

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [422]

Voraussetzungen für: Gestattung eines geplanten Wanddurchbruchs zur Verbindung von zwei Wohnungen

Ein Negativbeschluss zum Antrag auf Gestattung des geplanten Wanddurchbruchs genügt dem Erfordernis der Vorbefassung.

Ein Wanddurchbruch ist keine Bagatellmaßnahme; er beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer, wenn der Bauwillige nicht nachweist, dass die Gebäudestatik nicht beeinträchtigt wird, weil es sich z.B. um eine Trockenbauwand handelt.

Die fehlende Beeinträchtigung muss bereits im Zeitpunkt der Beschlussersetzung durch Gutachten o.ä. bei geplantem Durchbruch einer Stahlbetonwand feststehen.

LG Itzehoe, Urteil vom 4. März 2022 – 11 S 37/20

Der Fall:

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

Das Problem:

Sind mit der beabsichtigten baulichen Veränderung in Form eines Durchbruchs von Wänden Nachteile in Form einer Beeinträchtigung der Statik und des Brandschutzes sowie einer Einschränkung des Versicherungsschutzes verbunden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzung (vgl. die neue Regelung in § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) liegen nicht vor.

Die Beschlussfassung am 15.07.2019 bezog sich auf den beabsichtigten Wanddurchbruch und hatte damit denselben Gegenstand wie das jetzige Klagebegehren. Insofern ist in dem ablehnenden Beschluss eine Vorbefassung der Eigentümer zu sehen.

Die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Beschlussersetzung nach § 20 WEG liegen nicht vor.

Bei einem Wanddurchbruch handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG.

Auch § 20 Abs. 3 WEG greift nicht. Es bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen außer Betracht.

Da es im Fall eines Wanddurchbruchs nicht auf das Einverständnis von bestimmten hierdurch beeinträchtigten Eigentümern ankommt, liegen die Voraussetzungen für die Gestattung einer solchen baulichen Veränderung nur vor, wenn hiermit insgesamt keine über das unvermeidliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen verbunden wären. Das ist nicht der Fall.

Ein maßgeblicher Nachteil ist nicht bereits darin zu sehen, dass ein Wanddurchbruch zur Verbindung von zwei Wohnungseinheiten die Abgeschlossenheit der betreffenden Wohnungen aufhebt. Ein Wanddurchbruch stellt aber einen Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dar, wenn hiermit ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist.

Handelt es sich bei der Wand um keine

tragende Wand, so ist ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums nicht gegeben, da eine solche Wand im vertikal geteilten Sondereigentum der beiden betroffenen Wohnungseigentümer steht. Im vorliegenden Fall besteht die Wand aus Stahlbeton. Dieser Umstand spricht dafür, dass es sich um eine tragende Wand handelt. Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG nur dann zu verneinen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden.

Praxis-Tipp:

Der bauwillige Eigentümer muss deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht