



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 68/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

WEG § 20 Abs. 1

Der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Veränderungen gilt grundsätzlich auch für eine aus zwei Mitgliedern bestehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (hier: Doppelhaushälften). Das Beschlusserfordernis kann allerdings in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.

WEG § 20 Abs. 3

Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage führt, wird nicht dadurch beseitigt, dass die bauliche Veränderung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist.

BGH, Urteil vom 12. Juni 2026 - V ZR 68/25 - LG Itzehoe
AG Niebüll

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 28. März 2025 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten gegen die Abweisung der Hilfswiderklage auf Gestattung des Austauschs des Fensters bzw. der Terrassentüren an der Nord- bzw. Südfassade ihrer Doppelhaushälfte und auf Gestattung der Errichtung eines neuen Gartenhauses zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Mitglied der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die von der einzigen anderen Wohnungseigentümerin vertreten wird. Das im Mai 1979 in Wohnungseigentum aufgeteilte, auf Sylt belegene

Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut. Die Beklagte ist Sondereigentümerin der Haushälfte mit der Hausnummer 12a. An den Gartenteilen bestehen jeweils Sondernutzungsrechte; weitere Regelungen enthält die Teilungserklärung nicht. Anfang 2023 ließ die Beklagte ohne vorherige Beschlussfassung umfangreiche Arbeiten an ihrer Doppelhaushälfte - insbesondere an der Fassade und an den Fenstern - durchführen und ein Gartenhaus errichten.

- 2 Amts- und Landgericht haben der auf Rückbau gerichteten Klage stattgegeben und die auf Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses gerichtete Hilfswiderklage sowie eine weitere Hilfswiderklage abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, begehrt die Beklagte weiterhin Klageabweisung, hilfsweise widerklagend die Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses und weiter hilfsweise die Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses Zug-um-Zug gegen die durch Einzahlung von 10.000 € in eine erst noch zu bildende Erhaltungsrücklage abgesicherte Verpflichtung, eine immergrüne Anpflanzung als Sichtschutz zu erhalten.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2025, 455 veröffentlicht ist, bejaht einen Beseitigungsanspruch der klagenden GdWE aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die durch die Beklagte veranlassten baulichen Veränderungen, über die entgegen § 20 Abs. 1 WEG kein Beschluss gefasst worden sei, stellten eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums dar. Der Beschlusszwang bestehe mangels Abbedingung auch bei dem hier gegebenen Doppelhaus, zumal die rechtlichen Verhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern in der Teilungserklärung nicht denen zweier Nachbarn bei real geteilten

Grundstücken angenähert worden seien. Einen eventuellen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen könne die Beklagte dem Beseitigungsanspruch von vorneherein nicht gemäß § 242 BGB entgegenhalten.

4

Die hilfsweise erhobene Widerklage erweise sich als unbegründet, denn ein Anspruch auf Gestattung bestehe nicht. Die Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 WEG lägen nicht vor, da die baulichen Veränderungen eine relevante Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümerin nach sich zögen. So sei das optische Erscheinungsbild des Gebäudes, also die gesamte Anlage und nicht nur einzelne Bauteile, insbesondere infolge der Einfügung mehrerer Fenster an der östlichen Fassade völlig verändert. Daher überwiege das „Konservierungsinteresse“ der Klägerin das Interesse der Beklagten an einer gesteigerten Wohnqualität etwa durch bessere Belichtung. Selbst wenn man die Schwelle einer Beeinträchtigung bei Doppelhäusern großzügiger handhaben wollte, wäre diese aufgrund der hinzugefügten Fensterflächen und der erheblichen stilistischen Umgestaltung überschritten. Gleiches gelte angesichts seiner Größe und seiner „Lokalisation“ für das Gartenhaus. Dem stünden etwaige Sichtbarrieren durch eine von der Beklagten behauptete immergrüne Anpflanzung nicht entgegen. Eine Bepflanzung sei auch ohne menschlichen Einfluss - etwa durch Wetterereignisse oder Schädlingsbefall - veränderlich. Selbst wenn derzeit wegen der Anpflanzung eine Sichtbarkeit der baulichen Veränderungen fehlen sollte, wovon allerdings nach den vorgelegten Lichtbildern nicht einmal in Gänze auszugehen sei, könne sich das jederzeit auch ohne Zutun der Wohnungseigentümer ändern, sodass jedenfalls eine latente Beeinträchtigung bestehe; sollte sich diese nachträglich verwirklichen, stünde ein zuvor ersetzter Gestattungsbeschluss einem Beseitigungsanspruch gleichwohl dauerhaft entgegen. Schließlich lasse sich für einen Gestattungsanspruch der Beklagten auch nichts aus der Ortssatzung bzw. der Landesbauordnung herleiten.

5 Auch die weiter hilfsweise erhobene Widerklage habe keinen Erfolg. Für
die Ersetzung eines Beschlusses über eine Zug-um-Zug-Verpflichtung gebe es
schon keine Rechtsgrundlage; abgesehen davon sei nicht ersichtlich, dass das
Ermessen der GdWE insoweit auf null reduziert wäre.

II.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht vollen Umfangs stand.

7 1. Die Revision ist unbeschränkt zugelassen.

8 a) Der Tenor des Berufungsurteils enthält keine Einschränkung. Zwar
kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung auch aus den Entschei-
dungsgründen ergeben. Hierfür dürfen sich die Ausführungen aber nicht lediglich
mit einer Begründung für die Zulassung der Revision befassen; vielmehr muss
aus den Entscheidungsgründen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in
bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgehen (vgl. Senat,
Urteil vom 27. Oktober 2023 - V ZR 43/23, NJW-RR 2024, 542 Rn. 8 mwN).

9 b) Daran fehlt es hier. Soweit das Berufungsgericht in den Entschei-
dungsgründen ausführt, die Zulassung erfolge insbesondere zur Klärung der Frage, ob
immergrüne Anpflanzungen einer Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG ent-
gegenstehen könnten, wird damit - wie sich nicht zuletzt aus der Einschränkung
„insbesondere“ ergibt - lediglich ein Beweggrund für die Zulassung der Revision
mitgeteilt; der Wille, die Revision klar und eindeutig auf die einen eventuellen
Gestattungsanspruch betreffende Widerklage zu beschränken, geht daraus nicht
hervor. Die vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten ist
damit gegenstandslos (vgl. Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 109/22,
NJW-RR 2023, 715 Rn. 5 mwN).

10 2. Keinen Erfolg hat die Revision der Beklagten gegen ihre auf die Klage
erfolgte Verurteilung zur Beseitigung der vorgenommenen baulichen Verände-
rungen.

11 a) Gemäß § 20 Abs. 1 WEG können Maßnahmen, die über die ordnungs-
mäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche
Veränderungen), beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch
Beschluss gestattet werden. Fehlt ein entsprechender Beschluss und ist das
Beschlusserfordernis nicht abbedungen, stellt eine gleichwohl vorgenommene
bauliche Veränderung grundsätzlich eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchti-
gung i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB dar, die die GdWE nach § 9a Abs. 2 WEG geltend
machen kann (sog. Beschlusszwang; vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025
- V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 7, 9 f. mwN).

12 b) Die zuletzt genannten Voraussetzungen sind hier erfüllt.

13 aa) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei
den in Rede stehenden Maßnahmen, wie auch die Beklagte nicht mehr in Abrede
stellt, um bauliche Veränderungen.

14 bb) Der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Ver-
änderungen gilt, anders als die Revision meint, grundsätzlich auch für eine aus
zwei Mitgliedern bestehende GdWE, die (nur) deshalb entstanden ist, weil das
Grundstück nicht real geteilt werden konnte.

15 (1) Eine Einschränkung des Beschlusszwangs im Fall von Doppelhaus-
hälften oder sonstigen Zweiergemeinschaften lässt sich weder dem Gesetz noch
dem gesetzgeberischen Willen entnehmen; vielmehr wollte der Gesetzgeber mit
der Neufassung des § 20 WEG die vielfältigen Zweifelsfragen im Zusammenhang
mit baulichen Veränderungen beseitigen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 62, 65).
Demnach bedarf jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte

bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses (vgl. - ebenfalls zu einer Doppelhaushälfte - Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791 Rn. 1, 25). Diesem eindeutigen gesetzgeberischen Willen stünde es, anders als die Revision meint, entgegen, nach dem jeweiligen tatsächlichen Erscheinungsbild der GdWE oder danach, ob sie „gelebt“ wird, ob also insbesondere Eigentümerversammlungen stattfinden, Erhaltungsrücklagen gebildet werden, ein Verwalter bestellt ist o.ä., zu differenzieren. Eine solche Unterscheidung zöge zudem erhebliche Rechtsunsicherheiten nach sich, zumal schon der Begriff der Zweiergemeinschaft nicht eindeutig bestimmbar ist: So kann eine GdWE etwa aus zwei Wohnungseigentümern, aber mehr als zwei Einheiten bestehen; wendete man in diesem Fall § 20 Abs. 1 WEG zunächst nicht an, könnte sich das für bauliche Veränderungen geltende Regelungsregime allein infolge der Übertragung einer dieser Einheiten auf einen dritten Wohnungseigentümer ändern.

- 16 (2) Damit ist das Verfahren bei beabsichtigter baulicher Veränderung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer auch in Zweiergemeinschaften vorgezeichnet. Auch in solchen Gemeinschaften hat ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Dass die Beschlussfassung im Einzelfall angesichts der eindeutigen Mehrheitsverhältnisse ausgeschlossen sein mag, ändert daran nichts; dies kann nur dazu führen, dass die Vorbefassung der Eigentümerversammlung entbehrlich ist. Denn grundsätzlich sollen die anderen Wohnungseigentümer nicht in die Rolle gedrängt werden, auf die Erhebung einer Klage durch die GdWE hinwirken zu müssen (vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 24). Das gilt auch in einer Zweiergemeinschaft: Der einzige andere Wohnungseigentümer - als dann alleiniger Vertreter der GdWE (sog. kupierte Gesamtvertretung, vgl. zuletzt

Senat, Urteil vom 20. Februar 2026 - V ZR 34/25, juris Rn. 31) - soll nicht in die Klägerrolle gedrängt werden.

17 cc) Das Beschlusserfordernis kann allerdings in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde (hierzu Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NJW-RR 2020, 959 Rn. 10). An einer solchen - ausdrücklichen oder konkludenten - Abbedingung von § 20 Abs. 1 WEG fehlt es hier aber.

18 (1) Die Teilungserklärung aus dem Jahr 1979, die Bestandteil der Grundbucheintragung ist und deren Auslegung nach ihrem Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (vgl. Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791 Rn. 15 mwN), erschöpft sich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, in der Bildung der beiden Miteigentumsanteile verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum an den Wohnungen und der Zuweisung von Sondernutzungsflächen. Das Fehlen jeglicher weiterer Regelungen lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nächstliegend nur so verstehen, dass im Übrigen das Gesetz in seiner jeweils geltenden Fassung - und mithin auch das in § 20 Abs. 1 WEG geregelte Beschlusserfordernis - zur Anwendung kommen soll, wofür auch der Rechtsgedanke des § 47 WEG spricht.

19 (2) Anhaltspunkte für eine konkludente, von dem vorbezeichneten grundsätzlichen Beschlusserfordernis bei baulichen Veränderungen abweichende Vereinbarung bestehen, wie das Berufungsgericht weiter richtig ausführt, auch dann nicht, wenn der Rechtsvorgänger der anderen Wohnungseigentümerin in der Vergangenheit ebenfalls bauliche Veränderungen ohne das Einverständnis der Beklagten beziehungsweise ihrer Rechtsvorgänger vorgenommen haben sollte.

Solchen eventuellen Rechtsverstößen käme kein Erklärungswert dahin zu, dass auch künftig und in Bezug auf jegliche bauliche Veränderung auf das Erfordernis eines Einverständnisses verzichtet werden sollte (vgl. Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791 Rn. 19).

20 dd) Für das Gartenhaus folgt schließlich nichts anderes aus der Einräumung eines Sondernutzungsrechts an dem Gartenteil.

21 (1) Zwar bedarf es für bauliche Veränderungen, die von dem Zuweisungsgehalt eines Sondernutzungsrechts umfasst sind, weil sie nach seinem Inhalt üblicherweise vorgenommen werden, von vorneherein keines Gestattungsbeschlusses gemäß § 20 Abs. 1 WEG (s. schon zu § 22 WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung Senat, Urteil vom 2. Dezember 2011 - V ZR 74/11, NJW 2012, 676 Rn. 8). Aus der bloßen Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einem Garten folgt aber - ohne nähere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung - nicht die Berechtigung zur Vornahme von Maßnahmen, die über die nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechts übliche Nutzung hinausgehen. So ermächtigt die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einem Dachgarten nicht zur Errichtung eines Dachvorbaus und die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einer Terrasse nicht zu deren Überdachung, wenn diese an einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Wand befestigt werden muss; auch der Bau eines Swimmingpools ist nicht von dem Sondernutzungsrecht an einem Garten umfasst (vgl. Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791 Rn. 16 mwN). Gemeinhin wird auch die Errichtung eines Gartenhauses als nicht von dem Zuweisungsgehalt eines Sondernutzungsrechts an dem Garten umfasst angesehen (vgl. BayObLG, ZWE 2000, 355, 356; NJW-RR 1992, 975, 976; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1989, 1167; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 8. Aufl., § 14 Rn. 62; Schmidt-Räntsch in Niedenführ, WEG, 14. Aufl., § 13 Rn. 46; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 5 WEG Rn. 21; Bärman/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 447 G;

Bärmann/Schneider, WEG, 16. Aufl., § 16 Rn. 190; Schneider in MünchHdBuch WEG, 8. Aufl., § 2 Rn. 541).

22 (2) Jedenfalls der Bau eines - wie hier - größeren Gartenhauses ist ohne ausdrückliche Regelung nicht von dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts umfasst. Ob es sich bei einem kleinen Geräteschuppen, der ausschließlich der Aufbewahrung von herkömmlichen, der Pflege des Gartens dienenden Gartengeräten dient, anders verhalten kann, bedarf keiner Entscheidung.

23 c) Dem aufgrund des erforderlichen, aber fehlenden Gestattungsbeschlusses gegebenen Anspruch der Klägerin auf Beseitigung und Wiederherstellung des früheren Zustands aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB kann die Beklagte, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend sieht, einen eventuellen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen aus § 20 Abs. 3 WEG von vorneherein nicht entgegenhalten (ausführlich Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 18 ff.).

24 3. Auch die Ablehnung eines solchen, mit der Hilfswiderklage geltend gemachten Gestattungsanspruchs hält revisionsrechtlicher Nachprüfung insoweit stand, als das Berufungsgericht einen Anspruch auf Gestattung der an der Ostfassade neu eingebauten Fenster verneint.

25 a) Gemäß § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Es besteht also ein Anspruch auf einen die geplante bauliche Veränderung gestattenden Beschluss, wenn entweder kein anderer Wohnungseigentümer im Sinne des Gesetzes beeinträchtigt wird oder wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind. Einen solchen Anspruch kann der auf Beseitigung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung in Anspruch

genommene Wohnungseigentümer mit einer auf gerichtliche Ersetzung eines Gestattungsbeschluss gerichteten Widerklage, der das Gebot der Vorbefassung regelmäßig - und so auch hier - nicht entgegensteht, geltend machen (vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 27).

26 b) Für die mangels Einverständnisses erforderliche Beurteilung, ob von einer relevanten Beeinträchtigung im vorstehenden Sinne auszugehen ist, kommt es entscheidend darauf an, ob sich die andere Wohnungseigentümerin nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Hierbei kann, wie auch die Beklagte nicht in Abrede stellt, eine rechtlich relevante Beeinträchtigung in einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes liegen. Das erfordert eine umfassende Wertung, bei der insbesondere die Bedeutung des veränderten Bauteils für den Gesamteindruck des Gebäudes und die Auswirkungen der beabsichtigten Veränderung für diesen Gesamteindruck zu berücksichtigen sind. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 49). Dies beurteilt sich im Rahmen tatrichterlicher Würdigung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 21 mwN). Diese Würdigung unterliegt einer Überprüfung durch das Revisionsgericht nur im Hinblick darauf, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff der Beeinträchtigung zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, NZM 2017, 328 Rn. 11 mwN).

27 aa) In diesem Rahmen sind die Ausführungen zu den baulichen Veränderungen an der Ostfassade, namentlich also zu dem Einbau zusätzlicher Fenster links und rechts von sowie über der Eingangstür, nicht zu beanstanden.

28 (1) Insoweit hat das Berufungsgericht eine umfassende Wertung der nach seinen Feststellungen jedenfalls aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren baulichen Veränderungen vorgenommen, hierbei auf das gesamte Gebäude abgestellt und die gegenläufigen Interessen der beiden Wohnungseigentümer an der Erhaltung des früheren Zustands auf der einen und an der mit den baulichen Veränderungen erstrebten Steigerung der Wohnqualität auf der anderen Seite abgewogen. Erwogen hat es außerdem, ob die Schwelle zu einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG bei Doppelhaushälften höher anzusetzen sein könnte, dies aber letztlich dahinstehen lassen, weil die vorgenommenen Umbaumaßnahmen an der Ostfassade auch dann die Voraussetzungen von § 20 Abs. 3 WEG erfüllten.

29 (2) Diese trichterliche Würdigung, wonach die Maßnahmen an der Ostfassade zu einer Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks des gesamten Gebäudes führen, lässt Rechtsfehler nicht erkennen. Entgegen der Auffassung der Revision kommt es insbesondere nicht darauf an, ob die baulichen Veränderungen, was etwa die Anzahl der zusätzlich eingebauten Fenster und die Farbe der Fensterrahmen angeht, zu einer Angleichung an die entsprechende Fassade der anderen Doppelhaushälfte führen, solange sich - wovon das Berufungsgericht ausdrücklich ausgeht - dadurch der Charakter des Gebäudes insgesamt verändert. In diesem Zusammenhang ist außerdem unerheblich, ob das Berufungsgericht mit der Einordnung des Hauses (nur) vor dem Umbau als „klassisches Friesenhaus“ richtig liegt, während die Revision meint, es sei vielmehr gerade erst infolge des Umbaus zu einem solchen geworden, wodurch sich, wie auch der Baupfleger der Gemeinde bestätigt habe, eine stilistische Aufwertung ergebe. Denn eine Beurteilung der beeinträchtigenden Wirkung der baulichen Veränderung anhand verschiedener Geschmacks- und Stilrichtungen verbietet sich, wie das Berufungsgericht richtig sieht, weil diese auch von verständigen Wohnungseigentümern unterschiedlich beurteilt werden können (vgl. Senat,

Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 Rn. 13). Entscheidend ist (nur) die von dem Berufungsgericht bejahte Veränderung des Gesamtcharakters, die nach seiner, wie ausgeführt, nur eingeschränkt überprüfba- ren Würdigung selbst dann gegeben ist, wenn man insoweit im Fall von Doppel- haushälften zugunsten des Umbauwilligen bei der Bewertung von optischen Beeinträchtigungen etwas großzügiger sein wollte (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 84; krit. Fraatz-Rosenfeld in Elzer, StichwortKommentar Wohn- eigentumsrecht, „Doppelhaus“ Rn. 22).

30 (3) Das Fehlen einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung ergibt sich, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend ausführt, auch nicht aus der Erteilung einer Baugenehmigung für die durchgeführten baulichen Veränderungen (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 45). Selbst wenn die Genehmigungsbehörde, wie die Beklagte behauptet und die Klä- gerin anzweifelt, dabei geprüft haben sollte, ob sich das Vorhaben in die Einheit- lichkeit des Ortsbilds einfügt, besagt das nichts über die von dem Berufungsge- richt angenommene Veränderung des Gesamtcharakters des Gebäudes und die daraus folgende Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG, die durch die öffent- lich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht zwangsläufig ausgeräumt wird.

31 (4) Soweit die Beklagte nach einer Vollstreckungsandrohung durch die Klägerin erstmals in der Revisionsinstanz ausführt, ihr auf Genehmigung des Rückbaus gerichteter Antrag sei von der zuständigen Behörde auch deshalb zu- rückgewiesen worden, weil der Rückbau hinsichtlich der Eingangstür und der Ochsenaugengaube gegen die Ortsgestaltungssatzung verstoße, verhilft das der Revision ebenfalls nicht zum Erfolg. Hierbei kann dahinstehen, ob dieses neue - von der Klägerin nicht explizit bestrittene - Vorbringen ausnahmsweise berück- sichtigt werden kann (s. nur Nachw. bei MüKoZPO/Krüger, 7. Aufl., § 559

Rn. 32). Denn die Gaube und die Eingangstür sind schon nicht streitgegenständlich.

32 bb) Schließlich folgt, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend sieht, nichts anderes aus der Anpflanzung.

33 (1) Eine i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage führt, wird nicht dadurch beseitigt, dass die bauliche Veränderung im entscheidungserheblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist (s.a. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24, NJW 2025, 3791 Rn. 29; ähnlich Hinz, ZWE 2024, 385, 387; a.A. BayObLG, Beschluss vom 24. Juni 1999 - ZZ BR 48/99, juris Rn. 11). Es handelt sich nämlich um einen grundsätzlich veränderlichen Zustand; ein - ggf. gerichtlich ersetzter - Beschluss nach § 20 Abs. 3 WEG würde aber dauerhaft, rechtssicher und auch gegenüber eventuellen Rechtsnachfolgern (vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 23) zu einer Gestattung der baulichen Veränderung führen, die auch dann Bestand hätte, wenn die Anpflanzung entfernt oder durch natürliche Ereignisse zerstört würde.

34 (2) Dementsprechend bleibt es dabei, dass die tatrichterliche Würdigung der durch die baulichen Veränderungen an der Ostfassade gegebenen Beeinträchtigung - trotz der Anpflanzung, die die neu eingebauten Fenster nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zudem ohnehin nicht vollständig verdeckt - nicht zu beanstanden ist. Schon deshalb, also weil eine solche Anpflanzung eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung nicht ausräumen kann, hat auch die auf Gestattung der Veränderungen (hier) an der Ostfassade Zug-um-Zug gegen die durch eine Einzahlung von 10.000 € in eine - ohnehin erst noch zu bildende -

Erhaltungsrücklage „abgesicherte“ Verpflichtung zum Erhalt der Anpflanzung gerichtete Hilfswiderklage keinen Erfolg.

35 4. Erfolg hat die Revision dagegen insoweit, als das Berufungsgericht auch einen aus § 20 Abs. 3 WEG folgenden Anspruch auf Gestattung des Austauschs eines bereits vorhandenen - wenngleich kleineren - Fensters an der Nordfassade bzw. bereits vorhandener Terrassentüren an der Südfassade sowie auf Gestattung der Errichtung eines neuen Gartenhauses verneint. Die darauf bezogene tatrichterliche Würdigung ist deshalb zu beanstanden, weil sie Maßstab und Bezugspunkt der Bewertung der vermeintlich (auch) hierdurch gegebenen rechtlich erheblichen Beeinträchtigung falsch wählt.

36 a) Richtig ist zwar, dass bei umfangreichen baulichen Veränderungen nicht jede einzelne Maßnahme (etwa: einzelne Fenster an derselben Hausseite wie hier an der Ostfassade) gesondert in ihren Auswirkungen auf das ganze Gebäude bewertet werden muss, um eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG anzunehmen (s.a. Hogenschurz, in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 20 Rn. 65; a.A. wohl Dötsch MietRB 2025, 150, 151). Handelt es sich aber um Baumaßnahmen an räumlich nicht unerheblich auseinander liegenden Bereichen des Gemeinschaftseigentums, reicht es für die Annahme, dass sich die Veränderungen nachteilig auf den optischen Eindruck des Gesamtgebäudes auswirken, nicht aus, nur einen dieser Bereiche in den Blick zu nehmen.

37 b) Das Berufungsgericht befasst sich ausführlich mit den baulichen Veränderungen an der Ostfassade und begründet, dass diese zu einer Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks des Gebäudes führen. Daraus erschließt sich aber nicht, ob es meint, dass Gleiches für die - in diesem Zusammenhang nicht weiter erwähnten - Maßnahmen an der Nord- und Südfassade gelten soll. Dies versteht sich auch keineswegs von selbst, weil es ausweislich der Feststellungen des Berufungsgerichts und der Antragstellung der Beklagten

nicht um den Einbau mehrerer zusätzlicher Fenster wie an der Ostfassade, sondern um den Austausch eines bereits vorhandenen Fensters bzw. bereits vorhandener Terrassentüren geht; inwieweit (auch) durch einen solchen (bloßen) Austausch der architektonische Gesamteindruck des Gebäudes verändert wird, ergibt sich aus den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht.

38 c) Im Ergebnis gilt dasselbe mit Blick auf das Gartenhaus. Dieses ersetzt ein bereits früher vorhandenes - wenngleich kleineres - Gartenhaus, das aufgrund einer Einzelabsprache geduldet worden war. Zwar lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht schon aus dieser Duldung eines früheren Gartenhauses zwingend auf das Fehlen einer (optischen) Beeinträchtigung schließen; denn jede erneute bauliche Veränderung ist für sich genommen zu bewerten. Allein aus dem Hinweis des Berufungsgerichts auf die Größe und den Standort des Gartenhauses erschließt sich aber - nicht zuletzt angesichts der aus den in Bezug genommenen Lichtbildern ersichtlichen Größe des Gartens - nicht, warum die andere Wohnungseigentümerin durch das neue Gartenhaus rechtlich erheblich beeinträchtigt wird.

III.

39 Das Berufungsurteil ist daher teilweise aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO); im Übrigen, also hinsichtlich der Verurteilung zur Beseitigung und hinsichtlich der Abweisung des mit der Hilfswiderklage geltend gemachten Anspruchs auf Gestattung der baulichen Veränderungen an der Ostfassade, ist die Revision zurückzuweisen. Im Umfang der Aufhebung ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO), weil es noch weiterer Feststellungen zu dem mit der Hilfswiderklage geltend gemachten Anspruch auf Gestattung der baulichen

Veränderungen an der Nord- und Südfassade und des Gartenhauses bedarf. In diesem Zusammenhang weist der Senat auf Folgendes hin:

- 40 1. Sollte das neue - streitige - Vorbringen der Revision zutreffen, dass die früher vorhandenen (größeren) Terrassentüren an der Südfassade mehr als 40 % der Wandfläche eingenommen und deshalb öffentlich-rechtlichen Vorgaben nicht entsprochen hätten, kann es aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers schon deshalb an einer i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG erheblichen Beeinträchtigung durch den Einbau neuer (kleinerer) Terrassentüren fehlen.
- 41 2. Mit Blick auf das Gartenhaus wird das Berufungsgericht bei der Beurteilung einer Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG zu berücksichtigen haben, dass den Wohnungseigentümern jeweils ein Sondernutzungsrecht an dem - ausweislich der Lichtbilder großen - Garten eingeräumt ist und es sich um Doppelhaushälften handelt. In der Zusammenschau wird das im Rahmen der Gesamtwürdigung dazu führen, dass eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung besonders sorgfältiger Begründung bedarf, wobei insoweit zweifelsohne auch der Standort eine Rolle spielt.
- 42 3. Anders als die Instanzgerichte kann der Senat das Verfahren, was die baulichen Veränderungen an der Nord- und Südfassade und das Gartenhaus angeht, nicht zu einem einheitlichen Abschluss bringen. Eine sinnvolle Verfahrensgestaltung, wie sie etwa im Unterbleiben eines Teilurteils über die entscheidungsreife Beseitigungsklage zu sehen ist, wenn die auf Gestattung gerichtete Widerklage noch weiterer Aufklärung bedarf (vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 27), ist nicht (mehr) möglich, wenn über die Revision gegen die Verurteilung zur Beseitigung - hier: der baulichen Veränderungen an der Nord- und Südfassade und des Gartenhauses - abschließend entschieden werden kann, die Revision gegen die Abweisung der auf Gestattung dieser Maßnahmen gerichteten Hilfswiderklage aber zur Aufhebung und

Zurückverweisung führt. Denn eine Aufhebung (und Zurückverweisung) auch der nicht zu beanstandenden Entscheidung über die Beseitigungsklage kommt aus Rechtsgründen nicht in Betracht, weil eine solche Entscheidung gemäß § 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO eine begründete Revision voraussetzt. Es wird aber regelmäßig nicht ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 1 WEG entsprechen, wenn in einer solchen Situation die mit der Beseitigungsklage letztinstanzlich obsiegende GdWE die nach einer (teilweisen) Aufhebung und Zurückverweisung gebotene erneute Beurteilung eines eventuellen Gestattungsanspruchs hinsichtlich eines Teils der baulichen Veränderungen durch das Tatgericht nicht abwartet, sondern (auch insoweit) Vollstreckungsmaßnahmen einleitet.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Niebüll, Entscheidung vom 12.10.2023 - 18 C 8/23 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 28.03.2025 - 11 S 44/23 -

Verkündet am:

12. Juni 2026

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle