

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [490]

Fassadenbohrungen - eine (beeinträchtigte) bauliche Veränderung?

Von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatrichterlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246 ff.).

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer wollte vier Wohnraumentlüftungen installieren lassen. Diese hätten Bohrungen von je ca. 225 mm in die Außenfassade des Gemeinschaftseigentums erfordert. In der Eigentümerversammlung stellte er einen Antrag auf Gestattung dieser baulichen Maßnahme gemäß § 20 Abs. 3 WEG. Er legte lediglich ein Lichtbild der Abdeckungen bei, aber keine technischen Unterlagen oder Gutachten. Der Antrag wurde von der Eigentümerversammlung wegen Bedenken zur Bausubstanz und KfW-Standards abgelehnt. Daraufhin erhob der Eigentümer eine Beschlussersetzungsklage.

Das Problem:

Handelt es sich bei dem Antrag des Wohnungseigentümers um eine bauliche Veränderung und hat dieser Wohnungseigentümer möglicherweise einen Anspruch auf Durchführung der Maßnahmen, obwohl die Mehrheit den Antrag abgelehnt hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Fall zurück an das Landgericht. Er stellte klar, dass für die Zulässigkeit der Beschlussersetzungsklage nach § 20 Abs. 3 WEG keine weitergehenden Informationspflichten des Antragstellers bestehen.

Es genügt, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die konkrete Maßnahme zur Abstimmung gestellt hat – unabhängig davon, ob weitere Unterlagen beigelegt wurden.

Ob die Maßnahme genehmigungsfähig ist, sei eine Frage der materiellen Begründetheit und nicht der Zulässigkeit. Außerdem stellte der BGH klar, dass bauliche Eingriffe wie Fassadendurchbohrungen nicht automatisch als unzumutbare Beeinträchtigungen gelten. Ob eine relevante Beeinträchtigung vorliegt, sei anhand der Umstände des Einzelfalls zu würdigen und letztlich vom Tatrichter zu entscheiden.

Praxis-Tipp:

In seiner Entscheidung aus dem Jahr 2000 hat der BGH klargestellt:

- Wanddurchbrüche zwischen zwei Wohnungen, die zum Verlust der Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 2 WEG) oder einem der Teilungserklärung widersprechenden Zustand führen, stellen nicht schon deshalb einen für die anderen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Nachteil dar.
- Wird eine tragende, in Gemeinschaftseigentum stehende Wand durchbrochen, so ist ein nicht hinnehmbarer Nachteil allerdings erst dann ausgeschlossen, wenn kein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums erfolgt,

insbesondere keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen worden ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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