

**letzte Aktualisierung:** 3.3.2021

BGH, Urt. v. 15.5.2020 – V ZR 64/19

**WEG a. F. §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 16 Abs. 4, 22 Abs. 1 u. 2, 21 Abs. 4 u. 5 Nr. 2; BGB § 1004**

**Abs. 1 u. 2**

**Bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch einzelnen Wohnungseigentümer**

a) § 16 Abs. 4 WEG a. F. steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungskosten und Folgekosten der Maßnahme tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche – hinreichend bestimmt beschriebene – Maßnahme im Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant ist.

b) Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 64/19

Verkündet am:  
15. Mai 2020  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR:                      ja

WEG § 16 Abs. 4, § 22 Abs. 1

- a) § 16 Abs. 4 WEG steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungskosten und Folgekosten der Maßnahme tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche - hinreichend bestimmt beschriebene - Maßnahme im Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant ist.
- b) Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt.

BGH, Urteil vom 15. Mai 2020 - V ZR 64/19 - LG Frankfurt (Oder)  
AG Senftenberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2020 durch die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder)  
- 6. Zivilkammer - vom 20. Februar 2019 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 1. Juni 2012 fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 7 einen Beschluss, wonach den Eigentümern gestattet wurde, an ihren Fenstern und Türen hofseitig fach- und sachgerecht Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Für die Anbringung einer Verschattung an einer vor der Glasfassade des Gebäudes angebrachten Stahlbaukonstruktion sollte der Verwalter Angebote einholen. Im September 2013 ließen die Beklagten jeweils an der Stahlbaukonstruktion der Hofseite ihrer Wohnungen Außenjalousien anbringen.

- 2 Das Amtsgericht hat die auf Beseitigung der Jalousien und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit dem ersten Revisionsurteil vom 20. Juli 2018 (V ZR 56/17, NJW-RR 2018, 1165) hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Während des neuen Berufungsverfahrens fassten die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 28. September 2018 folgenden - von den Klägern in einem anderen Verfahren angefochtenen - Beschluss:

*„Die Eigentümer beschließen, allen Wohnungseigentümern wird gestattet, an die hofseitig gelegene und südwärts vorgelagerte Fassade- und Balkonkonstruktion, entsprechende Verschattungsanlagen (Jalousien/Verschattungsjalousien) fachmännisch anzubringen. Die Verschattungsanlage soll in einheitlicher Art und Form ausgeführt werden und eine optisch harmonische Ansicht bieten. Die Ausführung der Verschattungsanlagen hat sich in Art und Form den bereits vorhandenen Verschattungsanlagen weitestgehend anzupassen. Die entstehenden Einbau- und eventuellen Folgekosten werden durch die Eigentümer der jeweiligen WE, welche die Verschattungen installieren, selbst getragen. Ebenso übernehmen die jeweiligen Eigentümer die Haftung für evtl. auftretenden Schäden und deren Beseitigung, sofern diese nicht durch die Gebäudeversicherung abgedeckt sind.“*

- 3 In dem Berufungsverfahren vor dem Landgericht haben die Kläger ihre bisherigen Anträge weiterverfolgt und im Wege der Klageerweiterung die Feststellung beantragt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 1. Juni 2012 zu TOP 7 nichtig ist. Hilfsweise haben sie zudem die Beseitigung oder Veränderung der angebrachten Jalousien in der Weise beantragt, dass für sie die freie Sicht aus ihren Fenstern und von ihren Balkonen gewährleistet ist. Das Landgericht hat die Berufung erneut zurückgewiesen und die mit der Kla-

geerweiterung geltend gemachten Anträge abgewiesen. Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

4

Nach Auffassung des Berufungsgerichts haben die Kläger keinen Anspruch auf Beseitigung der Verschattungsanlage gemäß § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG, weil sie aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümer vom 28. September 2018 gemäß § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung verpflichtet seien. An der Wirksamkeit des Beschlusses ändere die hiergegen erhobene Anfechtungsklage nichts. Anlass für eine Aussetzung des Verfahrens bis zur Entscheidung über diese Klage bestehe nicht. Der Beschluss sei auch nicht wegen mangelnder Beschlusskompetenz nichtig. Die Wohnungseigentümer seien gemäß § 16 Abs. 4 WEG befugt, die Kostenverteilung abweichend von dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu regeln. Jedenfalls im vorliegenden Fall, in dem die Errichtung einer baulichen Anlage ausschließlich im Interesse einzelner Wohnungseigentümer erfolge und der Genehmigungsbeschluss im Zusammenhang mit dem Kostenfreistellungsbeschluss ergehe, sei die bauliche Veränderung einschließlich der durch sie verursachten Folgekosten als Einzelfall im Sinne der Vorschrift anzusehen. Deshalb komme es auf die Frage, ob der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 1. Juni 2012 die Anbringung der Verschattungsanlagen gestattet habe, nicht mehr an. Mangels Voreingrifflichkeit sei die auf diesen Beschluss bezogene Zwischenfeststellungsklage unzulässig. Die von den Klägern in der Berufungsinstanz zusätzlich ge-

stellten Hilfsanträge seien zwar zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet. Den Ansprüchen stehe nicht nur der Beschluss vom 28. September 2018 entgegen, diese seien darüber hinaus verjährt. Die regelmäßige Verjährungsfrist sei nach dem Einbau der Jalousien im September 2013 mit Ende des Jahres 2016 abgelaufen, da die Hauptanträge das Hilfsbegehren nicht umfassten und deshalb zu keiner Hemmung der Verjährung geführt hätten.

## II.

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

6 1. Im Ergebnis zutreffend verneint das Berufungsgericht die von den Klägern mit den Hauptanträgen geltend gemachten Ansprüche auf (vollständige) Beseitigung der Verschattungsanlagen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG und § 15 Abs. 3 WEG.

7 a) Ein nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann zwar bei einem Verstoß gegen die in § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten nach § 1004 Abs. 1 BGB - ebenso wie nach § 15 Abs. 3 WEG - die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2018 - V ZR 56/17, NZM 2018, 794 Rn. 9 mwN). Da das Berufungsgericht zu dem Vorliegen eines Nachteils im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG keine Feststellungen getroffen hat, ist zugunsten der Kläger revisionsrechtlich davon auszugehen, dass die von ihnen angeführten Auswirkungen (Verschattung ihrer Wohnung und Beeinträchtigung der freien Sicht in den Himmel) einen solchen Nachteil darstellen (Senat, Urteil vom 10. Juli 2018 - V ZR 56/17, NZM 2018, 794 Rn. 9).

8           b) Zu Recht leitet das Berufungsgericht aber aus dem Beschluss vom 28. September 2018 die Verpflichtung der Kläger ab, die bereits angebrachten Verschattungsanlagen zu dulden.

9           aa) Ein Anspruch auf Beseitigung der Anlagen aus § 15 Abs. 3 WEG scheidet schon mangels Verstoßes gegen die Beschlusslage der Gemeinschaft aus (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 15 Rn. 81). Aufgrund der in dem Beschluss der Wohnungseigentümer vom 28. September 2018 enthaltenen Genehmigung der vorhandenen Verschattungsanlagen (dazu nachfolgend unter cc) sind die Beklagten nach § 13 Abs. 2, § 22 WEG berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum hierfür mitzubenutzen. Ihrer Berechtigung zur entsprechenden Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht eine Verpflichtung der Kläger, diese Mitbenutzung zu dulden. Diese Duldungspflicht steht einem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nach § 1004 Abs. 2 BGB entgegen.

10          bb) Die Wohnungseigentümer können eine ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung vorgenommene bauliche Veränderung nachträglich genehmigen (allgemeine Auffassung, vgl. nur Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 312 mwN). In diesem Fall ist ein Beseitigungsanspruch der übrigen Eigentümer ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn nicht alle erforderlichen Zustimmungen vorliegen, da dies nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führen würde (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, NJW-RR 2018, 695 Rn. 21).

11          cc) Der Beschluss vom 28. September 2018 enthält eine nachträgliche Genehmigung. Dies ergibt die gebotene objektive Auslegung des Beschlusses,

die der Senat selbst vornehmen kann (vgl. Senat, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 104/15, NJW-RR 2016, 985 Rn. 13). Zwar hat der Beschluss bei vordergründiger Betrachtung nur einen in die Zukunft gerichteten Inhalt, weil allen Wohnungseigentümern gestattet wird, Verschattungsanlagen „anzubringen“ und von „entstehenden“ Einbau- und eventuellen Folgekosten die Rede ist. Den Wohnungseigentümern ging es jedoch erkennbar darum, im Hinblick auf die Anbringung von Verschattungsanlagen eine einheitliche Regelung für alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zu treffen. Eine Differenzierung zwischen den Eigentümern, die eine Verschattungsanlage bereits angebracht haben, und den übrigen Eigentümern war erkennbar nicht gewollt. Dies ergibt sich eindeutig daraus, dass sich die Ausführung der Verschattungsanlagen in Art und Form „den bereits vorhandenen Verschattungsanlagen“ weitestgehend anzupassen hat und sich die Gestattung auf „alle Wohnungseigentümer“ bezieht. Entscheidend für die Zulässigkeit der Anbringung von Verschattungsanlagen sollte hiernach nicht der Zeitpunkt der Anbringung sein, sondern das Einhalten der in dem Beschluss näher dargelegten Maßgaben, d. h. insbesondere die Tragung der entstehenden Einbau- und Folgekosten sowie die Haftungsübernahme für eventuell auftretende Schäden. Hierbei kann sich die Kostenregelung, soweit es um bereits errichtete Verschattungsanlagen geht, naturgemäß nicht auf die - schon angefallenen - Einbaukosten, sondern nur auf die Folgekosten beziehen.

12                    dd) Die in dem Beschluss hiernach enthaltene Genehmigung ist wirksam. Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor.

13                    (1) Wie das Berufungsgericht richtig sieht, ändert die von den Klägern gegen den Beschluss erhobene Anfechtungsklage als solche nichts an der Wirksamkeit des Beschlusses. Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG ist ein Be-



schluss - von der Nichtigkeit abgesehen - gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Eine Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung (vgl. hierzu nur Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 167/13, ZWE 2014, 265 Rn. 6). Soweit die Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat darauf hingewiesen hat, durch Urteil des Amtsgerichts vom 27. Januar 2020 sei der Beschluss vom 28. September 2018 für ungültig erklärt worden, kann dahinstehen, ob diese neue Tatsache im Revisionsverfahren berücksichtigt werden kann. Dass das Urteil rechtskräftig ist, machen die Kläger nämlich selbst nicht geltend.

14

(2) Die Nichtigkeit der Genehmigung ergibt sich entgegen der Ansicht der Kläger ferner nicht daraus, dass zu ihren Gunsten für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist, dass sie durch die angebrachten Verschattungsanlagen in einem über das in § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Wie dargelegt (oben Rn. 10), führte das Fehlen einer erforderlichen Zustimmung nur zur Anfechtbarkeit des Zustimmungsbeschlusses. Die Prüfung etwaiger Anfechtungsgründe ist dem Anfechtungsverfahren vorbehalten. Hinzu kommt, dass die Maßnahme als Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG zulässig sein könnte. Zwar dürfte eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG u. a. nicht beschlossen werden, wenn sie einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt. Dafür reichte aber eine Benachteiligung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht aus; sie könnte vielmehr erst angenommen werden, wenn die Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, NJW-RR 2018, 1165 Rn. 29). Ob diese Voraussetzungen

vorliegen, bedarf aber keiner Vertiefung, da ihr Fehlen, wie ausgeführt, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses führte.

15           (3) Die Nichtigkeit der Genehmigung folgt auch nicht daraus, dass sie nur zusammen mit der in dem Beschluss enthaltenen Kostenregelung Bestand hat. Anders als die Kläger meinen, ist die Beschlusskompetenz auch im Hinblick auf die Kostenregelung gegeben.

16           (a) Die Nichtigkeit der Kostenregelung hätte allerdings gemäß § 139 BGB die Gesamtnichtigkeit des Beschlusses vom 28. September 2018 zur Folge. Die teilweise Aufrechterhaltung eines Beschlusses ohne den nichtigen Teil kommt nur dann in Betracht, wenn nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre (vgl. allgemein Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, WuM 2015, 47 Rn. 21). An diesen Voraussetzungen fehlt es, ohne dass es weiterer Feststellungen bedarf. Dient eine bauliche Maßnahme nur dem Interesse einzelner Wohnungseigentümer und bedarf die Maßnahme der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, werden diese in aller Regel ihre Zustimmung nur erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die Kosten der Errichtung der baulichen Anlage und etwaige Folgekosten von den begünstigten Eigentümern getragen werden (vgl. zur Anwendung des § 139 BGB im Zusammenhang mit der Regelung über die Folgekosten LG München, ZMR 2014, 923; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 16 Rn. 98 c; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rn. 25; Zscheschack, ZWE 2019, 238, 241). Objektive Anhaltspunkte dafür, dass den Wohnungseigentümern hier die Anbringung von Verschattungsanlagen unabhängig von einer Übernahme der Kosten und der Verantwortlichkeit für Errichtung und Betrieb der Anlagen gestattet werden sollte, bietet der Beschluss der Wohnungseigentümer nicht. Bei der auch im Blick auf § 139 BGB gebotenen objektiven

Auslegung ist die Gestattung vielmehr untrennbar mit der Kostenregelung verbunden.

- 17 (b) Es fehlt aber nicht an der Regelungskompetenz der Wohnungseigentümer. Die Kostenregelung in dem Beschluss ist keine Änderung der Kostenverteilung, der die Regelung in § 16 Abs. 4 WEG entgegenstehen könnte. Vielmehr handelt es sich um eine von dieser Vorschrift nicht erfasste Maßgabe für die Gestattung, Verschattungsanlagen anzubringen, und für die Genehmigung der bereits angebrachten Anlagen.
- 18 (aa) Gemäß § 16 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer „im Einzelfall“ zur Instandhaltung oder Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen i.S.d. § 22 Abs. 1 und 2 WEG durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Abs. 2 (Verteilung nach Miteigentumsanteilen) regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Eine nach dem Inhalt eines Beschlusses über den Einzelfall hinausreichende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist dabei nicht von der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG gedeckt und daher nichtig (Senat, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 15 mwN; siehe auch BT-Drucks. 16/887 S. 24).
- 19 (bb) Nach der Rechtsprechung des Senats handelt es sich um einen Einzelfall, wenn sich die Kosten auf eine konkrete Maßnahme beziehen. Die abweichende Kostenverteilung muss sich in dem Vollzug dieser Maßnahme erschöpfen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 Rn. 11; Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, WuM 2010, 524 Rn. 15; Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 7/12, NJW 2013, 65 Rn. 19). Im Gegensatz dazu

steht eine generelle Kostenregelung für die von § 16 Abs. 4 WEG erfassten Kosten. Eine solche können die Wohnungseigentümer nur gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG durch Vereinbarung und nicht durch Beschluss herbeiführen. Eine abstrakte Kostenregelung für künftige Maßnahmen stellt keinen Einzelfall dar und ist deshalb unzulässig (vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 7/12, NJW 2013, 65 Rn. 19; siehe auch BT-Drucks. 16/887 S. 24). Offen gelassen hat der Senat bislang, ob die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 4 WEG bei einer konkreten Maßnahme nicht nur über die Kosten der baulichen Veränderung selbst, sondern auch über sich hieraus etwa ergebende Folgekosten beschließen können (Senat, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, NJW 2017, 1167 Rn. 18). Diese in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage (vgl. zum Streitstand Bärmann/Becker, WEG, 18. Aufl., § 16 Rn. 133 mwN; BeckOGK/Falkner, WEG, [1.12.2019], § 16 Rn. 223 ff. mwN) bedarf auch hier keiner Entscheidung.

20                   (cc) Die Wohnungseigentümer haben nämlich keine Änderung der Kostenverteilung beschlossen.

21                   (aaa) Die Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG betrifft die Verteilung der Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Sinn und Zweck der Regelung bestehen darin, den Wohnungseigentümern für einzelne bauliche Maßnahmen, gleich welcher Art, eine flexible Kostenregelung zu gestatten. Solche Maßnahmen sind oft kostenintensiv und bringen nicht in gleichem Maße jedem Wohnungseigentümer Vorteile. Es kann dann das Bedürfnis entstehen, diejenigen Eigentümer, die von der Maßnahme besonders profitieren, abweichend von dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel verhältnismäßig stärker zu belasten. Dies soll durch § 16 Abs. 4 WEG ermöglicht werden (vgl. BeckOK WEG/Bartolome, [1.2.2020], § 16 Rn. 165). Die Vorschrift setzt deshalb voraus,

dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung einer Maßnahme beschlossen hat, für die die Gemeinschaft Kosten aufzuwenden hat, die eigentlich nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten oder hilfsweise nach dem gesetzlichen Maßstab (§ 16 Abs. 2 WEG) verteilt werden müssten.

- 22 (bbb) Um die Verteilung solcher Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht es in dem hier zu beurteilenden Beschluss der Wohnungseigentümer jedoch nicht. Die Wohnungseigentümer haben nicht beschlossen, als Gemeinschaft die Stahlbaukonstruktion vor der Glasfassade des Gebäudes mit Verschattungsanlagen zu versehen. Vielmehr haben sie „nur“ von ihrer Befugnis Gebrauch gemacht, der Vornahme einer baulichen Veränderung durch die Wohnungseigentümer selbst unter bestimmten Maßgaben zuzustimmen. Zu diesen Maßgaben kann - neben der Kostenübernahme - etwa die Übernahme von Verkehrssicherungspflichten gehören (vgl. Hogenschurz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rn. 25). Ebenso können die Wohnungseigentümer die Gestattung - wie hier - daran knüpfen, dass die Maßnahme fachmännisch durchgeführt wird und ein bestimmtes äußeres Erscheinungsbild aufweisen muss. Ob der Eigentümer von einer solchen Gestattung Gebrauch macht, bleibt ihm überlassen. Entscheidet er sich hierfür, fallen nur ihm auch die entsprechenden Kosten zur Last. Er erteilt die entsprechenden Aufträge, und nur er hat gegenüber seinen Auftraggebern die Vergütung zu erbringen. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstehen daher insoweit keine Kosten, die zu verteilen wären (vgl. zu diesem Gesichtspunkt auch Senat, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, NJW 2017, 1167 Rn. 23, allerdings im Zusammenhang mit der Auslegung einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Übertragung einer Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht auf den Sondereigentümer). Nimmt der begünstigte Eigentümer die bauliche Veränderung vor, ohne die in der Gestattung vorgesehenen Maßgaben zu erfüllen, scheidet eine

Duldungspflicht der übrigen Eigentümer aus. Entspricht beispielsweise die Maßnahme nicht dem (hier: für die Verschattungsanlagen) vorgeschriebenen Erscheinungsbild, fehlt es von vorneherein an einer Gestattung. Der Wohnungseigentümer ist zum Rückbau verpflichtet. Das Gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer zwar bei der Durchführung der baulichen Veränderung die Maßgaben für die Gestattung erfüllt, er sich aber weigert, sie auch nach der Errichtung einzuhalten.

- 23 (ccc) Nicht anders liegt es, wenn die Wohnungseigentümer - wie hier - die Gestattung der baulichen Veränderung (auch) an die Übernahme der Folgekosten geknüpft haben. Weigert sich ein Wohnungseigentümer nach Durchführung der baulichen Veränderung, entstehende Folgekosten zu tragen, kann von ihm der Rückbau verlangt werden (vgl. hierzu auch Hogenschurz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rn. 25). Die Regelung in § 16 Abs. 4 WEG erfasst solche Sachverhalte nicht. Sie steht deshalb einem Beschluss nicht entgegen, der - wie hier - einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungskosten und Folgekosten der Maßnahme tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche - wie hier durch den Verweis auf die schon vorhandenen Verschattungsanlagen hinreichend bestimmt beschriebene - Maßnahme im Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant ist. Hat ein Wohnungseigentümer - wie hier die Beklagten - eigenmächtig eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt.

24           (ddd) Sollten trotz einer entsprechenden Regelung der Wohnungseigentümergeinschaft ausnahmsweise doch Folgekosten entstehen, weil beispielsweise im Rahmen der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht sofortiges Handeln geboten ist, darf dies nicht zu Lasten der Wohnungseigentümer gehen, die der baulichen Veränderung nur im Hinblick auf die Kostenregelung zugestimmt haben. Sie sind vielmehr entsprechend § 16 Abs. 6 WEG - die Vorschrift erfasst im Grundsatz auch Folgekosten (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 397 zu § 16 Abs. 3 WEG aF) - einem Wohnungseigentümer, der nicht zustimmt, gleichzustellen und deshalb zur Kostentragung nicht verpflichtet (vgl. zur Anwendung des § 16 Abs. 6 WEG bzw. des § 16 Abs. 3 WEG aF bei der Erteilung einer Zustimmung zu einer baulichen Veränderung unter „Verwahrung gegen eine Kostenbeteiligung“ auch OLG Düsseldorf, NZM 2006, 109 f.; jurisPK-BGB/Lafontaine, 8. Aufl., § 16 WEG Rn. 232 mwN).

25           dd) Ob das Berufungsgericht zu Recht davon abgesehen hat, das Berufungsverfahren gemäß § 148 ZPO in direkter oder in entsprechender Anwendung bis zur rechtskräftigen Entscheidung in dem Beschlussanfechtungsverfahren auszusetzen, wäre zwar grundsätzlich im Rahmen einer Revision überprüfbar (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 2013 - VI ZR 45/12, BGHZ 196, 180 Rn. 7 mwN auch zur Gegenauffassung). Dies würde allerdings eine innerhalb der Frist des § 551 Abs. 2 ZPO erhobene Verfahrensrüge (§ 557 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 551 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 b) ZPO) voraussetzen, an der es hier fehlt (vgl. zu der Frage einer Aussetzung wegen eines Anfechtungsverfahrens Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 167/13, WuM 2014, 364 Rn. 7; Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 328/17, NJW 2019, 1216 Rn. 23 ff.). Veranlassung, das Revisionsverfahren von Amts wegen auszusetzen, was ohnehin nur unter engen

Voraussetzungen möglich wäre (vgl. BGH, Urteil vom 17. November 1987 - IVa ZR 105/86, NJW-RR 1988, 339, 341 mwN), sieht der Senat nicht.

26            2. Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts und des Amtsgerichts liegen die Voraussetzungen für einen allein in Betracht kommenden Anspruch aus § 280 Abs. 1 und 2, § 286 Abs. 1 BGB wegen Verzugs nicht vor.

27            3. Das Berufungsgericht hat den von den Klägern im Wege der Klageerweiterung gestellten Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 1. Juni 2012 zu Recht abgewiesen. Als Zwischenfeststellungsklage gemäß § 256 Abs. 2 ZPO ist die Klage unzulässig, weil der Beschluss für die von den Klägern geltend gemachten Beseitigungsansprüche nicht vorgreiflich ist. Auch als Feststellungsklage gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ist der Antrag nicht zulässig, da es an dem erforderlichen Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit fehlt. Insoweit werden von den Klägern auch keine Einwendungen erhoben.

28            4. Im Ergebnis zutreffend verneint das Berufungsgericht schließlich die hilfsweise geltend gemachten Ansprüche der Kläger auf Beseitigung oder Veränderung der angebrachten Jalousien in der Weise, dass für sie die freie Sicht aus ihren Fenstern und von ihren Balkonen gewährleistet ist.

29            a) Die Kläger sind auch insoweit aufgrund des Beschlusses vom 28. September 2018 zur Duldung der bereits angebrachten Verschattungsanlagen verpflichtet, wovon auch das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend ausgeht. Ansprüche aus § 15 Abs. 3 WEG und aus § 1004 Abs. 1 BGB scheiden deshalb aus. Die hilfsweise geltend gemachten Anträge betreffen denselben



Streitgegenstand wie die Hauptanträge. Das Begehren der Kläger ist auf die - zumindest teilweise - Beseitigung der angebrachten Verschattungsanlagen gerichtet. Der Antrag auf teilweise Beseitigung ist lediglich ein Minus zur vollständigen Beseitigung und geht in dem Hauptantrag auf.

- 30            b) Auf die weiteren Überlegungen des Berufungsgerichts zu einer Verjährung der mit den Hilfsanträgen geltend gemachten Ansprüche kommt es deshalb nicht an. Sie tragen die Entscheidung allerdings nicht. Da die Ansprüche auf teilweise Beseitigung der Verschattungsanlagen in den mit den Hauptanträgen geltend gemachten Ansprüchen auf vollständige Beseitigung als Minus enthalten sind, hat die gerichtliche Geltendmachung der Hauptanträge gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB auch zu einer Hemmung der hilfsweise geltend gemachten Ansprüche geführt.

### III.

- 31            Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Schmidt-Räntsch  
land

Brückner

Wein-

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Senftenberg, Entscheidung vom 16.11.2015 - 21 C 307/14 -  
LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 20.02.2019 - 16 S 170/15 -