

1. JUNI 2023

## Swimmingpool im Gemeinschaftsgarten: Wohnungseigentümer müssen Bau zustimmen

- *Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf einen Beschluss hinsichtlich geplanter baulicher Veränderungen, sofern kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird oder alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind*
- *Für jede bauliche Veränderung im oder am gemeinschaftlichen Wohneigentum wird ein legitimierender Beschluss der Eigentümergemeinschaft benötigt*
- *Stimmen die anderen Eigentümer nicht zu, hat der bauwillige Eigentümer die Möglichkeit, einen Gestattungsbeschluss im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage gemäß Paragraph 44 Absatz 1 Satz 2 WEG herbeizuführen – in dieser Zeit darf er jedoch noch nicht mit der Baumaßnahme beginnen*

**Frankfurt am Main, 1. JUNI 2023** – Der Sommer steht unmittelbar bevor und die ersten warmen Sonnenstrahlen locken immer mehr Menschen nach draußen. Daher ist es nicht verwunderlich, wenn einige jetzt über einen eigenen Swimmingpool nachdenken. Ein Pool im Garten verspricht Abkühlung, unbeschwerte Stunden und jede Menge Spaß. Warum also zögern? Baugrube ausheben und Schwimmbecken installieren. Doch Vorsicht ist geboten, insbesondere für Wohnungseigentümer mit einem Gemeinschaftsgarten. Denn Baumaßnahmen müssen mit den anderen Eigentümern abgestimmt werden, selbst wenn diese dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 17. März 2023 (Az: V ZR 140/22) entschieden und damit gegen den Eigentümer mit Poolwunsch. Der Grund war, dass dieser die geplante bauliche Veränderung nicht im Vorfeld mit der klagenden Nachbarin abgesprochen hatte. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)) haben den Sachverhalt genauer betrachtet.

„Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 20 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung, demnach auch der Bau eines Pools, gestattet wird. Es besteht also ein Anspruch auf einen Beschluss hinsichtlich der geplanten baulichen Veränderung, wenn entweder kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird oder wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind. Wichtig ist jedoch, dass diese Gestattung durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufverfahren zu erfolgen hat. Dieser geforderte Beschluss hinsichtlich baulicher Veränderungen ist im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, das am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, verankert. Zuvor war der Sachverhalt umstritten“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Im verhandelten Fall standen sich zwei Eigentümer gegenüber, die jeweils eine Doppelhaushälfte auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück bewohnten. Ihre Gemeinschaftsordnung von 1971 sieht vor, dass jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zusteht. Sie sind demnach auch für dortige Reparaturen sowie Instandhaltungen und deren Kosten verantwortlich. Die Beklagten beabsichtigten – gegen den Willen der klagenden Nachbarin – den Bau eines fünf mal drei mal 1,55 Meter großen Swimmingpools in ihrem Teil des Gartens. Nachdem die Beklagten mit dem Bau des Swimmingpools begonnen hatten, hat die klagende Nachbarin erfolgreich Unterlassungsklage beim Amtsgericht Bremen und Landgericht Bremen erhoben. Die Beklagten legten gegen das Urteil Berufung beim Bundesgerichtshof ein.

Der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat nun entschieden, dass der Klägerin ein Anspruch auf Unterlassung der beabsichtigten baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums nach Paragraph 1004 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) schon deshalb zusteht, weil es an einem gestattenden Beschluss gemäß Paragraph 20 Absatz 1 WEG fehlt. Der erforderliche Beschluss sei weder in der Gemeinschaftsordnung oder deren Ergänzungen noch durch die Wohnungseigentümer vereinbart worden. Vielmehr werde nur die Nutzung der Grundstückshälften geregelt. Zudem sei der Bau eines Swimmingpools weder eine Reparatur noch eine Instandsetzung. Die Gemeinschaftsordnung ist zudem Bestandteil der Grundbucheintragung, deren Wortlaut und Sinn maßgebend sind.

„Der Bundesgerichtshof hat sich für den sogenannten Beschlusszwang nach Paragraph 20 Absatz 1 WEG entschieden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Damit steht fest, dass für jede bauliche Veränderung im oder am gemeinschaftlichen Wohneigentum ein legitimierender Beschluss der Eigentümergemeinschaft benötigt wird. Das bringt Vorteile für beide Seiten: Wohnungseigentümer werden grundsätzlich über alle baulichen Veränderungen frühzeitig und transparent informiert und der bauwillige Wohnungseigentümer – ebenso wie eventuelle Rechtsnachfolger – erhalten durch den Gestattungsbeschluss Rechtssicherheit. Schließlich kann ein eventueller Baustopp aufgrund eines fehlenden Beschlusses zu hohen Kosten und wirtschaftlichem Schaden führen“, erläutert Rechtsexperte Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Stimmen die anderen Eigentümer der baulichen Veränderung jedoch nicht zu, hat der bauwillige Eigentümer die Möglichkeit, einen Gestattungsbeschluss im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage gemäß Paragraph 44 Absatz 1 Satz 2 WEG herbeizuführen. In dieser Zeit darf er jedoch noch nicht mit der Baumaßnahme beginnen. Bei Missachtung kann ein Unterlassungsanspruch durch die anderen Wohnungseigentümer ausgestellt werden. Denn ein Anspruch auf Gestattung steht ihm nicht von vornherein zu.“

**Fazit**

Letztlich geht es dem Gericht nicht nur um eine sogenannte „Förmelei“, sondern um die Einhaltung eines gesetzlich geforderten Beschlusses, den der Eigentümer mit Poolwunsch hinsichtlich der baulichen Veränderung hätte einholen müssen. Zudem beurteilt das Gericht das Verhalten, dass die Beklagten dachten, mit den Baumaßnahmen für den Pool auch und gerade gegen den Willen der klagenden Nachbarin folgenlos beginnen zu dürfen, als zumindest fahrlässig. Ein solcher Standpunkt ist rechtlich nicht vertretbar.

**Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.