



Bundesgerichtshof (BGH) zum WEG-Recht: Klimagerät im Penthouse – Immissionsabwehr



Der Bundesgerichtshof hat in einem wegweisenden Urteil (28.03.2025 – V ZR 105/24 – im Internet kostenlos abrufbar unter [Bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)) die rechtlichen Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen in Wohnungseigentümergeinschaften weiter präzisiert. Konkret ging es um die Gestattung eines Split-Klimageräts im Penthouse einer Wohnanlage und den damit verbundenen Immissionen.

Sachverhalt

Ein Wohnungseigentümer im 8. Obergeschoss erhielt durch Beschluss der Eigentümergeinschaft die Erlaubnis, ein Split-Klimagerät auf eigene Kosten zu installieren. Dabei wurden technische Vorgaben wie die Montage auf Dämpfsockeln zur Körperschallentkoppelung und der genaue Standort an der Fassade festgelegt. Eine Eigentümerin aus dem 4. Obergeschoss klagte gegen den Beschluss, da sie Beeinträchtigungen durch tieffrequenten Schall befürchtete. Ihre Klage blieb jedoch erfolglos. Das Urteil enthält folgende Kernaussagen:

Bauliche Veränderungen und spätere Nutzung

Der BGH stellte klar, dass bei der Beurteilung einer baulichen Veränderung grundsätzlich nur die unmittelbaren Auswirkungen der Maßnahme berücksichtigt werden dürfen – etwa die Kernbohrung durch die Fassade oder eine mögliche Verschattung. Auswirkungen des späteren Gebrauchs, wie etwaige Lärmbelastigungen, sind nur dann relevant, wenn bereits bei der Gestattung offensichtlich ist, dass diese zu einer unbilligen Benachteiligung des von der Mehrheit überstimmten Wohnungseigentümers führen.

Immissionsabwehr nach der Installation

Ein bestandskräftiger Beschluss zur Gestattung einer baulichen Veränderung schließt Abwehransprüche anderer Eigentümer wegen Immissionen nicht aus. Sollte der Betrieb des Klimageräts unzumutbare Störungen verursachen, können betroffene Eigentümer Unterlassungsansprüche geltend machen.

Regelung der Nutzung

Die Eigentümergeinschaft kann auch nachträglich durch Beschlüsse zur Hausordnung die Nutzung der baulichen Veränderung regeln. Denkbar sind hier zum Beispiel zeitliche Einschränkungen. Solche Regelungen müssen nicht gleichzeitig mit der Gestattung beschlossen werden.

Bedeutung für Eigentümergemeinschaften

Das Urteil unterstreicht die erforderliche Abwägung zwischen den Interessen des bauwilligen Eigentümers und dem überstimmten Wohnungseigentümer. Gemäß § 20 IV Alt. 2 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und können auch nicht verlangt werden. 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 dürfen. Es genügt aber nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer beeinträchtigt fühlen kann. Haben die überstimmten Wohnungseigentümer (nur) Bedenken wegen mit der späteren Nutzung verbundener Benachteiligungen, kann dem anderweitig Rechnung getragen werden, und zwar auch dann, wenn der Gestattungsbeschluss nicht angefochten wird. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich allein nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen.

Nur wenn die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung anderer Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen, liegt eine unbillige Benachteiligung vor mit der Folge, dass der Gestattungsbeschluss erfolgreich angefochten werden kann. Während bauliche Veränderungen durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 2020 erleichtert werden sollten, bleibt der Schutz vor unzumutbaren Immissionen gewährleistet. Um diese Ansprüche durchzusetzen, bedarf es auch keines Tätigwerdens der oder eines vorgelagerten Vorgehens gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Solche Ansprüche kann der nachteilig in seinem Sondereigentum betroffene Wohnungseigentümer unmittelbar gegen den störenden Wohnungseigentümer geltend machen.

Die Rechtsansicht, dass sich schon aus dem Risiko erheblicher Lärmstörungen eine unbillige Benachteiligung ergeben könne, lehnt der BGH in seiner Entscheidung ab. Vielmehr stellt er darauf ab, dass sich nachteilige Immissionen in aller Regel auch nach Inbetriebnahme regeln lassen und es deshalb keinen Grund gibt, schon die Installation des Geräts zu verhindern.

Georg Hopfensperger

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Bundesgerichtshof (BGH): Entziehung des Wohneigentums - Die renitente Eigentümerin



Der BGH hatte sich in einem neuen Urteil vom 4.7.2025, V ZR 77/24 mit einer Abmahnung zu beschäftigen, die als Vorstufe zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einer Eigentümerin ausgesprochen worden war.

Die sogenannte "Abmeierungsklage"

Gemäß § 17 WEG kann einem Wohnungseigentümer das Eigentum entzogen werden, wenn dieser sich einer so schweren Verletzung gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Voraussetzung ist, dass der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstößt. Das Entziehungsverfahren ist das schärfste Schwert im Wohnungseigentumsrecht und kommt daher nur als ultima ratio in Betracht.

Der Fall

In dem vom BGH entschiedenen Fall wurden der Eigentümerin folgende Vorwürfe gemacht: Sie habe sich gegen die Interessen der WEG gestellt, indem sie einer Auftragnehmerin der WEG dabei geholfen habe, Argumente gegen deren Entlassung aus dem Dienstleistungsverhältnis zu finden. Sie habe weiter behauptet, der Verwalter habe die Kündigung gegen diese Dienstleisterin zurückgenommen. Außerdem sei sie der Argumentation des gegnerischen Anwalts gefolgt. Ein weiterer Grund für die Abmahnung ergebe sich daraus, dass die Eigentümerin nach ihrem Ausscheiden aus dem Beirat noch sieben Mal Einsicht in die Verwaltungskonten genommen habe. Deshalb wurde in der Eigentümerversammlung beschlossen, die Eigentümerin wegen ihres „WEG schädigenden Verhaltens“ abzumahnern.

Entsprechend dieser Anweisung durch Eigentümerbeschluss hat der Verwalter die Eigentümerin dann abgemahnt. In dem Beschluss wurde allerdings nicht darauf hingewiesen, dass bei Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht. Die Betroffene klagte gegen diesen Beschluss, scheiterte jedoch in den Vorinstanzen.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellte klar, dass ein Beschluss, der den Verwalter zur Abmahnung eines Wohnungseigentümers ermächtigt, genauso anfechtbar ist wie ein direkter Abmahnungsbeschluss. Er ist daher selbstständig anfechtbar. Das Gericht betonte, dass ein betroffener Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse daran habe, solche Beschlüsse gerichtlich überprüfen zu lassen. Dies gelte auch dann, wenn die Abmahnung bereits ausgesprochen wurde.

Keine wirksame Abmahnung, aber rechtmäßiger Aufforderungsbeschluss

Der BGH stellte jedoch fest, dass der angefochtene Beschluss keine wirksame Abmahnung im Sinne des § 17 Abs. 2 WEG darstellt. Eine solche Abmahnung müsse klar darauf hinweisen, dass bei Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens die Entziehung des Wohnungseigentums droht. Diese Voraussetzung war hier nicht erfüllt.

Demgegenüber bewertete der BGH den Beschluss als rechtmäßige Aufforderung an die Eigentümerin, das beanstandete Verhalten künftig zu unterlassen. Solche Aufforderungsbeschlüsse sind zulässig, solange sie keine formellen Beschlussmängel aufweisen. Ob die Abmahnung allerdings inhaltlich gerechtfertigt war, wird jedoch nicht in dem Anfechtungsprozess geprüft, sondern erst in dem späteren Rechtsstreit über die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG, so der BGH.

Bedeutung für die Praxis

Das Urteil hat weitreichende Konsequenzen für Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter. Es stellt klar, dass Abmahnungsbeschlüsse und Beschlüsse, die den Verwalter zur Abmahnung ermächtigen, anfechtbar sind. Gleichzeitig zeigt es, dass solche Beschlüsse nicht automatisch rechtswidrig sind, wenn sie nicht alle Anforderungen an eine Abmahnung im Sinne des § 17 WEG erfüllen. Sie können aber als Aufforderung, das monierte Verhalten künftig zu unterlassen, Bestand haben, solange sie formell korrekt sind.

Die WEG wäre vermutlich besser beraten gewesen, wenn sie den Abmahnungsbeschluss nicht gefasst hätte. Denn der Verwalter kann als vertretungsbefugtes Organ auch ohne vorherige Beschlussfassung eine Abmahnung aussprechen. Diese ist dann als sogenannte geschäftsähnliche Handlung nicht eigenständig anfechtbar. Hierzu kann der Verwalter im Innenverhältnis, beispielsweise zur Abwendung eines Nachteils befugt sein, wenn eine Abmahnung ohne Zeitverzug geboten ist und ein Zuwarten bis zu der nächsten Eigentümerversammlung untunlich ist. Insgesamt sollte aber immer beachtet werden, dass die sogenannte Abmeierungsklage ohnehin das letzte Mittel ist und als schärfstes Schwert im Wohnungseigentumsrecht regelmäßig nur dann in Betracht kommt, wenn es kein milderes Mittel gibt.

Georg Hopfensperger

Bundesgerichtshof (BGH) zu Balkonkraftwerken in Wohnungseigentümergeinschaften



Die sogenannten Balkonkraftwerke, oder wie der Gesetzgeber sagt, Steckersolargeräte sind in vielen Wohnungseigentümergeinschaften ein brandheißes Thema. Mit Wirkung zum 17.10.2024 hat der Gesetzgeber in § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG eine weitere Privilegierung für Balkonkraftwerke in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen. Seitdem kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Über die Durchführung der Maßnahme ist durch Eigentümerbeschluss zu entscheiden und zwar mit einfacher Mehrheit. Der bauwillige Eigentümer muss hierfür einen Antrag auf Gestattung stellen. Die Eigentümer müssen in einer Eigentümerversammlung im Wege der sogenannten Vorbefassung hierüber entscheiden. Sofern die Eigentümer die Anbringung eines Balkonkraftwerks dann aber verweigern, kann der bauwillige Eigentümer seinen Anspruch mit einer Beschlussersetzungsklage vor Gericht durchsetzen. Ohne Vorbefassung der Eigentümer und ohne einen Gestattungsbeschluss darf der Eigentümer jedoch die Anlage nicht anbringen, auch wenn er diesen Anspruch hat.

In einem aktuellen Urteil hat der BGH am 18. Juli 2025, Az. V ZR 29/24 dies bestätigt. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob eine auffällige Solaranlage auf einem Balkon entfernt werden muss, wenn sie ohne Zustimmung der Gemeinschaft installiert wurde.

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer hatte auf seinem Balkon ein Balkonkraftwerk angebracht, das sich deutlich von der Gestaltung der übrigen Balkone abhob. Die Anlage war von außen gut sichtbar, insbesondere nachdem Bäume und Sträucher auf dem Grundstück entfernt worden waren. Die WEG forderte den Rückbau der Solaranlage, da sie ohne die erforderliche Zustimmung installiert worden war.

Bereits 2004 war der Eigentümer gerichtlich zur Entfernung einer Solaranlage verpflichtet worden. Ob es sich bei der aktuellen Anlage um dieselbe oder eine neue handelte, blieb unklar. Das Amtsgericht Berlin gab der Klage der WEG statt, das Landgericht Berlin wies sie jedoch in der Berufung ab. Der Fall landete vor dem BGH.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und entschied zugunsten der WEG. Die Richter stellten klar, dass bauliche Veränderungen, die das optische Erscheinungsbild einer Wohnanlage wesentlich verändern, grundsätzlich der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Eigentümer einen Anspruch auf sein Balkonkraftwerk hat. Es spielt auch keine Rolle, ob die Anlage fest mit der Brüstung verbunden ist oder nur auf dem Balkon aufsteht.

Die Anlage wurde vielmehr als bauliche Veränderung eingestuft, da sie das Erscheinungsbild der Wohnanlage erheblich beeinträchtigt. Ein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft zur Genehmigung der Anlage lag nicht vor. Daher bestand ein Anspruch auf Rückbau.

Bedeutung für Wohnungseigentümer

Das Urteil verdeutlicht, dass bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum – wie etwa die Installation von Balkonkraftwerken – immer der Gestattung durch die Eigentümergemeinschaft bedürfen. Dies gilt auch für Maßnahmen, die keine Substanz des Gebäudes verändern, aber das optische Erscheinungsbild erheblich beeinflussen.

Wohnungseigentümer müssen daher vor der Umsetzung solcher Maßnahmen die einen Gestattungsbeschluss einholen. Ohne einen solchen Beschluss kann der bauwillige Eigentümer einem Beseitigungsverlangen der Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht entgegenhalten, dass er einen Anspruch auf Gestattung hat. Vielmehr muss er während des erstinstanzlichen Beseitigungsverfahrens eine auf Beschlussersetzung gerichtete Widerklage erheben, BGH, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, Rn. 26. Macht er dies nicht, so muss das Balkonkraftwerk erst einmal weg. Er kann dann aber wiederum einen Antrag auf Genehmigung in einer der kommenden Eigentümerversammlungen stellen.

Georg Hopfensperger

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht