

ZfIR 2026, A 3

BGH: Streetart-Fassadengemälde in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH hat am **25. 9. 2026 (V ZR 165/25)** entschieden, dass es zulässig sein kann, in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mehrheitlich die Anbringung eines großformatigen Streetart-Gemäldes („Mural“) auf einer zur Wohnanlage gehörenden Hochhausfassade zu beschließen.

Der Verein „Urbaner Kunstraum Wuppertal – UKW“ bot der beklagten GdWE an, die Fassade eines zur Anlage gehörenden Hochhauses im Rahmen eines von dem Oberbürgermeister der Stadt unterstützten Projekts auf eigene Kosten durch eine internationale Streetart-Künstlerin gestalten zu lassen. Das Bild soll möglichst lange (mehr als zehn Jahre) an der Fassade bleiben. Nach Ablauf von fünf Jahren ist die Eigentümergemeinschaft jedoch frei in ihrer Entscheidung, was mit der Fassade passieren soll. Sie dürfte z. B. wieder überstrichen und/oder gedämmt werden.

Die Wohnungseigentümer ermächtigten die Verwalterin durch mehrheitlichen Beschluss, den von dem Verein angebotenen Gestattungsvertrag abzuschließen. Der klagende Wohnungseigentümer hält dies für unzulässig, weil das Gemälde die Wohnanlage grundlegend umgestalte und offenbleibe, wie das Kunstwerk letztlich aussehen werde. Das AG Wuppertal hat die von dem Kläger erhobene Anfechtungsklage abgewiesen. Seine Berufung hatte keinen Erfolg. Mit der von dem LG Düsseldorf zugelassenen Revision will der Kläger weiterhin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

Der BGH hat die Revision zurückgewiesen und die Auffassung des Landgerichts bestätigt, dass die Wohnungseigentümer die Anbringung des Streetart-Gemäldes auf der Fassade des zu der Anlage gehörenden Hochhauses beschließen durften.

Die Wohnungseigentümer dürfen einen solchen Beschluss mehrheitlich fassen, weil der Begriff der baulichen Veränderung, über die die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 1 WEG beschließen dürfen, auch auf Dauer angelegte, das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändernde Maßnahmen erfasst. Dies gilt auch für eine künstlerische Gestaltung der Fassade eines Hochhauses, die – wie hier – das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage über mehrere Jahre hinweg erheblich verändern wird.

Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt, ebenso verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei auch eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage i. S. v. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG. Wie der BGH nunmehr entschieden hat, stellt die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage regelmäßig keine grundlegende Umgestaltung im Sinne dieser Vorschrift dar. Insbesondere eine andere farbliche Gestaltung der Fassade kann mehrheitlich beschlossen werden.

Schließlich führt der Gestattungsbeschluss auch nicht zu einer unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers i. S. v. § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG. Diese Veränderungssperre soll nur eine solche Maßnahme erfassen, die einen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigt als andere; an der erforderlichen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer fehlt es. Insbesondere wird ein Wohnungseigentümer nicht dadurch unbillig benachteiligt, dass ihm ein Fassadengemälde weniger zugesagt als Anderen. (Auszug BGH PM Nr. 175/2026 v. 25. 9. 2026)