

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [492]

## Trotz Anspruch - zwingend Beschluss bei einer baulichen Veränderung

Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten, dass ein Gestattungsanspruch besteht (Fortführung von Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791).

BGH, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24

### Der Fall:

Die Beklagte, Eigentümerin einer Gewerbebeeinlichkeit, verpachtete diese an Betreiber einer geplanten Shisha-Bar. Diese rissen im Oktober 2020 ohne statische Prüfung eine tragende Wand ein, was zu Schäden und einem Baustopp führte. In 2021 wurden weitere bauliche Eingriffe vorgenommen, darunter massive Fassadendurchbrüche und der Einbau einer Lüftungsanlage – alles ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Trotz Aufforderungen zum Baustopp wurden die Arbeiten fortgesetzt. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte eine einstweilige Verfügung, nachdem weitere Eingriffe erfolgten.

Im Juni 2022 klagte sie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Wohnungseigentümer lehnten nachträglich eine Genehmigung ab. Die Beklagte unterlag in erster und zweiter Instanz und verfolgt nun mit Revision weiterhin das Ziel, eine Abweisung der Klage zu erreichen.

### Das Problem:

Benötigt der Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung durchführen

möchte zwingend einen Beschluss, obwohl er möglicherweise einen Anspruch auf die bauliche Maßnahme hat?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Gemäß § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Es besteht also ein Anspruch auf einen die geplante bauliche Veränderung gestattenden Beschluss, wenn entweder kein anderer Wohnungseigentümer im Sinne des Gesetzes beeinträchtigt wird oder wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind.

Allerdings muss trotz des möglichen Anspruchs eine Beschlussfassung herbeigeführt werden: Der Gesetzgeber hat sich für den in § 20 Abs. 1 WEG normierten so genannten Beschlusszwang entschieden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden und die vielfältigen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen zu beseitigen. Klargestellt wird, dass jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird

Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gemäß § 242 BGB entgegenhalten,

dass ein Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG besteht.

### Praxis-Tipp:

Durch die Beschlussfassung, auch wenn ein Anspruch besteht, soll folgendes sichergestellt werden:

Wohnungseigentümer werden über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert.

Für den bauwilligen Wohnungseigentümer hat der legitimierende Beschluss den Vorteil, dass er - ebenso wie eventuelle Rechtsnachfolger - durch dessen Bestandskraft Rechtssicherheit hat.

Jede bauliche Veränderung muss durch einen Beschluss legitimiert werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ