

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [457]

Gedenkstein als grundlegende Umgestaltung?

Mit der Aufstellung eines Gedenksteins - auch wenn dieser optisch einem Grabstein ähnelt - wird die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet.

Ein Eigentümer, der aus seiner Wohnung auf diesen Stein und eine Kirche blickt, wodurch sich der Eindruck einer Grabstätte verstärkt, wird nicht unbillig benachteiligt.

Eine Gemeinschaft ist nicht verpflichtet, nur Kunstwerke aufzustellen, die keine Reaktionen oder Diskussionen hervorrufen.

LG Dresden Urteil v. 19.1.2024 – 2 S 177/23; IMR 2024, 295

Hinweis: Nicht rechtskräftig – Revision liegt beim BGH V ZR 22/24

Der Fall:

In einer WEG wird beschlossen, im gemeinschaftlichen Garten (bei dem es sich nach der Teilungserklärung um einen Ziergarten handelt, Größe ca. 160 qm) einen Gedenkstein für den ehemaligen Wohnungseigentümer und Oberbürgermeister der Stadt aufzustellen.

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft meint, dass – anders als das Amtsgericht – die Voraussetzungen für eine Ungültigkeit des Beschlusses nach § 20 Abs. 4 WEG nicht vorliegen, da das Aufstellen des Gedenksteins weder eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstelle noch die Klägerin ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt werde.

Das Problem:

Bauliche Veränderungen können seit dem 1.12.2020 mit einfacher Mehrheit genehmigt werden. Ausnahme bildet § 20 Abs.

4 WEG: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden. Fraglich ist also, wann eine konkrete Umgestaltung vorliegt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG sieht hier insbesondere keine grundlegende Umgestaltung.

Eine grundlegende Umgestaltung sei nur in Ausnahmefällen anzunehmen. Schon nach dem Sprachverständnis könnten auch in einem Ziergarten Skulpturen aufgestellt werden. Ferner handle es sich um einen sehr kleinen Eingriff, wenn eine Fläche von ca. 1 qm eines ca. 160 qm großen Gartens mit einer Skulptur verändert werde. Bei der Frage einer unbilligen Benachteiligung sei das subjektive Empfinden eines einzelnen Wohnungseigentümers nicht maßgeblich, sondern ein objektiver Maßstab anzulegen. Sonst erlange der Einzelne ein Vetorecht, was den Zielen des Gesetzgebers widerspreche, der mit der Neufassung des § 20 WEG bezweckt habe, die Durchsetzung baulicher Veränderungen zu erleichtern.

Praxis-Tipp:

Das Problem ist, dass der Gesetzgeber offen gelassen hat, wann es sich um eine grundlegende Umgestaltung handelt, so dass jeder Einzelfall gesondert betrachtet und im Zweifel entschieden werden muss.

Die Verwaltung sollte bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen auf das Problem der grundlegenden Umgestaltung hinweisen. Da die Revision beim BGH

engelegt wurde, werden wir mit Spannung den weiteren Werdegang dieses Verfahrens beobachten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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