



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 165/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 20 Abs. 1

Beschließen die Wohnungseigentümer die Umgestaltung einer Hausfassade durch Anbringung eines Fassadengemäldes (Streetart) durch eine namentlich genannte Künstlerin, so ist der Beschluss hinreichend bestimmt, wenn er Regelungen über die zu gestaltende Fläche, die Kostentragung und die Dauer des Verbleibs des Kunstwerks enthält; einer Beschreibung, wie das Kunstwerk nach seinem Abschluss konkret aussehen wird, bedarf es nicht.

WEG § 20 Abs. 4 Alt. 1

Die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage stellt regelmäßig keine grundlegende Umgestaltung i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG dar. Insbesondere eine andere farbliche Gestaltung der Fassade kann mehrheitlich beschlossen werden; selbst bei einer künstlerischen Fassadengestaltung (Streetart) kann eine grundlegende Umgestaltung der Anlage zu verneinen sein.

BGH, Urteil vom 25. September 2026 - V ZR 165/25 - LG Düsseldorf  
AG Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 21. Juli 2025 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (nachfolgend GdWE). Die in Wuppertal gelegene Anlage besteht aus mehreren Gebäuden, darunter einem Hochhaus. In Wuppertal wurden und werden durch den Verein „Urbaner Kunstraum Wuppertal - UKW“ entlang der Talachse und auf einigen Höhenzügen an mehreren Häusern Fassadengemälde durch internationale Künstler gestaltet. Der Verein bot der Beklagten an, die Nordfassade des Hochhauses auf seine Kosten durch die Streetart Künstlerin Judith de Leuw („JDL“) gestalten zu lassen. Das Projekt des Urbanen Kunstraums wird durch den Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal unterstützt, der sich davon breite Aufmerksamkeit für die Stadt und einen touristischen Schub erhofft. Es soll in der Neuauflage eines Reiseführers über die Stadt Wuppertal erwähnt werden.

2           Im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 15. Juli 2024 wurden den Wohnungseigentümern der Entwurf eines Gestattungsvertrags zur Gestaltung der Fassade nebst Informationen über die Künstlerin und das Projekt sowie beispielhaft zehn Bilder der Künstlerin übersandt. In der Versammlung erläuterte eine Vertreterin des Projektträgers, wie die Künstlerin arbeite und das Werk entstehen werde. Das Kunstwerk solle für alle Menschen zugänglich und ansprechend und werde garantiert frei von politischen, rassistischen, sexistischen oder anderweitig diskriminierenden Inhalten sein. Die Künstlerin habe ihren Stil gefunden, sodass sich das Werk in Stil und Farbgebung eng an frühere Bilder anlehnen werde. Um zu verhindern, dass Besucher zum Abscannen eines am Kunstwerk anzubringenden QR-Codes zu Hintergrundinformationen das Grundstück betreten, werde zugesagt, einen 2. QR-Code vorne an der Zuwegung zu platzieren. Das Bild werde mit hochwertigen Farben und unter Begleitung eines Architekturbüros aufgebracht, das die Arbeiten überwache und abnehme. Die grundsätzliche Idee sei, dass es möglichst lange an der Fassade bleibe. Nach Ablauf von fünf Jahren sei die Eigentümergemeinschaft jedoch frei in ihrer Entscheidung, was mit der Fassade passieren solle, und dürfe diese z.B. überstreichen oder dämmen.

3           Die Wohnungseigentümer fassten sodann den folgenden Beschluss:

*„Die GdWE ermächtigt die Verwalterin den UKW-Gestattungsvertrag namens und für die GdWE mit den nachfolgenden Ergänzungen bzw. Klarstellungen zu unterzeichnen, um die Fassadengestaltung durch die Streetart Künstlerin JDL zu ermöglichen. Die Arbeiten sollen Mitte August beginnen. Die Fläche vor dem Nordgiebel wird für die Dauer der Arbeiten der Künstlerin zur Nutzung zur Verfügung gestellt.*

- *Nach 5 Jahren ist die Gemeinschaft frei in Ihrer Entscheidung, was mit der Fassade passieren soll. Auch eine Dämmung ist möglich.*

- *Keine Kosten für die Eigentümergemeinschaft.*
- *2. QR-Code an der Grundstückszuwegung.*
- *Verwendung einer Farbe, die Algen- und Schimmelbefall vorbeugt.“*

4            Das Amtsgericht hat die von dem Kläger gegen diesen Beschluss erhobene Anfechtungsklage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, will der Kläger weiterhin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

5            Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZMR 2026, 242 veröffentlicht ist, folgt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer aus § 20 Abs. 1 WEG, da es sich bei der Anbringung des Fassadenkunstwerks um eine bauliche Veränderung handele. Der Beschluss sei zudem hinreichend bestimmt, auch wenn bei Beschlussfassung noch nicht festgestanden habe, wie das Kunstwerk genau aussehen werde. Wesen der Kunst sei die freie schöpferische Gestaltung, die auch im Laufe der Erstellung des Kunstwerkes Freiräume für Änderungen beinhalten müsse, da beim künstlerischen Schaffen Intuition, Phantasie und Kunstverstand zusammenwirkten. Lage, Größe und Beschaffenheit der baulichen Maßnahme seien anhand der Vorgaben des Vertrags für das Kunstwerk hinreichend erkennbar. Die Anbringung des Kunstwerks gestalte die Wohnanlage auch nicht im Sinne von § 20 Abs. 4 Alt. 1

WEG grundlegend um. Die farbliche Umgestaltung einer Fassade sei nur in Ausnahmefällen als grundlegend für die Wohnanlage anzusehen. Die Veränderung betreffe hier zudem nur die Nordseite eines der zu der Anlage gehörenden Häuser und füge sich überdies in ein Ensemble von mehreren Kunstwerken ein. Schließlich liege auch keine unbillige Benachteiligung von Wohnungseigentümern im Sinne von § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG vor, da etwaige Nachteile alle Wohnungseigentümer gleichermaßen träfen und durch ihr Interesse an einer lebendigen Stadt aufgewogen würden.

## II.

6 Dies hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

7 1. Wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, folgt die Kompetenz der Wohnungseigentümer, den Abschluss des Gestattungsvertrags über die künstlerische Umgestaltung der Fassade eines zur Anlage gehörenden Hochhauses zu beschließen, aus § 20 Abs. 1 WEG, weil die gestattete Maßnahme eine über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehende bauliche Veränderung darstellt. Der Begriff der baulichen Veränderung erfasst auch auf Dauer angelegte, das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändernde Maßnahmen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24, NJW 2025, 3791 Rn. 19). Dies gilt auch für eine künstlerische Gestaltung der Fassade eines Hochhauses, die - wie hier - das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage über mehrere Jahre hinweg erheblich verändern wird.

8 2. Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt.

9 a) Der Beschluss ist auf eine Ermächtigung der Verwalterin zum Abschluss eines Gestattungsvertrags mit dem Verein gerichtet und enthält konkrete

Vorgaben für die Ausgestaltung dieses Vertrags. Diese lassen erkennen, dass und ab wann ein Gemälde der namentlich benannten Künstlerin auf die Nordfassade des Hochhauses aufgebracht werden und wie lange es dort mindestens verbleiben soll sowie wer die Kosten der Maßnahme zu tragen hat. Damit ist eine durchführbare Regelung getroffen, die keine inneren Widersprüche aufweist (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 261/23, NZM 2025, 48 Rn. 40; Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 33/23, NJW 2024, 1419 Rn. 25 jeweils mwN).

10           b) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Beschluss nicht deshalb zu unbestimmt, weil die zehn mit der Einladung übersandten Bilder dem Protokoll nicht beigelegt wurden. Zwar kann in einem Beschluss der Wohnungseigentümer zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist (vgl. Senat, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 104/15, NJW-RR 2016, 985 Rn. 9). Erforderlich ist dies aber nicht, wenn der Beschluss über die Anbringung eines Streetart Gemäldes auf einer Hausfassade - wie hier - auf den ausgeprägten Stil der Künstlerin verweist. Denn das zu erwartende Gemälde wird dann nicht durch die konkreten Vergleichswerke, sondern durch die Auswahl der im Beschluss bezeichneten Künstlerin näher bestimmt. Die Vergleichsbilder haben für sich genommen keinen Regelungscharakter, weil die Ausführung des Werks nicht auf den Stil gerade der nur beispielhaft beigelegten zehn Werke beschränkt wird, sondern allgemein im Stil der Künstlerin gehalten sein soll. Sie sind daher nicht Bestandteil des gefassten Beschlusses, der für sich genommen auch ohne Beilegung der Vergleichsbilder hinreichend bestimmt ist.

11           c) Anders als der Kläger meint, fehlt es dem Beschluss auch nicht deshalb an der notwendigen Bestimmtheit, weil die genaue Ausgestaltung des Kunstwerks und damit der Gegenstand der baulichen Maßnahme nicht konkret festgelegt wird.

- 12            aa) Beschließen die Wohnungseigentümer die Umgestaltung einer Hausfassade durch Anbringung eines Fassadengemäldes (Streetart) durch eine namentlich genannte Künstlerin, so ist der Beschluss hinreichend bestimmt, wenn er Regelungen über die zu gestaltende Fläche, die Kostentragung und die Dauer des Verbleibs des Kunstwerks enthält; einer Beschreibung, wie das Kunstwerk nach seinem Abschluss konkret aussehen wird, bedarf es nicht.
- 13            (1) Die Erstellung eines Kunstwerks weist gegenüber der Durchführung anderer baulicher Maßnahmen Besonderheiten auf, weil sie sich nicht in einer bloßen Umsetzung von Vorgaben des Bauherrn nach vereinbarten Standards erschöpft, sondern durch freies Schaffen und eine eigenständige Rolle des Künstlers als Ausführenden geprägt ist. Die Gestaltung erfolgt in einem kreativen Prozess und hängt von dessen Bedingungen ab, insbesondere wenn das Werk - wie hier - unter freiem Himmel auf einer großen Fläche entstehen und sich in die Umgebung sowie ein Ensemble weiterer Werke einfügen soll. Ein solcher Schaffensprozess erfordert Freiräume, weil sich der Künstler - hier die Künstlerin - an den vorhandenen Gegebenheiten orientiert und sich das Kunstwerk durch Versuche und Überarbeitungen dynamisch entwickeln kann. Es gehört letztlich zum Wesen der Kunst, dass das Ergebnis des künstlerischen Schaffens für den Auftraggeber nicht immer konkret vorhersehbar ist.
- 14            (2) Ein Beschluss über die künstlerische Gestaltung einer Hausfassade ist daher im Grundsatz nicht schon deswegen als zu unbestimmt anzusehen, weil er die konkrete Gestaltung des Kunstwerks dem Künstler überlässt. Vielmehr reicht es im Regelfall aus, wenn aus dem Beschluss hervorgeht, wo das Kunstwerk entstehen, wie es ungefähr aussehen, wie lange es verbleiben und wer die Kosten der Erstellung tragen soll. Erforderlich ist somit zunächst, dass die Wohnungseigentümer den vorgesehenen Bereich für die künstlerische Gestaltung einschließlich des Formats des Kunstwerks konkret bezeichnen und bestimmen,

für welchen Zeitraum der betreffende Teil der Anlage anderweitig nicht zur Verfügung steht. Wie sich das Kunstwerk auf den Eindruck der Anlage auswirken wird, kann für die Wohnungseigentümer schon dann ausreichend absehbar sein, wenn Rahmenbedingungen zu Farbgebung, Stil oder übriger Gestaltung festgelegt werden. Ergeben können sich diese auch aus der Art des Kunstwerks und den vor Ort bestehenden Gegebenheiten oder namentlich dem zu beauftragenden Künstler, wenn dessen Auswahl wegen eines einheitlichen Gesamtwerks oder den Merkmalen einer gegenwärtigen Schaffensphase für die zu erwartende Gestaltung kennzeichnend ist.

15           bb) Diese Voraussetzungen liegen auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts vor. Beschlossen ist der Abschluss eines Gestattungsvertrags als Teil eines Kunstförderprojekts, dessen besondere Bedingungen es den Wohnungseigentümern nicht erlauben, vorab ein bestimmtes Motiv für das Fassadengemälde festzulegen, das für die Gemeinschaft aber den Vorteil bietet, dass der Vertragspartner Kosten und Organisation der Ausführung übernimmt. Fest steht hierbei, dass die gesamte Nordfassade eines bestimmten zur Anlage gehörenden Hochhauses durch ein der Streetart zuzurechnendes Fassadengemälde belegt werden wird. Gestaltet wird es durch eine Künstlerin, die über einen eigenen Stil mit in dunklen Tönen gehaltener Farbgebung verfügt, der anhand bereits abgeschlossener Werke nachvollzogen werden kann. Festgelegt ist zudem, dass das konkrete Werk keine politischen, rassistischen, sexistischen oder anderweitig diskriminierenden Inhalte haben wird. Wie die bauliche Anlage infolge des Veränderungsbeschlusses zukünftig gestaltet sein soll, ist damit hinreichend nachvollziehbar.

16           3. Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG.

- 17           a) Nach § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten, nicht beschlossen oder gestattet werden; ein hiergegen verstoßender Beschluss ist anfechtbar. Ob eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage anzunehmen ist, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. 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. zum Ganzen Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 38; Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 22/24, NJW-RR 2025, 13 Rn. 11; Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569 Rn. 7). Dieser Nachprüfung hält das Berufungsurteil stand.
- 18           b) Die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage stellt regelmäßig keine grundlegende Umgestaltung i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG dar. Insbesondere eine andere farbliche Gestaltung der Fassade kann mehrheitlich beschlossen werden.
- 19           aa) Optische Veränderungen der Wohnanlage durch bauliche Maßnahmen sind allerdings nicht von vornherein von dem Anwendungsbereich der Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG auszunehmen (aA Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 27 Rn. 81; jurisPK-BGB/Kallenborn, 10. Aufl., § 20 WEG Rn. 209; Zscheschack, ZWE 2021, 68, 72). Denn die Regelung zielt objektiv darauf ab, das Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Beständigkeit von Kernmerkmalen der Anlage mehrheitsfest zu

schützen. Dieses Vertrauen kann auch dann betroffen sein, wenn die äußere Gestaltung der Anlage als Ganzes grundlegend verändert wird.

20                   bb) Bei der Annahme einer grundlegenden Umgestaltung ist aber ein strenger Maßstab anzulegen.

21                   (1) Die Neuregelung der Vorschriften über bauliche Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I 2020 S. 2187) 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, 61, 66; dazu Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 226/23, NJW-RR 2024, 1333 Rn. 21; Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 33/23, NJW 2024, 1419 Rn. 10). Der Gesetzgeber hat zur Verwirklichung dieser Anliegen davon abgesehen, den im bisherigen Recht (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF) verwendeten Begriff der „Eigenart“ der Wohnanlage in § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG zu übernehmen. Stattdessen hat er den enger zu verstehenden Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ gewählt, um den Wohnungseigentümern die bauliche Veränderung von Wohnungseigentumsanlagen zu erleichtern (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66; dazu Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 39; Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 33/23, aaO Rn. 15). Es wurde nämlich als unbefriedigend empfunden, dass bauliche Maßnahmen wegen damit einhergehender Veränderungen des optischen Gesamteindrucks häufig nicht mehrheitlich beschlossen werden durften (vgl. Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 20 WEG Rn. 77, 81; Schmidt-Räntsch in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 14. Aufl., § 20 Rn. 147; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 64). Gleichwohl handelt es sich bei § 20 Abs. 4 WEG um eine Regelung, mit der baulichen Veränderungen Grenzen gesetzt werden sollten (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66),

und der Gesetzesbegründung lässt sich nicht entnehmen, dass Veränderungen des optischen Gesamteindrucks der Anlage von diesen Beschränkungen von vornherein ausgenommen sein sollen.

22           (2) Da Maßnahmen aber auch vor Inkrafttreten des WEMoG erst bei einer erheblichen Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks überhaupt nach § 22 Abs. 1 WEG aF zustimmungsbedürftig waren (vgl. Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 5; Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, ZfBR 2017, 446 Rn. 7, 20; Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24, NJW 2025, 3791 Rn. 29), lässt sich das gesetzgeberische Ziel, bauliche Maßnahmen zu erleichtern, nur erreichen, wenn der Begriff der grundlegenden Umgestaltung bei optischen Veränderungen besonders eng verstanden und insoweit ein strenger Maßstab angelegt wird. Hierfür spricht auch, dass Veränderungen des optischen Erscheinungsbildes, soweit mit ihnen kein Substanzeingriff verbunden ist, ohnehin nur dann als bauliche Veränderung einzustufen sind, wenn sie wesentlich sind (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24, NJW 2025, 3791 Rn. 19). Das Maß einer grundlegenden Umgestaltung muss also darüber hinausgehen und kann nur in besonderen Einzelfällen als erreicht angenommen werden, um den Ausnahmecharakter der Vorschrift auch für solche Veränderungen zu wahren (in diese Richtung auch BT-Drucks. 19/18791 S. 66 aE).

23           (3) Maßgeblicher Bezugspunkt der grundlegenden Umgestaltung ist nach dem Wortlaut von § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG und der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66) „die Wohnanlage“. Richtigerweise ist somit auf die Anlage als Ganze abzustellen und nicht nur auf das betroffene Bauteil oder das einzelne Haus (vgl. Senat, Urteil vom 12. Juni 2026 - V ZR 68/25, juris Rn. 26;

Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NZM 2026, 312 Rn. 49 mwN). Entscheidend ist, ob der Eingriff die äußere Gestalt der Wohnanlage als Ganzes grundlegend umgestaltet.

24           (4) Wann die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnungseigentumsanlage die Grenze der grundlegenden Umgestaltung überschreitet, lässt sich revisionsrechtlich nicht näher definieren. Es kommt hierfür stets auf die Umstände des Einzelfalls an, die allein der Tatrichter feststellen und würdigen kann. Durch eine konkretere Definition des Begriffs der grundlegenden Umgestaltung würde der Gesetzestext letztlich lediglich paraphrasiert, ohne dass den Tatgerichten hierdurch für die Anwendung des Gesetzes auf den Einzelfall eine hilfreiche Vorgabe gemacht würde. Dies wird durch die Definitionsversuche der Instanzgerichte und der Literatur belegt. So wird beispielweise angenommen, von einer grundlegenden Umgestaltung lasse sich (nur) sprechen, wenn die Maßnahme dazu führe, dass die Anlage ein anderes „Gesicht“ (Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 20 Rn. 87 f.; BeckOGK/Kempfle, WEG [1.3.2026], § 20 Rn. 221; Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 20 WEG Rn. 80) oder ein „neues Gepräge“ (vgl. etwa LG München I, ZMR 2024, 415, 416; LG Itzehoe, ZWE 2025, 184 Rn. 13; LG Dortmund, Urteil vom 31. Oktober 2025 - 17 S 54/25, juris Rn. 36) erhalte. Solche Definitionen führen nicht weiter, weil sich dann die Fragen anschließen, ob die Anlage bislang ein bestimmtes „Gesicht“ oder „Gepräge“ hat, wie dieses beschaffen ist und ob die beabsichtigte Maßnahme so schwerwiegend ist, dass die Anlage nach deren Durchführung ein ganz anderes „Gesicht“ oder „Gepräge“ hätte. Letzteres wäre wiederum abzugrenzen von einer Änderung der „Eigenart der Wohnanlage“, die nicht mehr ausreichen soll (oben Rn. 21). Es ist nicht ersichtlich, dass eine solche - letztlich floskelhafte - Paraphrasierung des Gesetzestextes mehr Rechtssicherheit für die Betroffenen und eine bessere Handhabbarkeit des Gesetzes für die Tatgerichte mit sich brächte. Es bleibt daher Sache des Tatrichters, anhand des

gebotenen strengen Maßstabs (oben Rn. 21 f.) bezogen auf die Wohnanlage als Ganzes zu beurteilen, ob im konkreten Einzelfall eine grundlegende Umgestaltung vorliegt oder nicht, ohne dass hierzu weitere allgemeine begriffliche Konkretisierungen vorgenommen werden können.

25           c) Die Beurteilung des Berufungsgerichts ist nach diesem, seiner tatrichterlichen Würdigung zugrunde liegenden Maßstab nicht zu beanstanden.

26           aa) Das Berufungsgericht nimmt zutreffend an, dass eine farbliche Veränderung der Fassade nur in eng begrenzten Ausnahmefällen als grundlegende Umgestaltung angesehen werden kann (so etwa auch Bärman/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 363a ff.; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 20 Rn. 88). Selbst bei einer künstlerischen Fassadengestaltung (Streetart) kann eine grundlegende Umgestaltung der Anlage zu verneinen sein.

27           bb) In revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, dass angesichts der konkreten Umstände des Einzelfalls die beabsichtigte künstlerische Gestaltung der einzelnen Fassade nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnungseigentumsanlage als Ganzes führt. Dabei nimmt es in den Blick, dass die Häuser der Wohnungseigentumsanlage in einem hellen Farbton gestrichen sind, der keine Besonderheiten aufweist, während die Motive der Künstlerin JDL gemäß den Bildern in der Einladung teils überwiegend dunklere Farbtöne beinhalten. Es sieht aber letztlich als entscheidend an, dass lediglich eine Fassadenseite umgestaltet werden und sich die Umgestaltung in ein Ensemble von mehreren Kunstwerken - größtenteils - entlang der Talachse der Stadt einfügen soll. Das hält die Grenzen tatrichterlicher Würdigung ein und weist keine Denkfehler auf.

28           (1) Entgegen der Auffassung der Revision blendet das Berufungsgericht nicht aus, dass es vorliegend nicht lediglich um einen Anstrich der Fassade in

einer anderen Farbe geht, sondern um die Nutzung der Fassade für die Erstellung eines Kunstwerks. Dies legt es seiner Würdigung vielmehr ausdrücklich zugrunde. Dabei durfte es - anders als die Revision meint - die Beziehung der künstlerischen Fassadengestaltung zu den weiteren Werken des urbanen Kunst- raums als einen gegen die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung spre- chenden Umstand berücksichtigen. Dass für § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG „die Wohn- anlage“ grundlegend umgestaltet werden muss, bedeutet insbesondere nicht, dass damit alle außerhalb der Anlage liegenden Gesichtspunkte außer Betracht zu bleiben hätten. In die tatrichterliche Gesamtwürdigung sind - wie ausgeführt (oben Rn. 17) - vielmehr alle in Betracht kommenden Umstände des Einzelfalls einzubeziehen. Hier steht die künstlerische Gestaltung der Fassade nicht für sich, sondern ist Teil eines auf Prägung des Stadtbildes insgesamt angelegten Pro- jekts. Das Fassadengemälde wird somit auch als Teil dieses Projekts wahrge- nommen und nicht nur auf das einzelne Gebäude bezogen. Dieser Umstand ist auch für die Wirkung des Kunstwerks auf den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage als Ganzes von Bedeutung.

29

(2) Dass das Kunstwerk Teil eines größeren Projekts werden soll, hat im Rahmen der Gesamtwürdigung aber auch über die Konsequenzen für die opti- sche Wirkung hinaus Bedeutung. Denn das von der Stadt unterstützte und auf die lebendige Stadtgestaltung und eine Steigerung der Lebensqualität angelegte Projekt ist für sein Gelingen auf die Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigen- tümer angewiesen. Es bietet diesen mit einer vollständigen Kostenübernahme und einem nur vorübergehenden, auf fünf Jahre begrenzten Festschreibungs- zeitraum einen niedrighschwelligen Zugang. Hieran teilzuhaben muss auch Woh- nungseigentümergeinschaften offenstehen. Ein zu weites Verständnis des Begriffs „grundlegende Umgestaltung“ hätte zur Folge, dass Gemeinschaften von der Teilnahme an solchen Projekten weitgehend ausgeschlossen blieben. Denn nach der Beobachtung des Gesetzgebers lässt sich Allstimmigkeit - gerade bei

mittleren und größeren Gemeinschaften - praktisch kaum erzielen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26; hierzu schon Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, ZfBR 2017, 446 Rn. 20). Wohnungseigentumsanlagen stünden damit für Projekte zur Aufwertung des Stadtbildes faktisch nicht zu Verfügung. Hierdurch würde das gesetzgeberische Ziel verfehlt, den Wohnungseigentümern aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive sinnvolle bauliche Veränderungen zu ermöglichen und zu erleichtern (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26).

30           d) Entgegen der Auffassung der Revision übersieht das Berufungsgericht schließlich auch keine über die äußerliche Veränderung der Anlage hinausgehenden Auswirkungen der beschlossenen Maßnahme. Diese führt insbesondere nicht, wie der Kläger meint, zu einer die Wohnanlage grundlegend umgestaltenden Nutzungsänderung hin zu einem „öffentlichen Kunstwerk“. Von der baulichen Veränderung betroffen ist lediglich eine Fassadenseite. Die Nutzung der Wohnanlage im Übrigen bleibt unberührt. Diese wird insbesondere auch nicht etwa insgesamt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, und zwar selbst dann nicht, wenn sie, wie der Kläger vermutet, zu einem „exponierten Besuchermagnet(en)“ werden sollte.

31           4. Der Gestattungsbeschluss führt auch nicht zu einer unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers.

32           a) Gemäß § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und können auch nicht verlangt werden. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers 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, NJW 2024, 1030

Rn. 44 mwN; Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 22/24, NJW-RR 2025, 13 Rn. 16). Demgegenüber genügt es nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühlen kann. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich allein nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen. Maßgeblich ist insoweit eine objektive Sicht (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 22/24, aaO Rn. 16 f.; Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569 Rn. 9). Letztlich muss die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den Übrigen (vgl. Senat, Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, aaO).

33           b) Zu Recht lehnt das Berufungsgericht daher eine Anwendung von § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG wegen solcher Nachteile ab, die alle Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen. Schon begrifflich liegt in einem derartigen Fall keine Benachteiligung eines oder bestimmter Wohnungseigentümer gegenüber anderen vor (vgl. Staudinger/Jacoby, BGB [2023], § 20 WEG Rn. 86). Die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG soll, wie auch aus der Gesetzesbegründung hervorgeht (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66), nur eine solche Maßnahme erfassen, die einen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigt als andere (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 128/24, ZWE 2025, 454 Rn. 7; Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 44 mwN).

34           c) Die Anfechtungsklage kann daher insoweit schon deshalb keinen Erfolg haben, weil der Kläger nicht treuwidrig anders behandelt wird als andere Wohnungseigentümer. Er macht mit den von ihm angesprochenen Kosten und Nutzungseinschränkungen allgemeine Nachteile der Maßnahme geltend, die alle Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen. Etwas anderes folgt entgegen der

Rüge der Revision auch nicht aus dem von der Mehrheitsmeinung in der GdWE abweichenden Kunstgeschmack des Klägers und seiner daraus resultierenden anderen Wahrnehmung des Kunstwerks. Wie ausgeführt (s.o. Rn. 32) ist insoweit eine objektive Sicht maßgeblich. Dass einzelne Wohnungseigentümer eine mehrheitlich beschlossene Maßnahme ablehnen, ist dem Mehrheitsprinzip immanent und der Regelfall einer Anfechtungsklage; eine subjektive Ablehnung reicht aber nicht aus, um mittels einer unbilligen Benachteiligung im Ergebnis ein Vetorecht zu begründen (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 22/24, NJW-RR 2025, 13 Rn. 17). Wie der Senat bereits entschieden hat, liegt daher kein Anwendungsfall des § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG vor, wenn ein Wohnungseigentümer die beschlossene Aufstellung eines Gedenksteins als besonders bedrückend empfindet (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 22/24, aaO). Ein Wohnungseigentümer wird dementsprechend auch nicht dadurch unbillig benachteiligt, dass ihm ein Fassadengemälde weniger zusagt als anderen.

35                    5. Der Beschluss hält auch im Übrigen die Grenzen ordnungsmäßiger Verwaltung ein.

36                    a) Ein von den Wohnungseigentümern auf der Grundlage von § 20 Abs. 1 WEG gefasster Beschluss muss über die von § 20 Abs. 4 WEG gezogenen Grenzen hinaus ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 2 WEG entsprechen (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 33). Bei der Bestimmung der Grenzen der ordnungsmäßigen Verwaltung sind jedoch die Wertungen von § 20 Abs. 4 WEG zu berücksichtigen. Mit der baulichen Maßnahme verbundene Beeinträchtigungen, die weder zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage noch zu einer unbilligen Benachteiligung Einzelner führen, sind von der überstimmten Minderheit grundsätzlich hinzunehmen (vgl. zum Ganzen BT-Drucks. 19/18791 S. 66).

37                b) Nach diesem Maßstab führen die von dem Kläger geltend gemachten Nachteile nicht dazu, dass der Gestattungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

38                aa) Der Kläger macht geltend, es werde zu einem erhöhten Besuchsaufkommen zur Betrachtung des Kunstwerkes und dadurch zu Ruhestörungen kommen. Die Wohnungseigentümer seien für die Dauer von fünf Jahren von dem Recht zur Mitnutzung der Fassade ausgeschlossen, etwa zur Anbringung von Klimaanlageanlagen. Aufgrund des Urheberpersönlichkeitsschutzes der Künstlerin (§ 97 Abs. 1 i.V.m. § 14 UrhG) sei die GdWE ggf. sogar dauerhaft auf die künstlerische Nutzung der Fassade festgelegt. Bei Verwitterung des Kunstwerks könne ein vorgezogener Neuanstrich der Außenfassade notwendig werden mit entsprechend höheren Kosten für die Eigentümer. Zudem bestehe die Gefahr, dass das Kunstwerk „in der Anfangsphase steckenbleibt“, etwa weil der Projektträger zahlungsunfähig werde, und die GdWE dann auf eigene Kosten ein unfertiges Projekt von der Hauswand beseitigen müsse.

39                bb) Hiermit dringt der Kläger nicht durch.

40                (1) Bereits die Prämisse des Klägers, die Wohnungseigentümer seien für fünf Jahre von der Nutzung der Fassade ausgeschlossen, trifft so nicht zu. Denn die Fassade erfüllt auch nach Aufbringung des Kunstwerks noch ihre wesentliche Funktion, das Gebäude nach außen abzuschließen und ihm Schutz vor Wetter, Wärme und Kälte zu bieten. Selbst wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, dass es den Eigentümern - anders als das Berufungsgericht meint - vertraglich für fünf Jahre jedenfalls untersagt sein wird, Außengeräte einer Klimaanlage auf der betroffenen Fassade anzubringen, wäre der Beschluss nicht aus diesem Grunde anfechtbar.

- 41           (a) Bauliche Maßnahmen, die dazu führen, dass ein bestimmter Teil des Gemeinschaftseigentums künftig gar nicht mehr oder jedenfalls nicht mehr von allen Wohnungseigentümern genutzt werden kann, sind nicht per se unzulässig. So hat etwa ein Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG regelmäßig zur Folge, dass ein überstimmter Wohnungseigentümer von der Nutzung des baulich veränderten Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen wird, bis ihm die Nutzung auf Verlangen gegen entsprechende Kostenbeteiligung gestattet wird (§ 21 Abs. 3 und 4 WEG). Dies ist aber regelmäßige Folge eines solchen Beschlusses und begründet daher keinen erheblichen Nachteil (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 45; BT-Drucks. 19/18791 S. 66 f.).
- 42           (b) Entsprechendes gilt, wenn ein bestimmter Bereich des Gemeinschaftseigentums nach Durchführung einer baulichen Maßnahme von allen Wohnungseigentümern gleichermaßen nicht mehr genutzt werden kann.
- 43           (2) Soweit der Kläger moniert, dass alle Wohnungseigentümer wegen des Urheberrechts der Künstlerin nach Fertigstellung des Kunstwerks dauerhaft von der Nutzung der Fassade ausgeschlossen seien, ist bereits die Prämisse unzutreffend. Duldet ein Gebäude- oder Grundstückseigentümer die Installation eines mit einem Gebäude unlösbar verbundenen Werks, kann typischerweise nicht angenommen werden, er willige damit in eine umfassende und sehr weit in die Zukunft reichende Beschränkung seiner Eigentümerbefugnisse ein (vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 2019 - I ZR 98/17, BGHZ 221, 181 Rn. 43). Das Interesse des Urhebers am Fortbestehen eines mit einem Bauwerk unlösbar verbundenen Kunstwerks tritt daher in aller Regel hinter die Interessen des Gebäudeeigentümers an einer anderweitigen Gebäudenutzung und einer damit verbundenen Zerstörung des Kunstwerks zurück (vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 2019 - I ZR 98/17, aaO). Dies gilt erst recht, wenn der Gestattungsvertrag - wie hier - ausdrücklich eine auf fünf Jahre begrenzte Bindung vorsieht. Die Künstlerin JDL

kann ihre Befugnis, die Fassade des Hochhauses mit einem Kunstwerk zu bemalen und etwaige Eingriffe der Eigentümer (Übermalen, Dämmen o.ä.) abzuwehren, nur von dem Verein ableiten; diese Befugnis kann somit nicht weitergehen als die Befugnisse, die dem Verein mit dem Gestattungsvertrag eingeräumt werden.

- 44           (3) Soweit der Kläger etwaige mit der Herstellung, Beibehaltung oder Beseitigung des Kunstwerks entstehende (Mehr-)Kosten anspricht, ist damit schon deshalb kein relevanter Nachteil beschrieben, weil die Wohnungseigentümer auch von vornherein hätten beschließen können, das Kunstwerk auf Kosten der GdWE herstellen und später beseitigen zu lassen. Dass für die Durchführung einer mehrheitlich beschlossenen baulichen Maßnahme Herstellungskosten und - bei Insolvenz des Bauunternehmens bzw. hier des Trägers des Kunstprojekts - ggf. Beseitigungskosten anfallen und künftige Mehrkosten für Wartung u.ä. entstehen (können), ist regelmäßige Folge der Mehrheitsentscheidung.

III.

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

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Wuppertal, Entscheidung vom 11.12.2024 - 95b C 72/24 -  
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 21.07.2025 - 25 S 2/25 -

Verkündet am:

25. September 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle