

Bauliche Veränderung:

Ohne Beschluss läuft nichts

Jede von einem Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf eines gestattenden Beschlusses, selbst wenn kein anderer Wohnungseigentümer durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Das hat der BGH klargestellt und betont, dass dies seit der WEG Reform eindeutig im Gesetz geregelt sei. Im entschiedenen Fall stritten die Mitglieder einer Zweier WEG mit zwei Doppelhaushälften über den Bau eines Swimmingpools. An den an die jeweilige Haushälfte anschließenden, im Gemeinschaftseigentum befindlichen Gartenflächen bestanden Sondernutzungsrechte. Die Eigentümer einer Einheit begannen, in „ihrem“ Garten einen Swimmingpool zu bauen. Der Eigentümer der anderen Einheit verlangte Unterlassung. Zu Recht, wie der BGH befand. Bauliche Veränderungen müssen nämlich gemäß § 20 Abs. 1 WEG in der seit der WEG Reform geltenden Fassung stets durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden. Ein solcher Beschluss fehlt hier. Die bauwilligen Eigentümer können ihre Maßnahme nicht auf ihr Sondernutzungsrecht stützen, denn dieses berechtigt nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der Sondernutzungsfläche, die wie der Bau eines Swimmingpools über die übliche Nutzung hinausgehen. Ein Gestattungsbeschluss ist auch zwingend, wenn ein Eigentümer einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum hat. Ein solcher Anspruch besteht – neben den in § 20 Abs. 2 WEG aufgezählten Fällen – gemäß § 20 Abs. 3 WEG dann, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte hierdurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind oder wenn kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird. Durch den Beschlusszwang wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Zudem steht mit Bestandskraft eines solchen Beschlusses oder Rechtskraft eines Urteils, das den Beschluss ersetzt, zwischen den Wohnungseigentümern ebenso wie im Verhältnis zu deren Rechtsnachfolgern fest, dass die bauliche Veränderung zulässig ist.

BGH, Urteil v. 17.3.2023, V ZR 140/22