



## Wohnungseigentümergeinschaft – „Beschlusszwang“ für bauliche Veränderungen

Nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz bedarf jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Es ist Sache des bauwilligen Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall handelte es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Nach der Gemeinschaftsordnung steht jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zu. Der Besitzer einer Doppelhaushälfte beabsichtigte nun den Bau eines Swimmingpools in der von ihm genutzten Hälfte des Gartens.

Zwar steht hier jedem Doppelhaushälfteneigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem hälftigen Grundstück zu. Ein solches Sondernutzungsrecht berechtigt aber nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der jeweiligen Sondernutzungsfläche, die – wie im entschiedenen Fall der Bau eines Swimmingpools – über die übliche Nutzung hinausgehen. In einem solchen Fall bedarf es grundsätzlich eines Gestattungsbeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.