

**letzte Aktualisierung:** 29.2.2024

BGH, Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 33/23

**WEG §§ 20, 44**

**Anspruch auf bauliche Veränderungen; privilegierte bauliche Veränderungen; Grundlegende Umgestaltung einer Wohnanlage; unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers; Beschlussanfechtung**

- a) Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt (hier: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.
- b) Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.
- c) Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i. S. d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 33/23

Verkündet am:  
9. Februar 2024  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 20 Abs. 1, 2 und 4, § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2

- a) Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt (hier: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.
- b) Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.
- c) Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient,

zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 33/23 - LG Köln  
AG Bonn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 2023 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die durch die Streithelferin eingelegte Revision der Beklagten wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 26. Januar 2023 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 15. August 2022 abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelferin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger und die Streithelferin der Beklagten (nachfolgend: Streithelferin) sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus einem drei Häuser umfassenden Gebäudekomplex. In jedem Haus befinden sich vier Wohnungen; zwei Wohnungen sind jeweils im Erdgeschoss (Hochparterre) und zwei weitere Wohnungen jeweils im ersten Obergeschoss gelegen. Im rückwärtigen Teil des Anwesens befindet sich eine

Gartenfläche, an der Sondernutzungsrechte gebildet und mit dem Sondereigentum an den Erdgeschosswohnungen verbunden sind. Nach der Teilungserklärung dürfen auf den Gartenflächen Terrassen in der Größe von maximal einem Drittel der Fläche des jeweiligen Sondernutzungsrechts errichtet werden. Zu jeder Wohnung gehört eine auf der Rückseite der Häuser befindliche Loggia. In den Erdgeschosswohnungen führt von der Loggia eine aus vier Stufen bestehende Treppe in den Garten. Mit Ausnahme der den Eckwohnungen zugewiesenen Gartenflächen wurden jeweils vor der Loggia der Erdgeschosswohnungen gepflasterte Terrassen errichtet. Auf Antrag der Streithelferin, die Sondereigentümerin einer der Eckwohnungen ist, beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 14. Oktober 2021, der Streithelferin als privilegierte Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 WEG zu gestatten, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreien Zugang sowie eine etwa 65 cm aufzuschüttende Terrasse zu errichten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen; ggf. soll ein aus Bodenplatten bestehender Zugang zur Terrasse errichtet werden.

- 2 Mit der Anfechtungsklage wenden sich die Kläger gegen die Gestattung der baulichen Veränderung. Das Amtsgericht hat den Beschluss für ungültig erklärt. Die Berufung der Beklagten war erfolglos. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, will die Streithelferin die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZWE 2023, 176 veröffentlicht ist, ist der Beschluss rechtswidrig. Zwar habe die Mehrheit beschlossen, die bauliche Veränderung zu gestatten. Die Mehrheitsentscheidung erweise sich aber als unzulässig, weil die Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG grundlegend umgestaltet werde. Bezugspunkt der Prüfung sei die Anlage als Ganzes. Eine grundlegende Umgestaltung komme zwar nur ausnahmsweise und nicht bereits bei jeder die Eigenart der Anlage im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF ändernden Maßnahme in Betracht; bei privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG sei dies sogar typischerweise zu verneinen. Ausgehend von einem objektiven Vorher-Nachher-Vergleich werde vorliegend aber der Charakter der Anlage erheblich verändert. Eine von der Wohnung der Streithelferin aus begehbbare Terrasse gebe der allenfalls mittleren Wohnstandards entsprechenden Anlage insgesamt ein neues, erheblich moderneres und luxuriöseres Gepräge. Dies passe nicht zu der übrigen Gestaltung im vorderen und rückwärtigen Bereich des Objekts. Für die Eigentümer der im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnungen bestehe zudem keine vergleichbare Möglichkeit, ihr Wohnungseigentum aufzuwerten. In der Gesamtschau verändere sich nicht nur die Symmetrie des Hauses, sondern der Charakter der Wohnanlage als Ganzes.
- 4 Eine andere Bewertung ergebe sich auch nicht aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG, weil die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht erfüllt seien. Die gestattete Errichtung der Terrasse sei zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu der Wohnung weder erforderlich noch angemessen. Insbesondere bestünden

andere Möglichkeiten eines barrierefreien Zugangs, die mit geringeren Eingriffen in das Gebäude verbunden seien.

II.

5           1. Die von der Streithelferin eingelegte Revision ist zulässig. Nach § 66 Abs. 2 ZPO kann die Nebenintervention in jeder Lage des Rechtsstreits bis zur rechtskräftigen Entscheidung und auch - wie hier - in Verbindung mit der Einlegung eines Rechtsmittels erfolgen. Der Beitritt genügt den inhaltlichen Anforderungen des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 ZPO. Ob die Streithelferin an dem Beitritt ein rechtliches Interesse gemäß § 66 Abs. 1 ZPO hat, was die Revisionserwiderung bezweifelt, ist für ihre Rechtsmittelbefugnis unerheblich (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 106/19, NJW-RR 2020, 942 Rn. 11). Unabhängig davon folgt das rechtliche Interesse der Streithelferin bereits aus der in § 44 Abs. 3 WEG angeordneten Rechtskrafterstreckung (vgl. Bärmann/Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 169 mwN).

6           2. In der Sache hält das Berufungsurteil rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7           a) Zutreffend ist allerdings, dass das Berufungsgericht den Prüfungsmaßstab der Anfechtungsklage jedenfalls im Ausgangspunkt auf die Einhaltung der Grenzen des § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG beschränkt.

8           aa) Der Prüfungsmaßstab einer Anfechtungsklage, die sich gegen einen dem Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG stattgebenden Beschluss richtet, wird unterschiedlich beurteilt. Zum Teil wird angenommen, ein von den Wohnungseigentümern gefasster Beschluss über die Durchführung oder Gestattung einer

verlangten baulichen Veränderung sei fehlerhaft, wenn zu Unrecht die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angenommen würden. Dies habe zwar nicht die Nichtigkeit, aber die Anfechtbarkeit des Beschlusses zur Folge (vgl. Abramenko in Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 30; iE auch Schmidt, ZWE 2023, 179, 180: Angemessenheit als Ausprägung des allgemeinen Grundsatzes ordnungsmäßiger Verwaltung). Nach anderer Auffassung ist im Rahmen einer Anfechtungsklage das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen gemäß § 20 Abs. 2 WEG grundsätzlich nicht zu prüfen (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 20 Rn. 205; MüKoBGB/Rüscher, WEG, 9. Aufl., § 20 Rn. 10 und 49; Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 20 WEG Rn. 190; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 994 und 1197; Horst, MietRB 2021, 181, 183 f.; vgl. auch Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 4 Rn. 55).

- 9           bb) Die zuletzt genannte Auffassung ist richtig. Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt (hier: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet. Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfecht-



tungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt (vgl. zu einer solchen Fallkonstellation Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, zur Veröffentlichung bestimmt).

10           (1) Der Gesetzgeber hat durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I 2020 S. 2187) die Vorschriften über bauliche Veränderungen in §§ 20, 21 WEG neu gefasst und grundlegend geändert. Die Neuregelung dient unter anderem dem Zweck, den baulichen Zustand von Wohnungseigentumsanlagen leichter verbessern und an sich ändernde Gebrauchsbedürfnisse der Wohnungseigentümer anpassen zu können (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26). Nunmehr können die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 1 WEG im Gegensatz zu der Regelung in § 22 WEG aF Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), jeweils mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen. Sie müssen dabei jedoch die Grenzen des § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG beachten. Danach dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten (§ 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG) oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen (§ 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG), weder beschlossen noch gestattet werden. Die Vorschrift beschränkt ausweislich des Wortlauts nicht die durch § 20 Abs. 1 WEG eingeräumte Beschlusskompetenz, sondern konkretisiert den auch im Rahmen von § 20 Abs. 1 WEG geltenden Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66).

11           (2) Durch § 20 Abs. 2 und Abs. 3 WEG hat der Gesetzgeber zudem die Voraussetzungen geregelt, nach denen ein Wohnungseigentümer die Durchführung bzw. Gestattung einer baulichen Veränderung verlangen kann. Auch dabei sind nach § 20 Abs. 4 Halbs. 2 WEG die Vorgaben des § 20 Abs. 4

Halbs. 1 WEG zu beachten. § 20 Abs. 4 WEG enthält damit Grenzen, die bei jeder baulichen Veränderung einzuhalten sind. Sind die Voraussetzungen eines Anspruchs erfüllt und werden die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG beachtet, ist die bauliche Veränderung durch die Wohnungseigentümer zu beschließen. Die Beschlussfassung erfolgt aber auch in diesem Fall auf der Grundlage von § 20 Abs. 1 WEG. Denn durch § 20 Abs. 2 und Abs. 3 WEG wird den einzelnen Wohnungseigentümern lediglich ein Anspruch auf Beschlussfassung gewährt, ohne dass eine eigenständige Beschlusskompetenz begründet wird (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, Rn. 10, zur Veröffentlichung bestimmt).

- 12           (3) Mit der Systematik des § 20 WEG gibt der Gesetzgeber für die gerichtliche Überprüfung eines Beschlusses über bauliche Veränderungen einen einheitlichen Prüfungsmaßstab vor (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 62). Die in § 20 Abs. 1 WEG für alle Fälle baulicher Veränderungen geregelte Beschlusskompetenz hat zur Folge, dass es jedenfalls im Grundsatz nicht darauf ankommt, ob die Wohnungseigentümer die Maßnahme aus eigenem Antrieb beschlossen haben oder in Erfüllung eines Anspruchs gemäß § 20 Abs. 2 oder 3 WEG (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 62; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 994, 1197; vgl. auch Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 4 Rn. 55; Blankenstein, ZfIR 2023, 397). Eine solche Sichtweise, nach der im Rahmen einer gegen den gefassten Beschluss gerichteten Anfechtungsklage das Vorliegen der Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht von Bedeutung ist, trägt dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung, den Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer durch § 20 Abs. 1 WEG zu erweitern, und entspricht auch typischerweise der Interessenlage der Wohnungseigentümer. Eine Beschlussfassung über die Durchführung oder Gestattung einer mehrheitlich als sinnvoll eingestuften baulichen Veränderung ist auch dann möglich, wenn ein entsprechendes Verlangen

eines Wohnungseigentümers - jedenfalls nach der Vorstellung der Mehrheit der Wohnungseigentümer - nicht die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG erfüllt (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 20 Rn. 205). Bestehen lediglich Zweifel an dem Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, kann ein Beschluss ebenfalls gefasst werden (vgl. etwa Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 22 Rn. 190; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1198), so dass die Zulässigkeit der baulichen Veränderung auch in diesem Fall bereits in der Eigentümerversammlung durch einen Gestattungsbeschluss geklärt werden kann.

13            b) Von Rechtsfehlern beeinflusst ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass die gestattete bauliche Veränderung zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG führt.

14            aa) Ob eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage anzunehmen ist, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Die Beurteilung ist damit in erster Linie Sache des Tatrichters, der alle in Betracht kommenden Umstände einzubeziehen und eine Gesamtwürdigung vorzunehmen hat. Die revisionsrechtliche Nachprüfung beschränkt sich darauf, ob das Berufungsgericht den unbestimmten Rechtsbegriff der „grundlegenden Umgestaltung“ zutreffend erfasst und ausgelegt sowie alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt und die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 12).

15            bb) In diesem Rahmen ist die Beurteilung des Berufungsgerichts zu beanstanden. Es sieht zwar richtig, dass nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF die Eigenart der Wohnanlage änderte, auch zu einer

grundlegenden Umgestaltung im Sinne des neuen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG führt. Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung ist vielmehr enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bisherigen Recht (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Das Berufungsgericht nimmt aber die mit der Privilegierung bestimmter Maßnahmen verfolgten Ziele des Gesetzgebers nicht hinreichend in den Blick. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen (so ausdrücklich BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Dies ändert zwar nichts daran, dass - wie ausgeführt - bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit eines Beschlusses, nach dem eine bauliche Veränderung durchgeführt oder gestattet wird, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, die Anspruchsvoraussetzungen der Vorschrift im Einzelnen nicht zu prüfen sind (vgl. oben Rn. 9 ff. ). Der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen - unter anderem zur Förderung der Barrierefreiheit - ist aber bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

- 16 cc) Hiernach legt das Berufungsgericht seiner Prüfung des § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab zugrunde. Da die von den Wohnungseigentümern beschlossene bauliche Veränderung ihrer Kategorie nach dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), hätte es einer Begründung bedurft, warum gleichwohl - ausnahmsweise - die beschlossenen Maßnahmen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen. Hieran fehlt es. Darauf, ob die Streithelferin einen Anspruch auf die Gestattung der baulichen Veränderung hatte, die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, kommt es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts insoweit nicht an.

17 dd) Unter welchen Voraussetzungen bauliche Veränderungen, die nicht zu den in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG genannten Kategorien gehören, zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen, bedarf keiner Entscheidung (vgl. näher zur Konkretisierung etwa Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 22 Rn. 76 ff.; Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. § 20 Rn. 356 ff.; BeckOGK/Kempfle, WEG [1.12.2023], § 20 Rn. 213 ff.; BeckOK WEG/Elzer [2.10.2023], § 20 Rn. 146 ff.).

### III.

18 Das angefochtene Urteil kann danach keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es keiner weiteren Feststellungen bedarf und die Sache zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist abzuweisen. Der Beschluss weist weder die von den Klägern geltend gemachten Anfechtungsgründe auf noch ist er nichtig.

19 1. Eine grundlegende Umgestaltung i.S.d. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG ist mit der beschlossenen baulichen Veränderung nicht verbunden. Da die Maßnahme der Verwirklichung des in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG aufgeführten Zwecks der Barrierefreiheit dient, müssten außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung rechtfertigten. Hieran fehlt es. Gestattet wird der Streithelferin lediglich die Errichtung eines untergeordneten Anbaus an ein bestehendes Gebäude einer Mehrhausanlage, wobei die Errichtung einer Terrasse schon nach der Teilungserklärung erlaubt ist. Sollte die Anlage durch die bauliche Veränderung ein neues, erheblich moderneres und luxuriöseres Gepräge bekommen, wovon das Berufungsgericht ausgeht, wäre dies nur die Folge der mit der Maßnahme bezweckten Barrierereduzierung und

müsste deshalb von den Klägern hingenommen werden. Unabhängig davon lässt sich den Lichtbildern, die das Berufungsgericht in Bezug nimmt und die deshalb auch von dem Senat berücksichtigt werden können, die Veränderung zu einem luxuriöseren Gepräge der Anlage nicht entnehmen. Vielmehr geht nach der Verkehrsanschauung der Charakter der gesamten Anlage bei Durchführung der baulichen Veränderung nicht verloren.

20            2. Durch die Gestattung der baulichen Veränderung wird auch kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt i.S.d. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG.

21            a) Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers im Sinne dieser Vorschrift 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 dürfte (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, Rn. 44, zur Veröffentlichung bestimmt).

22            b) Diese Voraussetzungen liegen auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts nicht vor. Der Umstand, dass die Eigentümer der im Obergeschoss gelegenen Wohnungen nicht die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen in vergleichbarer Weise aufzuwerten, vermag eine unbillige Benachteiligung nicht zu begründen. Unabhängig davon, dass sich eine unbillige Benachteiligung grundsätzlich nicht daraus herleiten lässt, dass andere Wohnungseigentümer Vorteile erhalten, ist die Ungleichbehandlung nämlich - wie das Berufungsgericht in der Sache selbst erkennt - durch die Begründung von Sondernutzungsrechten allein zugunsten der Einheiten im Erdgeschoss bereits in der Teilungserklärung angelegt.

- 23                    3. Ausweislich des von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Urteils des Amtsgerichts machen die Kläger neben ihrem vorrangigen Einwand, dass die Voraussetzungen für einen Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 2 und 4 WEG nicht vorlägen, geltend, der Beschluss sei jedenfalls in Teilbereichen zu unbestimmt. Dies trifft jedoch nicht zu.
- 24                    a) Dem Senat ist auch insoweit eine eigene Sachentscheidung möglich. Das Berufungsgericht nimmt in seinem Urteil das Protokoll der Eigentümerversammlung konkret in Bezug (vgl. dazu etwa Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 215/21, NJW 2023, 2945 Rn. 15). Dieses unterliegt damit gemäß § 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO der revisionsgerichtlichen Beurteilung. Der Beschlussinhalt ist durch Auslegung zu ermitteln, die das Revisionsgericht selbst vornehmen kann (vgl. Senat, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 291).
- 25                    b) Geboten ist eine objektive Auslegung, bei der es maßgebend darauf ankommt, wie ein Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 215/21, NJW 2023, 2945 Rn. 19; Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 8 mwN). Hiernach enthält der Beschluss durchführbare Regelungen und weist keine inneren Widersprüche auf. Soweit der Streithelferin die Errichtung einer Terrasse nebst Zufahrtsrampe und der Austausch des Doppelfensters im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür gestattet werden, sind konkrete Vorgaben für die Durchführung der baulichen Veränderung geregelt. Lage und Größe der Terrasse nebst Rampe sind bezeichnet und zudem konkrete Angaben für die bauliche Gestaltung und die zu verwendenden Materialien enthalten. Der Beschluss ist auch nicht unbestimmt, soweit er die Zuwegung zu der Terrasse regelt. Insbesondere enthält der Beschluss,

was das Amtsgericht in Zweifel gezogen hatte, konkrete Angaben zu dem Verlauf des Weges.

- 26           4. Dass sich die Kläger auf weitere Beschlussmängel berufen haben, ergibt sich weder aus dem Urteil des Amtsgerichts noch aus dem Berufungsurteil. Die Kläger haben insoweit auch keine Gegenrüge erhoben.

#### IV.

- 27           Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Die Kläger haben dem Grunde nach auch die Kosten der Streithelferin zu tragen. Dies folgt allerdings nicht aus § 101 Abs. 1 Satz 1 ZPO, da die Vorschrift bei einer - wie hier - streitgenössischen Nebenintervention (§ 69 ZPO i.V.m. § 44 Abs. 3 WEG) nicht gilt (vgl. § 101 Abs. 2 ZPO und BGH, Beschluss vom 18. Juni 2007 - II ZB 23/06, NJW-RR 2007, 1577 Rn. 7 f.). Werden aber - wie hier - dem Gegner der unterstützten Partei die Kosten des Rechtsstreits auferlegt, erfasst dies auch ohne besonderen Ausspruch, den der Senat hier nur zur Klarstellung trifft, die Kosten der streitgenössischen Nebenintervention, weil diese Kosten als Kosten des Hauptprozesses behandelt werden (vgl. BGH, Beschluss vom 18. November 2014 - II ZR 1/14, NJW 2015, 557 Rn. 2 mwN; MüKoZPO/Schulz, 6. Aufl., § 101 Rn. 35). Ob die Nebenintervention i.S.d. § 44 Abs. 4 WEG geboten war - dies ist für jede Instanz gesondert zu bewerten (vgl. nur MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl., WEG § 44 Rn. 83) - und deshalb die hierdurch verursachten Kosten als notwendig i.S.d. § 91 Abs. 1 ZPO anzusehen sind, ist grundsätzlich erst in dem Kostenfestsetzungsverfahren zu prüfen, dürfte hier aber ohne weiteres zu bejahen sein, weil nur die Streithelferin Revision eingelegt hat und durch



einen bei dem Bundesgerichtshof postulationsfähigen Rechtsanwalt vertreten worden ist.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Bonn, Entscheidung vom 15.08.2022 - 211 C 47/21 -

LG Köln, Entscheidung vom 26.01.2023 - 29 S 136/22 -