

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer Mai 2023

1. WEG-Recht: Für bauliche Veränderungen besteht Beschlusszwang

Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vornehmen wollen, müssen einen WEG-Beschluss herbeiführen. Das gilt auch bei bestehendem Gestaltungsanspruch.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Eigentümern zweier Doppelhaushälften, die auf einem im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grundstück stehen. Nach der aus dem Jahr 1971 stammenden Teilungserklärung stand jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem sich an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zu. Insoweit war für Reparaturen und Instandhaltungen der jeweils Berechtigte alleinverantwortlich und kostentragungspflichtig. Im Übrigen sollte sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den gesetzlichen Regelungen richten.

Die beklagten Eigentümer einer der Doppelhaushälften begannen ohne Zustimmung des Nachbarn mit dem Bau eines Swimmingpools in dem ihnen zugewiesenen Gartenteil. Hiergegen erhoben die Eigentümer der anderen Doppelhaushälfte Unterlassungsklage.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Der BGH stützte seine Entscheidung maßgeblich auf die am 1.12.2020 in Kraft getretene Neufassung des § 20 WEG. Danach können einem Eigentümer bauliche Veränderungen durch Beschluss gestattet werden.

Auf eine solche Gestaltung kann gem. § 20 Abs. 3 WEG ein Anspruch bestehen, wenn das Einverständnis aller Wohnungseigentümer vorliegt, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, oder wenn durch die bauliche Maßnahme keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer zu besorgen ist.

Eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums bedarf also grundsätzlich einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. Dieses Erfordernis der Beschlussfassung hätten die Parteien im konkreten Fall auch nicht gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG suspendiert. Lediglich die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts betreffend der jeweiligen Gartenhälfte berechtige nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der jeweiligen Sondernutzungsfläche. Der Bau eines Swimmingpools gehe über die übliche Nutzung einer Sondernutzungsfläche deutlich hinaus und sei auch nicht durch die vereinbarte Reparatur- und Instandsetzungsklausel gedeckt.