

Die aktuelle Rechtsprechung zu § 20 WEG

Dr. Johannes Hogenschurz, Vorsitzender Richter am Landgericht, Köln

1. Einführung

Ziel des am 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG)¹ war es, die „Versteinerung“ des Wohnungseigentums aufzubrechen, deshalb das Vetorecht einzelner Wohnungseigentümer bei baulichen Veränderungen abzuschaffen und durch die Schaffung privilegierter baulicher Veränderungen einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf über die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) hinausgehende Baumaßnahmen zu geben. Dabei wurden die Abwehrrechte einzelner Wohnungseigentümer durch den Wechsel des Vetorechts gemäß §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG a. F. bei nicht nur unerheblichen Maßnahmen zu § 20 Abs. 2 WEG n. F. mit der grundlegenden Umgestaltung und der unbilligen Benachteiligung eingeschränkt; hinzukommt, dass nach der gesetzlichen Konzeption ein Interessenausgleich gemäß § 21 WEG nur durch Freistellung von den Kosten bei Verlust der Nutzungsmöglichkeit stattfindet. Schließlich hat sich durch die „Vergesellschaftung“ des Wohnungseigentumsrechts² ein wesentliche Veränderung in der Konzeption des Rechtsschutzes für den einzelnen Wohnungseigentümer ergeben: Konnte früher jeder Wohnungseigentümer andere Wohnungseigentümer wegen störender baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums auf Unterlassung und Beseitigung in Anspruch nehmen, sind diese Ansprüche jetzt bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) konzentriert, denn sie allein darf gemäß § 14 Abs. 1 WEG die Einhaltung von Vereinbarungen und Beschlüssen verlangen und gemäß § 9a Abs. 2 WEG die sich aus dem gemeinschaftlichen Rechte wie den Abwehranspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB ausüben. Der einzelne Wohnungseigentümer muss deshalb in der Regel eine Anspruchsgeltendmachung durch die

¹ BGBl. I 2187 in der Fassung des Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen vom 16.10.2024, BGBl. I Nr. 306.

² Brückner DNotZ 2025, 11, 12.

GdWE erzwingen; allein kann er nur Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums (Lärm, Licht, Gerüche ...) abwehren.³

Wichtig bei alledem ist, dass § 20 Abs. 1 WEG eine umfassende Beschlussfassungskompetenz begründet, die allein durch die allgemeinen Grenzen (Unbestimmtheit; Kernbereich des Sondereigentums usw.) beschränkt wird. Dagegen bestimmen die § 20 Abs. 2 WEG und § 20 Abs. 3 WEG Anspruchsvoraussetzungen für einen positiven Beschluss, deren Fehlen eine Beschlussfassung nicht anfechtbar macht. Die Überschreitung des in § 20 Abs. 4 WEG beschriebenen Grenzen macht die Beschlussfassung nur anfechtbar.

2. Geklärte Fragen

Zahlreiche Fragen konnte die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits klären, die hier entsprechend der Systematik des Gesetzes vorgestellt werden.

a) Anwendungsbereich

Zunächst sind zum Anwendungsbereich zwei bekannte Fragen zur Geltung des WEMoG beantwortet worden.

aa) abweichende Bauausführung durch den Bauträger

In der Praxis recht häufig sind von der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung im Detail abweichende Ersterrichtungen durch den Bauträger, der Sonderwünsche von Erwerbern erfüllen oder auch noch ein seinem Eigentum stehende Einheiten abweichend errichten möchte. Dabei stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des § 20 WEG deshalb anders, weil die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG) und im Innenverhältnis bereits als Wohnungseigentümer gilt, wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde (§ 8 Abs. 3 WEG).

³ BGH, Urt. v. 11.06.2021 – V ZR 41/19, WuM 2021, 521; zur Abgrenzung Elzer, IMR 2022, 297.

Der BGH⁴ verneint Ansprüche der (werdenden) Wohnungseigentümer gegen den Bauträger wegen baulicher Veränderungen: Zwar kann auch sogenannten werdenden Wohnungseigentümern im Innenverhältnis ein Anspruch auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen zustehen, dessen Ausübung seit dem 01.12.2020 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt. Der teilende Bauträger handelt bei der Errichtung der Anlage aber nicht als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner im Verhältnis zu den Erwerbern bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Errichtet der teilende Bauträger die Anlage nicht plangerecht, stehen den Erwerbern nur vertragliche Ansprüche⁵ zu, nicht aber Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums. Das gilt auch, wenn der teilende Bauträger weiterhin eingetragener Eigentümer einer oder mehrerer Einheiten ist und er das gemeinschaftliche Eigentum im räumlichen Bereich dieser Einheiten vereinbarungswidrig errichtet.

bb) Substanzeingriff

Eine bisher auch vom Gesetzgeber offen gelassene Frage, ob eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG einen Substanzeingriff voraussetzt. Macht es einen Unterschied, ob neun Solarpaneele vor der Balkonbrüstung an dieser festgeschraubt sind oder mit einer Metallkonstruktion an einem auf dem Balkon aufgestellten Pflanzkübel befestigt sind?

Ein Substanzeingriff ist – wie der BGH⁶ klärt – nicht erforderlich: Eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums setzt nicht zwingend einen Substanzeingriff voraus, sondern kann auch bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme, die das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert, gegeben sein.

b) Beschlusszwang, § 20 Abs. 1 WEG

⁴ BGH, Urt. v. 16.05.2025 – V ZR 270/23, WuM 2025, 511.

⁵ Zu deren Geltendmachung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Vergemeinschaftungsbeschluss vgl. etwa Jurgeleit NJW 2022, 2641.

⁶ BGH, Urt. v. 18.07.2025 – V ZR 29/24, WuM 2025, 577.

§ 20 Abs. 1 WEG begründet zunächst die Kompetenz, mit Mehrheit über bauliche Veränderungen zu beschließen. Beschlüsse über bauliche Veränderungen können also nicht wegen einer fehlenden Beschlusskompetenz, sondern nur aus allgemeinen Gründen (Unbestimmtheit usw.) nichtig sein; sie werden bestandskräftig. Mit § 20 Abs. 1 WEG wollte der Gesetzgeber aber auch einen „Beschlusszwang“ schaffen, d. h. vor einer baulichen Veränderung muss eine positive Beschlussfassung erfolgt sein.

aa) Folgen des Beschlusszwangs

Diese Idee des Gesetzgebers bestätigt der BGH und nimmt sie zum Ausgangspunkt, die Durchsetzung des Anspruchs auf Gestattung, wie er in § 20 Abs. 2 WEG für privilegierte bauliche Veränderungen und in § 20 Abs. 3 WEG für nicht erheblich störende bauliche Veränderungen geregelt wird, auszuformulieren.

Zunächst gilt, wie der BGH⁷ formuliert: Wer eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, muss einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen, bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird. Gegen Baumaßnahmen ohne Gestattungsbeschluss haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch (Unterlassung = Baustopp), der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

bb) Einwand des Gestattungsbeschlusses (prozessuale Lösung)

Für den Einwand des Gestattungsbeschlusses bleibt, so der BGH⁸, eine prozessuale Lösung: Der Anspruch auf eine Gestattung kann gegen den Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch im Wege der Widerklage geltend gemacht werden. Diese Beschlussersetzungsklage ist auch ohne Vorbefassung zulässig, denn wenn die Ge-

⁷ BGH, Urt. v. 17.03.2023 – V ZR 140/22, WuM 2023, 306 BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, WuM 2025, 255.

⁸ BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, WuM 2025, 255.

meinschaft der Wohnungseigentümer schon klagt, wäre eine Vorbefassung eine bloße Förmerei. Die Widerklage steht der Entscheidung über den Unterlassungsanspruch (Baustopp!) auch durch Teilurteil nicht entgegen, denn ohne Gestattungsbeschluss darf man nicht weiterbauen. Bedarf der Anspruch auf Gestattung der weiteren Aufklärung, etwa ob es an erheblichen Nachteilen im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG fehlt, muss über den Beseitigungsanspruch und die Widerklage auf Gestattung gemeinsam entschieden werden. Diese prozessuale Lösung bedeutet auch: Der Genehmigungsanspruch kann widerklagend nur in erster Instanz beim Amtsgericht geltend gemacht werden; eine nicht widerklagend oder erst später erhobene Klage auf Genehmigung führt nicht zur Aussetzung der Klage auf Beseitigung.

cc) Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers

Der einzelne Wohnungseigentümer kann den Störer nicht aus Beseitigung in Anspruch nehmen; erst ist auf die Abwehr von Störungen seines Sondereigentums (und seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts)⁹ beschränkt. Der BGH¹⁰ formuliert: Der einzelne Wohnungseigentümer kann Unterlassung und Beseitigung baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums weder von anderen Wohnungseigentümern noch Dritten verlangen. Unterlassung und Beseitigung kann nur die WEG verlangen, aus § 14 Abs. 1 WEG und aus § 1004 Abs. 1 BGB i. V. m. § 9a Abs. 2 WEG. Die Wohnungseigentümer können beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen; befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 3 WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden.

Das bedeutet: Erhebt ein Wohnungseigentümer eine Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möge gegen eine bauliche Veränderung einschreiten, so kann er nur Erfolg haben, wenn der Fall einer Ermes-

⁹ Zum digitalen Türspion vgl. LG Karlsruhe, Urt. v. 17.05.2024 – 11 S 162/23, ZMR 2025, 244; LG Frankfurt, Beschl. v. 10.05.2023 – 2-13 T 33/23, WuM 2023, 434.

¹⁰ BGH, Urt. v. 05.07.2019 – V ZR 149/18, WuM 2019, 668.

sensreduzierung auf Null vorliegt; erfolgt eine Gestattung, kann der Wohnungseigentümer diese nur bei Überschreitung der Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG verhindern.

dd) Ausnahmen vom Beschlusszwang

Zwei Ausnahmen vom Beschlusszwang erkennt der BGH¹¹ an: Das Beschlusserfordernis gilt nicht, wenn es ausdrücklich abbedungen ist. Das kann, muss aber nicht, bei der Vereinbarung der Ausbaurechten der Fall sein. Das Beschlusserfordernis gilt auch nicht, wenn es sich um übliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums handelt, die ohne weiteres als gestattet anzusehen sind, wie etwa das Bohren von Dübellöchern in tragende Wände. Einzelheiten dieser Ausnahme sind noch nicht weiter ausformuliert, wie das Einschrauben eines Schraubhakens zur Anbringung von Weihnachtsschmucks in die Wohnungstür verdeutlicht.

ee) Altfälle

War die bauliche Veränderung bereits vor Inkrafttreten des WEMoG abgeschlossen, gilt das frühere Recht fort:¹²

Wird ein Wohnungseigentümer auf Beseitigung einer baulichen Veränderung in Anspruch genommen, findet das WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Anwendung, wenn die bauliche Veränderung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war. In diesem Fall kann der Störer dem Beseitigungsverlangen nach § 242 BGB einen nach Maßgabe von § 22 Abs. 1 WEG aF, nicht: § 20 Abs. 2 WEG nF gegebenen Gestattungsanspruch entgegenhalten. („dolo agit“, § 242 BGB). Diese Voraussetzungen muss der auf Beseitigung in Anspruch genommene Wohnungseigentümer darlegen und beweisen.

c) privilegierte bauliche Veränderungen, § 20 Abs. 2 WEG

¹¹ BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, WuM 2025, 255.

¹² BGH, Urt. v. 18.07.2025 – V ZR 29/24, WuM 2025, 577.

§ 20 Abs. 2 WEG formuliert einen Anspruch auf bestimmte privilegierte bauliche Veränderungen, wenn diese angemessen ist und dem privilegierten Zweck dient. Weniger die Bestimmung dieser Begriffe, für die der BGH Beschreibungen gefunden hat, als das durch § 20 Abs. 2 S. 2 WEG eröffnete Ermessen über die Durchführung lassen in der Praxis die Erwartungen der einzelnen Wohnungseigentümer zu einem Alptraum werden.

aa) angemessene bauliche Veränderung

Eine angemessene bauliche Veränderung liegt regelmäßig vor, so der BGH¹³, wenn nicht ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen und nicht durch Bedingungen und Auflagen abgewendet werden können. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit. Das bedeutet: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss gegenüber dem Anspruch die Unangemessenheit darlegen und beweisen. Kostenfolgen sind ohne Bedeutung, weil durch § 21 Abs. 1 WEG dem Antragsteller einschließlich Folgekosten zugewiesen sind.

bb) dienen

Alle baulichen Veränderungen dienen dem privilegierten Zweck, die für den privilegierten Zweck erforderlich oder auch nur förderlich sind.¹⁴ Dafür ist es ohne Belang, ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen ist. Förderlich ist zum Beispiel auch ein Aufzug, der „halbe Treppe“ am Podest ankommt, auch wenn der Behinderte noch ein paar Stufen bis zur Wohnung überwinden muss.

¹³ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

¹⁴ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

cc) Entscheidungsverfahren

Wegen der im Gesetz angelegten Unterscheidung zwischen „Ob“ und „Wie“ der privilegierten baulichen Veränderung, ergibt sich in der Regel ein zweistufiges Verfahren. Liegen die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 S. 1 WEG vor, hat jeder Wohnungseigentümer regelmäßig einen Anspruch auf Gestattung dem Grunde nach.¹⁵ Dieser Grundlagenbeschluss muss regelmäßig über „Gestattung“ oder „Selbstvornahme“ durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entscheiden; bei massiven konstruktiven Eingriffen in den Baukörper und insoweit bestehenden Haftungsrisiken (z.B. Einbau Aufzug) muss regelmäßig eine Vornahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht die Gestattung erfolgen.

dd) Beispielsfälle zum Ermessen beim „Wie“

Die Entscheidung über die Ausgestaltung der baulichen Veränderung darf den Anspruch zwar nicht faktisch vereiteln, doch scheinen die Ermessensgrenzen weit:

Ein Wohnungseigentümer beantragt die Errichtung einer „Power-Ladesäule“ (Ladezeit: 1h) aus dem subventionierten Programm des örtlichen Energieversorgers. Beschlossen wird die Errichtung einer „besseren“ Steckdose (Ladezeit: 24h) durch den örtlichen Elektriker. Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg.¹⁶

Ein Wohnungseigentümer beantragt, ihm die Anbringung des günstig für 300 € am Black Friday im internationalen Versand erworbenen Balkonkraftwerks zu gestatten. Beschlossen wird die Errichtung eines Markenprodukts durch den örtlichen Elektriker; Kosten: 1.500 €. Überträgt man die vorgenannten Grundsätze, gibt es das vom Gesetzgeber vorgestellte „Recht zum Balkonkraftwerk“ nicht.

d) Gestattungsanspruch, § 20 Abs. 3 WEG

Ein Anspruch auf die Gestattung einer konkreten baulichen Veränderung besteht, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über

¹⁵ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

¹⁶ LG Stuttgart, Urt. v. 05.07.2023 – 10 S 39/21, ZMR 2023, 821.

das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

aa) materielles Recht

Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann; gemeint ist damit der bekannte Maßstab der §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 Nr. 1 WEG a. F.¹⁷ Maßgeblich ist eine tatrichterliche Würdigung aller Umstände des Einzelfalls mit fallbezogener Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen.

Das bedeutet: Ein Wanddurchbruch ist nicht „per se“ nachteilig.¹⁸ Durchbrüche einer tragenden Wand oder Durchbohrungen an der Fassade nach sachkundiger Planung mit statischer Berechnung und Durchführung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst begründen keinen Nachteil.¹⁹ Auch die Entfernung einer tragenden Wand in der Wohnung begründet bei Vorliegen von statischer Berechnung und Standsicherheitsnachweis keinen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer.²⁰ Damit wendet sich die neuere Rechtsprechung des BGH wiederholt gegen die bekannten Kataloge von Fallgruppen unter Hinweis darauf, dass maßgeblich immer eine Interessenabwägung im Einzelfall ist.

Kommentiert [SS1]: Bitte Fußnote hochsetzen

Kommentiert [SS2]: Bitte Fußnote hochsetzen

bb) Geltendmachung des Anspruchs

Damit stellt sich die Frage, welche Informationen der Antragsteller für eine Vorbefassung beibringen muss, ob etwa eine Vorbefassung mit dem Wanddurchbruch für eine Abluftanlage erst dann möglich ist, wenn der Antragsteller ein Gutachten zur Statik vorlegt, oder ob es Aufgabe des Verwalters bei der Sammlungsvorbereitung ist,

¹⁷ BGH, Urt. v. 14.02.2025 – V ZR 86/24, WuM 2025, 252.

¹⁸ BGH, Urt. v. 14.02.2025 – V ZR 86/24, WuM 2025, 252.

¹⁹ BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, Rn. 37, WuM 2025, 255.

²⁰ BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, Rn. 38, WuM 2025, 255.

die notwendigen Informationen zu beschaffen. Der BGH²¹ verneint beide Fragen: Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat. Die Klärung der Anspruchsvoraussetzung erfolgt verbindlich durch Beweiserhebung im gerichtlichen Verfahren über die Beschlussersetzungsklage. Dabei betont der BGH, dass der Antragsteller durch die Vorlage von geeigneten Unterlagen die Eigentümerversammlung von der Gestattung baulicher Veränderungen überzeugen kann, auf die er nach dem Maßstab des § 20 Abs. 3 WEG keinen Anspruch hat.

e) Grenzen der Beschlussfassung, § 20 Abs. 4 WEG

Neben den allgemeinen Regeln für die Beschlussfassung (Ladungsfrist, Beschlussankündigung usw.) bestimmen allein die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG die Anfechtbarkeit von Beschlüssen über bauliche Veränderungen.

aa) Funktion des § 20 Abs. 4 WEG

Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, ist der Beschluss auf die Anfechtungsklage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet. Ob die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG [oder des § 20 Abs. 3 WEG] vorliegen, ist für den Erfolg der Anfechtungsklage gegen einen Positivbeschluss ohne Bedeutung.²² Auf Voraussetzungen der § 20 Abs. 2 WEG oder § 20 Abs. 3 WEG kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser

²¹ BGH, Urt. v. 14.02.2025 – V ZR 86/24, WuM 2025, 252.

²² BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 33/23, WuM 2024, 171.

mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

bb) Inhalt der Grenzen

Ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden.²³ Eine bauliche Veränderung gestaltet die Wohnanlage nicht grundlegend um, wenn sie mit einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen spezifischen Vorgabe für die Nutzung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vereinbar ist.²⁴

Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden darf.²⁵ Der Verlust der Nutzungsmöglichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums ist gesetzliche Folge des § 21 WEG und bleibt bei der Abwägung außer Betracht. Es genügt nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann; es gilt also nicht der gleiche Maßstab wie bei § 20 Abs. 3 WEG. Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich allein nicht zu einem unbilligen Nachteil führen. Schließlich gilt: Maßgeblich ist ein objektiver Maßstab;²⁶ die subjektive Ablehnung der Maßnahme reicht nicht aus, um mittels einer unbilligen Benachteiligung im Ergebnis ein Vetorecht zu begründen.

cc) Inhalt der Grenzen bei privilegierten Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG)

Die vorgenannten Grenzen erfahren in den Fällen des § 20 Abs. 2 WEG aufgrund der Wertung des Gesetzgebers eine besondere Ausgestaltung:

²³ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

²⁴ BGH, Urt. v. 11.10.2024 – V ZR 22/24, WuM 2024, 752, für Gedenkstein im Ziergarten.

²⁵ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

²⁶ BGH, Urt. v. 11.10.2024 – V ZR 22/24, WuM 2024, 752.

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist nach der Vorstellung des Gesetzgebers jedenfalls bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zwecks i. S. d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen, und dies nicht nur, wenn feststeht, dass die in § 20 Abs. 2 WEG genannten Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind.²⁷ Für die Annahme einer unbilligen Benachteiligung bedarf es wegen der Wertentscheidung des Gesetzgebers einer besonders schweren Benachteiligung.²⁸

dd) Zu berücksichtigende Folgen

Dabei ist für das Ergebnis der Abwägung mitentscheidend, welche Folgen der baulichen Veränderung in die Abwägung einzustellen sind. Die bauliche Veränderung bringt zunächst Nachteile durch die Ausführung mit sich, wie Baulärm zur Mittagszeit. Das Ergebnis der baulichen Veränderung bringt verschiedene Nachteile mit sich, etwa durch Eingriffe in das Gebäude durch die Anbringung eines Klimaaggregats an der Hausfassade mit dem Wanddurchbruch für die Kälteleitungen, aber auch durch den Betrieb des Klimaaggregats, wie Lärm oder Abluft; gerade die Folgen des Betriebs lassen sich in der Planungsphase nicht immer sicher vorhersehen. – Zugleich gestellt ist damit die Frage, wie weit die Bestandskraft des Gestattungsbeschlusses die Abwehr von Folgen des Betriebs ausschließt.

Der BGH²⁹ gibt – entgegen der bisher wohl ganz herrschenden Meinung – eine pragmatische Antwort, die einen Ausgleich zwischen dem Investitionsinteresse und der Abwehr von Nachteilen ermöglichen soll:

Für die Frage, ob eine bauliche Veränderung (z. B. Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (z. B. tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch

²⁷ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

²⁸ BGH, Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165.

²⁹ BGH, Urt. v. 28.03.2025 – V ZR 105/24, WuM 2025, 375; BGH, Urt. v. 23.05.2025 – V ZR 128/24, WuM 2025, 452.

zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird. Ist das Gerät dazu geeignet, unter Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm betrieben zu werden, ist nicht evident, dass seine spätere Nutzung wegen unbilliger Benachteiligung der Kläger (als der Wohnungseigentümer, deren Einverständnis fehlt) insgesamt unterbleiben muss. Sollte sich nach dem Einbau herausstellen, dass das Klimagerät – der Befürchtung entsprechend – auch zur Nachtzeit im Tagbetrieb genutzt wird mit der Folge einer nicht hinnehmbaren nächtlichen Lärmbelastung der Nachbarn, könnten dem - trotz bestandskräftiger Gestattung - sowohl die Kläger als auch die WEG entgegenreten.

Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus. Der Betrieb muss insbesondere den Stand der Technik wahren.

Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz zu regeln; derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden, z.B. kein Tagbetrieb der Klimaanlage des Nachts.

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich wohl auch, dass eine Verteidigung gegen spätere Einschränkungen des Betriebs mit dem Argument, dessen nachteilige Folgen seien bereits bei der Gestattung evident gewesen, unerheblich ist.

f) ungeschriebene Grenzen?

Ausgangspunkt der Diskussion³⁰ zu ungeschriebenen Grenzen der Beschlusskompetenz oder der Beschlussfassung ist der „Saunafall“ (nach Mediger):

Die Gemeinschaftsordnung sieht einen Fahrradkeller vor. Beschlossen wird mehrheitlich: „Im ganzen Fahrradkeller wird die Sauna Modell Finnlandia eingebaut“. Ein Wohnungseigentümer fragt: Was kann ich dagegen unternehmen? Denn: Dass ich

³⁰ Vor einem Nachweis der zahlreichen Lösungsansätze kann im Rahmen dieser Vorstellung der BGH-Rechtsprechung abgesehen werden.

nicht zugestimmt habe und deshalb kostenfrei bin, aber auch nicht in die Sauna darf (und will), nützt mir nichts. Ich weiß nicht wohin mit meinem E-Bike; auf die Straße kann ich das nicht stellen.

Das Beispiel illustriert die Frage, ob die durch § 21 WEG vorgesehene finanzielle Kompensation zum Ausgleich der Interessen ausreicht, gerade wenn durch Altvereinbarungen, hier die Zweckbestimmung als Fahrradkeller, vermeintliche sichere Rechtspositionen begründet sind.

Aus der Rechtsprechung des BGH³¹ ergeben sich wichtige Hinweise für eine Lösung, auch wenn die Frage noch offengelassen ist: Die Wohnungseigentümer können unter dem WEMoG eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch beschließen, wenn dies die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis („Sondernutzungsrecht“) an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr. So sieht das § 21 WEG mit der ausschließlichen Nutzungsbefugnis vor. Die Beschlusskompetenz („können“, nicht „dürfen“) für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung dazu führt, dass die in einer – vor- oder nach Inkrafttreten des WEMoG geschlossenen – Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

Möglich sind deshalb, die Errichtung eines Aufzugs im Innenhof, in dem bisher die Fahrräder abgestellt wurden, oder die Errichtung eines Fahrradhäuschens im Vorgarten, auch wenn dort ein Mülltonnenplatz im Plan steht.

Zur Rechtmäßigkeit solcher einer Nutzungsvereinbarung faktisch zuwiderlaufenden Beschlüsse gelten die allgemeinen Grenzen der Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers). Der Wegfall der bisherigen Nutzungsmöglichkeit allein soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.

„Ob und unter welchen Voraussetzungen der faktische Widerspruch zu einer Nutzungsvereinbarung zur Anfechtbarkeit eines Gestattungsbeschlusses führt, ist hier nicht zu klären.“ Damit ist zugleich die wichtigste noch offene Frage beschrieben.

³¹ BGH, Urt. v. 09.02.2023 – V ZR 244/22, WuM 2024, 165; BGH, Urt. v. 19.07.2024 – V ZR 226/23, ZMR 2025, 46.

Geklärt ist jedenfalls: Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, an die übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen, dies auch, wenn die bauwilligen Wohnungseigentümer freiwillig zahlen wollen.³²

3. Offene Fragen

Fasst man diese Rechtsprechung zusammen, ergibt sich als wichtigste offene Frage aus der Sicht des einzelnen Wohnungseigentümers, unter welchen Voraussetzungen er ein Einschreiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen nicht genehmigter baulicher Veränderungen erzwingen kann und ob es ein Gebot der effektiven Rechtsdurchsetzung gibt.

4. Blick ins Mietrecht

Zum Abschluss dieses Beitrages können mit dem Blick ins Mietrecht nur einzelne Gesichtspunkte angesprochen werden.

a) Einstandspflicht von Wohnungseigentümern für ihre Mieter

Wohnungseigentümer haften für bauliche Veränderungen durch ihre Mieter: Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder schließlich wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.³³

³² BGH, Urt. v. 19.07.2024 – V ZR 226/23, ZMR 2025, 46.

³³ BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, Rn. 15, WuM 2025, 255.

b) vermietende Wohnungseigentümer

Denken wir an vermietende Wohnungseigentümer, fragen wir sogleich danach, ob die Regelungen in Wohnungseigentums- und Mietrecht, also § 20 Abs. 2 WEG und § 554 BGB, harmonisiert sind, also der Wohnungseigentümer die Gestattung baulicher Veränderungen zumindest in den Fällen verlangen kann, in denen sein Mieter von ihm deren Gestattung verlangen kann. Dass die Regelungen in Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht nicht den gleichen Inhalt haben können, ergibt sich schon daraus, dass im Wohnungseigentumsrecht bauliche Veränderungen regelmäßig dauerhaft erfolgen sollen, im Mietrecht aber nur für die Dauer des Mietverhältnisses; deshalb sieht § 554 BGB anders als das WEG auch eine Sicherung des Rückbauanspruchs durch eine Kautionsvor. Doch nicht nur dieser Unterschied, den die Mietvertragsparteien durch eine Vereinbarung im Einzelfall beseitigen können, sondern auch das abweichende Verständnis der Regelungen führt zu Widersprüchen und im Einzelfall zu einer Pflichtenkollision beim vermietenden Wohnungseigentümer, die sich nicht ohne weiteres durch die Einstellung der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtslage in die mietrechtliche Interessenabwägung gemäß § 554 Abs. 1 S. 2 BGB auflösen lassen.³⁴

Dabei ergibt sich das wesentliche Problem aus der durch § 20 Abs. 2 S. 2 WEG in das Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestellten Entscheidung über das „Wie“ der privilegierten baulichen Veränderung. Dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die konkrete Ausführung der privilegierten baulichen Veränderung entscheidet, wie etwa beim Beispiel der Ladestation,³⁵ kollidiert mit der Annahme im Mietrecht,³⁶ der Mieter dürfe grundsätzlich selbst die Veränderungen (hier: Einbau einer Elektroladestation) – jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens – durchführen, was beinhaltet, dass er befugt ist dieses auch auszuwählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses zu bestimmen.

Disharmonien ergeben sich auch, wenn für das Mietrecht angenommen wird, die formelle Illegalität (Fehlen einer Erlaubnis) der Anbringung eines Steckersolargeräts begründe keinen Rückbauanspruch, weil der Mieter einen Gestattungsanspruch ent-

³⁴ So aber Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl. 2025, BGB § 554 Rn. 4.

³⁵ LG Stuttgart, Urt. v. 05.07.2023 – 10 S 39/21, ZMR 2023, 821.

³⁶ LG München I, Urt. v. 23.06.2022 – 31 S 12015/21, ZMR 2022, 643.

gegenhalten könne.³⁷ Schließlich ist für das Mietrecht offen, ob eine bauliche Veränderung der Mietsache auch dann vorliegt, wenn die Beschädigungen mit Schönheitsreparaturen beseitigt werden können.³⁸

5. Ausblick

Viele Einzelaspekte des § 20 WEG sind durch die Rechtsprechung des BGH im Sinne einer Stärkung der Entscheidungsmacht der Mehrheit geklärt. Das geht notwendig zu Lasten des Minderheitenschutzes. Insbesondere der überkommene Nachteilsbegriff in § 20 Abs. 3 WEG, erheblich für den Anspruch auf Gestattung einer konkreten baulichen Veränderung, wird durch die Einzelfallbetrachtung des BGH deutlich weniger streng verstanden.

³⁷ LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2024 – 311 S 44/24, juris; a.A. zum WEG BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, WuM 2025, 255.

³⁸ LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2024 – 311 S 44/24, juris; a.A. zum WEG BGH, Urt. v. 21.03.2025 – V ZR 1/24, WuM 2025, 255.