

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [441]

Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage; unbillige Benachteiligung

1. Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

2. Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne einer Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23

Der Fall:

Auf Antrag der Sondereigentümerin einer der Eckwohnungen beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 14.10.2021, ihr als privilegierte Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 WEG zu gestatten, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreien Zugang sowie eine etwa 65 cm aufzuschüttende Terrasse zu errichten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen; ggf. soll ein aus Bodenplatten bestehender Zugang zur Terrasse errichtet werden.

Das Problem:

Hat eine Anfechtungsklage gegen die Gestattung der baulichen Veränderung Aussicht auf Erfolg? Welcher Prüfungsmaßstab gilt hier?

Die Entscheidung des Gerichts:

Im Rahmen einer Anfechtungsklage ist das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen gemäß § 20 Abs. 2 WEG grundsätzlich nicht zu prüfen. Ein solcher mit einfacher Mehrheit gefasster stattgebender Gestattungsbeschluss ist nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

Nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF die Eigenart der Wohnanlage änderte, führt auch zu einer grundlegenden Umgestaltung im Sinne des neuen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG. Der Begriff der grundlegenden

Umgestaltung ist vielmehr enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bisherigen Recht. Da die von den Wohnungseigentümern beschlossene bauliche Veränderung ihrer Kategorie nach dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), hätte es einer Begründung bedurft, warum gleichwohl - ausnahmsweise - die beschlossenen Maßnahmen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen.

Praxis-Tipp:

Die Gestattungsbeschlüsse müssen hinreichend bestimmt formuliert sein und dürfen keine formellen sonstigen Fehler enthalten. Die einfache Mehrheit genügt immer. Selbst Außenaufläge hat der BGH nicht als Umgestaltung einer Mehrhausanlage angesehen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht