

ZfIR 2023, A 3

BGH bejaht „Beschlusszwang“ für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nach neuem Wohnungseigentumsrecht

Der BGH (Urt. v. 17. 3. 2023 – V ZR 140/22) hat sich mit dem neuen Wohnungseigentumsrecht befasst und entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, einen Gestattungsbeschluss notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen muss, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zusteht. Ausweislich einer späteren Ergänzung der Teilungserklärung sind sie insoweit allein für Reparaturen und Instandhaltungen verantwortlich und kostenpflichtig. Die Beklagten beabsichtigen gegen den Willen der Klägerin den Bau eines Swimmingpools in der von ihnen genutzten Hälfte des Gartens. Nachdem die Beklagten mit dem Bau des Swimmingpools begonnen hatten, hat die Klägerin Unterlassungsklage erhoben, die bei Amts- und Landgericht Erfolg gehabt hat. Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat hat die Revision der Beklagten zurückgewiesen.

Im Ausgangspunkt steht der Klägerin ein Unterlassungsanspruch gem. § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB zu. Bauliche Veränderungen müssen nämlich gem. § 20 Abs. 1 WEG durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden. Daran fehlt es hier. Die Wohnungseigentümer haben das Beschlusserfordernis auch nicht gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG abbedungen. Diesem Unterlassungsanspruch können die Beklagten einen eventuellen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung gem. § 20 Abs. 3 WEG nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegenhalten. Auch wenn ein bestehender Gestattungsanspruch mangels Beeinträchtigung hier unterstellt wird, muss die Gestattung durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen. Die vor Inkrafttreten des WEMoG umstrittene Frage, ob bauliche Veränderungen eines Beschlusses bedürfen, hat der Gesetzgeber in Kenntnis dieses Streits nunmehr eindeutig entschieden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden und die vielfältigen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen zu beseitigen. Danach bedarf jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. So wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. (BGH, PM Nr. 052/2023 v. 17. 3. 2023)