerspricht, was aber, wie dargelegt, nicht der Fall ist. Denn gem. § 13 I Satz 2 WEG ist ein Sondereigentümer grundsätzlich dazu berechtigt, sein Sondereigentum zu vermieten und zu verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen. Im Rahmen der Vermietung kann er dem Mieter dabei die Gebrauchsrechte übertragen, die ihm selbst gegenüber den anderen Wohnungseigentümern bzw. der GdWE (§ 18 II Nr. 2 WEG) zustehen. Ist daher die Beklagte zu 2) zum Aufstellen und Betrieb der Anlagen gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und der GdWE berechtigt, ist es auch die Beklagte zu 1)

und fehlt es an einer Eigentumsbeeinträchtigung i. S. des § 1004 I BGB (vgl. BGH, Az: V ZR 271/18, juris Rn 12, 13, 18).

#### **41**

Die Beklagten sind der Klägerin entgegen der Auffassung des Amtsgerichts zudem nicht zum Ersatz der dieser entstandenen Kosten i. H. von 749,70 € brutto für die am 17.12.2018 erfolgte Beauftragung des Sachverständigenbüros ... GmbH mit der Anfertigung einer brandschutztechnischen Stellungnahme zur Aufstellung eines Kühlgerätes (Conveni-Pack) Fa. ... in der Tiefgarage gemäß dessen Angebots vom 15.11.2018 (Anlage K 15) verpflichtet.

#### **42**

Es fehlt für einen auf § 15a WEG a. F. i. V. mit § 280 I BGB gestützten Anspruch gegen die Beklagte zu 2) aus den zuvor dargelegten Gründen schon am Nachweis einer für den geltend gemachten Schaden kausalen Pflichtverletzung der Beklagten zu 2) und für einen auf § 823 I BGB – im Wege der Drittschadensliquidation (vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 21.04.2023, Az: V ZR 86/22, juris Rn 22ff) – gestützten Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer als Inhaber des gemeinschaftlichen Eigentums gegen die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2), für den wiederum die GdWE gem. § 9a II WEG ausschließlich ausübungs- und prozessbefugt wäre, am Nachweis einer kausalen Verletzung der Miteigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer.

#### **43**

Anderes würde auch dann nicht gelten, wenn – wofür es jedoch an einem Nachweis fehlt und wozu das Amtsgericht auch keine Feststellungen getroffen hat – die Aufstellung und der Betrieb der zunächst vorhandenen und im Juli 2020 ausgewechselten Anlage nicht unter Beachtung der Vorgaben des Herstellers und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt und unzulässig gewesen wäre. Denn die Kosten für die Erholung eines Sachverständigengutachtens bzw. einer Stellungnahme eines Sachverständigen sind nur zu ersetzen, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind (vgl. BGH, Urteil vom 28.02.2017, Az: VI ZR 76/16, juris Rn 6; Grüneberg in Grüneberg, 84. Aufl., Rn 57 zu § 249 BGB). Da es, wie dargelegt, für das Bestehen der geltend gemachten Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche aber nicht darauf ankommt, ob das gemeinschaftliche Eigentum die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz für die nach der Bestimmung in Ziffer II.4 des 4. Nachtrags grundsätzlich zugelassene Nutzung der Fläche, an der zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Ladeneinheiten Nrn.35, 36, 37 und 38 ein Sondernutzungsrecht begründet wurde, zum Aufstellen und Betrieb einer eigenständigen Außeneinheit der haustechnischen Anlagen und der damit verbundenen Versorgung der Ladeneinheiten erfüllt, war das erholte Gutachten zur brandschutzrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs der Anlagen zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung keinesfalls notwendig.

#### **44**

Nachdem die geltend gemachten Ansprüche nicht bestehen, besteht auch kein Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten gem. § 823 I BGB bzw. § 15a WEG aF i. V. mit § 280 I BGB bzw. § 1004 I BGB i. V. mit §§ 280 II, 286 I BGB.

III.

#### **45**

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruhen auf § 91 Abs. 1 ZPO.

#### **46**

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

#### **47**

Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

#### **48**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2025 auf 100.000,00 € festgesetzt.