



Nr. 51 vom 18.12.2024



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Swimmingpool im Garten als bauliche Veränderung

Wir sind Eigentümer einer Doppelhaushälfte und bilden mit unseren Nachbarn eine 2er-Wohnungseigentümergeinschaft. Wir haben jetzt damit begonnen, in unserem Garten, für den wir ein Sondernutzungsrecht haben, einen Swimmingpool zu bauen. Unsere Nachbarn stören sich daran und behaupten, wir dürften ohne Gestattungsbeschluss nicht bauen. Haben sie Recht?



Rechtsanwalt
Dr. Benjamin Merkel
Rechtsabteilung HAUS + GRUND MÜNCHEN

Auch wenn Ihnen an der Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde, handelt es sich gleichwohl um Gemeinschaftseigentum. Sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Ihnen nicht das Recht zur Errichtung eines Swimmingpools in Ihrem Garten einräumt, müssen Sie gemäß § 20 Abs. 1 WEG zwingend einen Gestattungsbeschluss herbeiführen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) zuletzt in einem vergleichbaren Fall entschieden. Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 01.12.2020 sei dies eindeutig geregelt. Zwar könne gemäß § 20 Abs. 3 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn insbesondere kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Seit Inkrafttreten des WEMoG müsse die Gestattung jedoch durch Beschluss erfolgen. Nur so werde sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Einen derartigen Gestattungsbeschluss müsse der bauwillige Wohnungseigentümer – notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs.1 Satz 2 WEG – herbeiführen (BGH, Urteil v. 17.03.2023 – V ZR 1240/22). Bis zur Vorlage eines solchen Beschlusses steht Ihren Nachbarn daher ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs.1 Satz 2 BGB zu.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de

