VermieterVerein e.V.

www.vermieterverein.de

Bundesgerichtshof, Urteil vom 09.10.2026, Az. V ZR 158/25

Tatbestand:

1 Der Kläger ist Mitglied einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), der bei Zustellung der Klage auch der Beklagte angehörte. Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden und einer Garage bebaut. Die Garage kann nur über die zwischen den Gebäuden verlaufende Hofzufahrt, die aus einer vier Meter breiten gepflasterten Fahrspur sowie seitlich angrenzenden schmalen Kies- bzw. Grünstreifen besteht, erreicht werden. Bei der Aufteilung im Jahr 1991 war für jede der vier Einheiten eine Pkw-Abstellfläche auf dem Grundstück vorgesehen. Während die Garage dem Sondereigentum des Beklagten zugeordnet wurde, sah der notarielle Teilungsvertrag für die übrigen drei Einheiten jeweils ein Sondernutzungsrecht an hintereinander liegenden Flächen im Bereich der Hofzufahrt als Pkw-Abstellplatz vor. Im Rahmen einer später durchgeführten Vermessung stellte sich jedoch heraus, dass die in dem Aufteilungsplan eingezeichneten Pkw-Abstellflächen nur zu einem Teil auf der gepflasterten Hofzufahrt liegen; zu einem anderen Teil sind sie bebaut und können deshalb nicht als Pkw-Abstellplätze genutzt werden.

2 Der Kläger verlangt nunmehr von dem Beklagten, einer Änderung der Sondernutzungsrechte dahingehend zuzustimmen und die Eintragung der Änderung in das Grundbuch entsprechend zu bewilligen, dass die drei Pkw-Abstellflächen jeweils in einer Breite von zwei Metern vollständig am Rand der gepflasterten Hofzufahrt liegen. Die Klage hat vor dem Amtsgericht Erfolg gehabt. Nachdem zwischenzeitlich der Kläger das Wohnungseigentum an einer seiner beiden Wohneinheiten und der Beklagte sein gesamtes Wohnungseigentum veräußert hatten, hat das Landgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, möchte der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zustimmung zu der Lageänderung der drei Sondernutzungsrechte aus § 10 Abs. 2 WEG einschließlich der Bewilligung der Eintragung in das Grundbuch zu; die Veräußerungen des Wohnungseigentums nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Klage seien gemäß § 265 ZPO unerheblich. Da der Kläger die Anpassung einer Vereinbarung verlange, sei nicht die GdWE, sondern der Beklagte der richtige Anspruchsgegner. Denn für die Änderung einer Vereinbarung bedürfe es der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, sodass (nur) diejenigen

Wohnungseigentümer, die die Zustimmung zur erstrebten Vereinbarung verweigerten, passivlegitimiert seien. Es gehe um die Abgabe individueller Willenserklärungen und nicht unmittelbar um Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum, weshalb der Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG nicht die Verwaltungstätigkeit der GdWE betreffe. Er sei auf die inhaltliche Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses gerichtet und könne als höchstpersönlicher Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers nicht vergemeinschaftet werden.

4 Die Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 WEG lägen vor. Ein Festhalten an den im ursprünglichen Plan fehlerhaft eingezeichneten Sondernutzungsflächen erscheine unbillig, da diese aufgrund der Bebauung nicht als Pkw-Abstellplätze genutzt werden könnten. Das bedürfe einer Korrektur, da nach dem Teilungsvertrag jede Wohneinheit über einen eigenen Pkw-Abstellplatz auf dem Grundstück verfügen solle. Andernfalls könne der Beklagte seine Garage weiter nutzen, während die anderen Wohnungseigentümer über keine Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück verfügen würden. Dass es durch die Lageänderung zu beengteren Verhältnissen und damit einhergehenden Unannehmlichkeiten beim Passieren der Hofzufahrt komme, müsse hingenommen werden.

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Richtig ist zunächst der – auch von der Revision nicht in Zweifel gezogene – Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass die nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Klage erfolgten Veräußerungen des Wohnungseigentums durch die Parteien gemäß § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO keinen Einfluss auf den Verlauf des Rechtsstreits haben (vgl. Senat, Beschluss vom 23. August 2001 – V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 337 f.).

7 2. Zutreffend geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass der Anwendungsbereich des § 10 Abs. 2 WEG eröffnet ist. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Die - von dem Kläger erstrebte – Inhaltsänderung eines Sondernutzungsrechts kann ebenso wie dessen Aufhebung Gegenstand einer Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 2 WEG sein (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2019 – V ZR 298/16, NJW 2019, 3716 Rn. 11 f. mwN).

8 3. Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte sei für den Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG passivlegitimiert, ist im Ergebnis ebenfalls richtig.

9 a) Für das bis zum 30. November 2020 geltende Recht bestand Einigkeit darüber, dass der Anspruch auf Abschluss bzw. Anpassung einer Vereinbarung aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aF (nunmehr wortidentisch in § 10 Abs. 2 WEG) gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten war. Denn die GdWE war nur im Außenverhältnis rechtsfähig, während die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen war (eingehend Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff. mwN). Dementsprechend waren sämtliche das Innenverhältnis betreffende Klagen, gleich ob sie auf die Anfechtung von Beschlüssen (§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF) oder auf die gerichtliche Ersetzung von Beschlüssen oder Vereinbarungen (§ 21 Abs. 8 WEG aF) abzielten, gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu erheben (vgl. nur Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 – V ZR 203/17, NJW 2018, 3238 Rn. 6 mwN).

10 b) Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat der Gesetzgeber einen Paradigmenwechsel vollzogen und die Aufgaben und Befugnisse des Verbands grundlegend neu ausgestaltet. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis nunmehr

ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG), die die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe erfüllt (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023, V ZR 90/22, BGHZ 239, 1 Rn. 11 mwN). Gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG sind Beschlussklagen konsequenterweise nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die GdWE zu richten.

11 c) Vor dem Hintergrund dieser durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgten Strukturänderung wird inzwischen nicht mehr einheitlich beurteilt, wer für den Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG passivlegitimiert ist.

12 aa) Die überwiegende Ansicht, der auch das Berufungsgericht folgt, hält weiterhin die übrigen Wohnungseigentümer für die richtigen Anspruchsgegner. Für eine Vereinbarung bedürfe es unverändert der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, weshalb (auch nur) diese passivlegitimiert seien. Daher müssten diejenigen Wohnungseigentümer, die der begehrten Vereinbarung nicht zustimmten, im Wege der Leistungsklage in Anspruch genommen werden (vgl. BeckOGK/Falkner, WEG 1.6.2026, § 10 Rn. 259; BeckOK WEG/Müller 2.4.2026, § 10 Rn. 201; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 189 f.; Abramenko in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 10 Rn. 55 f.; Schmidt-Räntsch in Niedenführ, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 58, 70, 73; MüKoBGB/Burgmair, 10. Aufl., § 10 WEG Rn. 45; NK-BGB/Brücher/Schultzky, 5. Aufl., § 10 WEG Rn. 15). Bei der GdWE als möglicher Anspruchsgegnerin sei nicht ersichtlich, wie eine Rechtsdurchsetzung gelingen könne, da sie allenfalls verpflichtet werden könne, die Zustimmungserklärungen der Wohnungseigentümer herbeizuführen und diese hierfür prozessual in Anspruch zu nehmen; dies würde jedoch zu einer nicht zielführenden Verdopplung von Prozessen führen (NK-BGB/Brücher/Schultzky, aaO).

13 bb) Die Gegenansicht hält nicht mehr die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern die GdWE für passivlegitimiert (vgl. Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 10 Rn. 124; Skauradszun in Abramenko/Riecke/Schneider, WEG, 6. Aufl., § 10 Rn. 71 ff.; Grüneberg/Wicke, BGB, 85. Aufl., § 10 WEG Rn. 16, § 44 Rn. 8; Staudinger/Wobst, BGB [31.8.2024], § 10 WEG Rn. 66, 68; Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 6.28, 9.13 ff.). Der GdWE stehe inzwischen das Verwaltungsmonopol zu, weshalb alle damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben den Verband träfen. Dass eine Vereinbarung nicht im Beschlusswege, sondern durch Willenserklärungen aller Wohnungseigentümer zustande komme, sei unerheblich, da die Wohnungseigentümer ihrerseits gegenüber der GdWE zur Mitwirkung verpflichtet seien. Gäben die Wohnungseigentümer keine entsprechenden Willenserklärungen ab, wozu auch die Mitwirkung bei der Grundbucheintragung gehöre, müsse die GdWE sie verklagen (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, aaO Rn. 9.13, 9.19). Teilweise wird zur Begründung auf praktische Probleme verwiesen, die mit Klagen gegen die einzelnen Wohnungseigentümer verbunden seien. In größeren Gemeinschaften stelle schon die Beschaffung der Namen und Adressen ein Problem dar. Wenn auch nur an einen Wohnungseigentümer nicht zugestellt werden könne, scheitere die Rechtsdurchsetzung (vgl. Bärmann/Pick/Emmerich, aaO).

14 d) Der Senat entscheidet die Rechtsfrage wie folgt: Ein Wohnungseigentümer kann auch nach dem Inkrafttreten des WEMoG die übrigen Wohnungseigentümer auf Abgabe der zum Abschluss bzw. zur Anpassung einer Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 2 WEG erforderlichen Zustimmungs- bzw. Bewilligungserklärungen in Anspruch nehmen. Unabhängig davon kann ein Wohnungseigentümer die GdWE im Wege der Leistungsklage mit dem Ziel in Anspruch nehmen, die zum Abschluss bzw. zur Anpassung einer Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 2 WEG erforderlichen Zustimmungs- bzw. Bewilligungserklärungen der übrigen Wohnungseigentümer herbeizuführen.

15 aa) Wer der richtige Gegner für den Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG ist, lässt sich dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen. Die Norm nennt lediglich die Wohnungseigentümer als Anspruchsberechtigte, schweigt jedoch zur anspruchsverpflichteten Person. Die

Gesetzesmaterialien sprechen allerdings eher für die Passivlegitimation der (nicht zustimmenden) Wohnungseigentümer. Hiernach soll der Anspruch – genauso wie ein Anspruch auf Anpassung eines sonstigen Vertrages (etwa nach § 313 Abs. 1 BGB) – im Wege der Leistungsklage verfolgt werden (vgl. BT-Drucks. 18/18791 S. 83). Dies erfordert die Abgabe entsprechender Willenserklärungen durch die Wohnungseigentümer, die die Vereinbarung treffen. Auch die verfahrensrechtlich nach § 19 GBO für die Eintragung der Vereinbarung bzw. ihrer Anpassung in das Grundbuch erforderlichen Bewilligungserklärungen müssen die Wohnungseigentümer abgeben. Jedenfalls nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll eine solche Eintragung sogar Voraussetzung für die Wirkung der Vereinbarung gegen Sondernachfolger sein (vgl. BT-Drucks. 18/18791 S. 84). Eine Grundbucheintragung kann die GdWE indes aus Rechtsgründen nicht bewilligen. Denn Eigentümer des Grundstücks und damit i.S.d. § 19 GBO bewilligungsberechtigt sind die Wohnungseigentümer.

16 bb) Gegen die Passivlegitimation der GdWE spricht zudem, dass die Ersetzung einer Vereinbarung durch ein gegen die GdWE gerichtetes Gestaltungsurteil nach dem neuen Recht nicht mehr möglich ist. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 WEG können nunmehr nur noch Beschlüsse auf eine gegen die GdWE zu richtende Klage durch Urteil ersetzt werden; dies war von dem Reformgesetzgeber auch so beabsichtigt (vgl. BT-Drucks. 18/18791 S. 82). Er wollte nämlich verhindern, dass das Gericht wie nach § 21 Abs. 8 WEG aF auch eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aF = § 10 Abs. 2 WEG) ersetzen kann (zum alten Recht näher Senat, Urteil vom 8. April 2016 – V ZR 191/15, ZWE 2016, 453 Rn. 26). Geht es um eine Vereinbarung, hält der Gesetzgeber nunmehr offenbar die Mitwirkung der Wohnungseigentümer für erforderlich; deren Willenserklärungen werden bei einem stattgebenden Leistungsurteil nach § 894 ZPO fingiert.

17 cc) Wäre jedoch ein Wohnungseigentümer, der einen Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG gerichtlich durchsetzen möchte, ausschließlich auf eine Leistungsklage gegen die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer angewiesen, führte dies zu unzumutbaren und bei der Reform des Wohnungseigentumsrechts offenkundig übersehenen Rechtsschutzlücken, die mit dem verfassungsrechtlich verbürgten Justizgewährungsanspruch (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. dem Rechtsstaatsprinzip) nicht zu vereinbaren wären. Dieser gewährleistet auch die Effektivität des gerichtlichen Rechtsschutzes (vgl. BVerfG, NJW 2022, 2677 Rn. 38 mwN).

18 (1) Wie oben (vgl. Rn. 9) ausgeführt, waren nach dem früheren Verfahrensrecht sämtliche das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer betreffende Klagen gegen die einzelnen – übrigen – Wohnungseigentümer zu erheben. Um den Wohnungseigentümern die Rechtsdurchsetzung insoweit überhaupt erst zu ermöglichen bzw. jedenfalls nicht unnötig zu erschweren, hatte der Gesetzgeber bestimmte, von den allgemeinen Regeln des Zivilprozessrechts abweichende Sonderregelungen getroffen. So sah das frühere Verfahrensrecht vor, dass bei Erhebung einer Klage durch oder gegen alle (sonstigen) Wohnungseigentümer zunächst die Bezeichnung des gemeinschaftlichen Grundstücks genügte und die namentliche Nennung der übrigen Wohnungseigentümer nachgeholt werden konnte. Dabei reichte nach der Senatsrechtsprechung im Ergebnis eine Bezugnahme auf eine von dem Verwalter vorzulegende Eigentümerliste aus (§ 44 Abs. 1 WEG aF; dazu auch Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 – V ZR 266/16, NZM 2018, 685 Rn. 10). Weil der aktuelle Eigentümerbestand zuweilen nicht leicht zu ermitteln ist, waren diese Eigentümerlisten oft fehlerhaft. Um die Klageerhebung nicht über Gebühr zu erschweren, stellte die Rechtsprechung eher geringe Anforderungen an die Richtigkeit der Eigentümerliste. Obwohl es um die Bezeichnung der Beklagten ging, wurde der Liste nur deklaratorische Bedeutung beigemessen, so dass sogar ein versehentlich nicht aufgeführter Wohnungseigentümer Partei wurde (Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 – V ZR 266/16, aaO Rn. 6 mwN). Ferner konnten Klagen gegen die Wohnungseigentümer an den Verwalter oder einen Ersatzzustellungsvertreter zugestellt werden (§ 45 WEG aF), und sämtlichen

Wohnungseigentümern waren zur Minimierung des Kostenrisikos regelmäßig insgesamt nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwaltes zu erstatten (§ 50 WEG aF), dem zum Ausgleich eine Mehrvertretungsgebühr zustand. Schließlich erstreckte sich die Rechtskraft eines gegen einzelne Wohnungseigentümer erstrittenen Urteils auf die vom Gericht beizuladenden übrigen Wohnungseigentümer (§ 48 Abs. 1, Abs. 3 WEG aF; vgl. hierzu Bärmann/Roth, WEG, 14. Aufl., § 48 Rn. 61 f.).

19 (2) Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts sind diese Vorschriften ausnahmslos abgeschafft worden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 31). Hintergrund war das Anliegen des Gesetzgebers, mit dem WEMoG das gerichtliche Verfahrensrecht zu modernisieren, um schwer handhabbare Prozesse mit einer Vielzahl von Beteiligten und entsprechenden Kostenrisiken zu vermeiden (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 – V ZR 141/23, NJW 2024, 1373 Rn. 19). Hierbei hat der Gesetzgeber aber offenbar übersehen, dass es auch nach neuem Recht noch Klagen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern gibt, wie dies insbesondere für die hier in Rede stehende Klage auf Anpassung einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG der Fall ist. Der ersatzlose Wegfall der genannten Vorschriften kann zu erheblichen Problemen bei der Rechtsdurchsetzung führen. Gerade bei größeren Gemeinschaften, die oftmals von einem häufigen Eigentümerwechsel geprägt sind, kann schon die Beschaffung der Namen und zustellungsfähigen Adressen mit Schwierigkeiten verbunden, wenn nicht gar unmöglich sein. Dies wird auch von denjenigen konzediert, die weiterhin für die (ausschließliche) Passivlegitimation der Wohnungseigentümer plädieren (vgl. etwa Hügel/ Elzer, WEG, 4. Aufl. § 10 Rn. 190). Hinzu kommt ein ganz erhebliches Kostenrisiko für den Anspruchsteller nach § 10 Abs. 2 WEG, da jeder verklagte Wohnungseigentümer zur Beauftragung eines eigenen Prozessbevollmächtigten berechtigt ist und im Falle der Abweisung der Klage wegen des Fortfalls des § 50 WEG aF deren Kosten von dem Kläger zu erstatten sind (zutreffend Bärmann/ Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 10 Rn. 124). Schließlich spricht gegen eine Vielzahl von Individualprozessen und für die Bündelung in einem Prozess auch, dass eine Vereinbarung ohnehin nur dadurch geändert werden kann, dass alle Wohnungseigentümer identische Willenserklärungen abgeben.

20 (3) Diese Erschwernisse widersprechen dem Justizgewährungsanspruch und haben Rechtsschutzlücken gerade in einem Bereich zur Folge, der für die Wohnungseigentümer von erheblicher Bedeutung ist und die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG berührt. Dies gilt insbesondere für die in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Zweckbestimmung der Einheiten, aber auch für den Inhalt von Sondernutzungsrechten. Will beispielsweise ein Wohnungseigentümer die Zweckbestimmung seiner Einheit nach § 10 Abs. 2 WEG mit der Begründung ändern lassen, ein Festhalten an der vereinbarten Büronutzung verhindere mangels Nachfrage jegliche wirtschaftliche Verwertung, während die Einheit zum Zwecke der Wohnnutzung ohne weiteres vermietbar wäre (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2018 – V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 12), muss das Verfahrensrecht eine wirksame Rechtsdurchsetzung gewährleisten.

21 dd) Um die entstandenen Rechtsschutzlücken zu schließen, hält es der Senat für unumgänglich, die GdWE bei der Durchsetzung eines Anspruchs nach § 10 Abs. 2 WEG mit einzubinden und dem Wohnungseigentümer den Anspruch darauf einzuräumen, dass die GdWE die zum Abschluss bzw. zur Anpassung einer Vereinbarung erforderlichen Zustimmungs- bzw. Bewilligungserklärungen der übrigen Wohnungseigentümer herbeiführt. Dies gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

22 (1) Abweichend von dem bisherigen Recht hat der Gesetzgeber die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der GdWE zugewiesen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 29 f.; s.a. oben Rn. 10). Unter Berücksichtigung dieser mit der Reform erstrebten Aufgabenbündelung bei dem Verband hat der Senat bereits mehrfach ausgesprochen, dass der Begriff der

Verwaltung weit zu verstehen ist. Er umfasst jede Entscheidung und Maßnahme mit rechtlicher oder tatsächlicher Beziehung zum Gemeinschaftseigentum oder zum Gemeinschaftsvermögen. Sieht die Gemeinschaftsordnung etwa vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ oder „der Zustimmung des Verwalters“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung seit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die GdWE zu richten (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 – V ZR 141/23, NJW 2024, 2173 Rn. 12; Urteil vom 21. Juni 2023 – V ZR 90/22, BGHZ 239, 1 Rn. 5 ff.). Zu der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gehört auch die Mitwirkung bei der Durchsetzung eines Anspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG auf der Passivseite, da es auch insoweit um die Bündelung der Interessen aller Wohnungseigentümer geht. Das ändert nichts daran, dass § 10 Abs. 2 WEG wie im bisherigen Recht (vgl. Senat, Urteil vom 13. Oktober 2017 – V ZR 305/16, NJW 2018, 1254 Rn. 9 ff.) einen unentziehbaren Individualanspruch des Wohnungseigentümers begründet. Wie zu verfahren ist, wenn auf der Aktivseite mehrere Wohnungseigentümer die Vereinbarung mit unterschiedlichen Zielen ändern lassen wollen, bedarf hier keiner Entscheidung. Dieses Problem entsteht im Übrigen auch bei der ausschließlichen Verlagerung in Individualprozesse und dürfte sich unter Inanspruchnahme der GdWE sogar eher leichter bewältigen lassen.

23 (2) Bei der Festlegung des Inhalts des Anspruchs gegen die GdWE und damit einhergehend der Fassung des Klageantrags ergeben sich Besonderheiten. Wie oben ausgeführt, scheidet die gerichtliche Ersetzung der für das Zustandekommen der Vereinbarung erforderlichen Zustimmungserklärungen aus. Es bedarf vielmehr entsprechender Erklärungen der Wohnungseigentümer (vgl. Rn. 15 f.). Nicht zielführend wäre es deshalb, die GdWE auf Abgabe einer Willenserklärung in Anspruch zu nehmen. Insoweit liegt es anders als bei der Geltendmachung eines Anspruchs gegen die GdWE auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums; denn die Zustimmung zur Veräußerung erteilt die GdWE selbst durch ihre Organe (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juni 2023 - V ZR 90/22, BGHZ 239, 1 Rn. 5 ff.). Würde einer Klage gegen die GdWE auf Zustimmung zur Änderung einer Vereinbarung stattgegeben, hätte dies (nur) zur Folge, dass mit Rechtskraft der Entscheidung die Zustimmungserklärung der GdWE als abgegeben gälte (§ 894 ZPO). Geändert wird die Vereinbarung aber durch die Erklärungen der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Auch für die Eintragung der Änderung in das Grundbuch bedarf es entsprechender Bewilligungserklärungen (vgl. § 19 GBO) der Grundstücks- und damit der Wohnungseigentümer. Ihrer Pflicht zur Mitwirkung bei der Erfüllung eines Anspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG kommt die GdWE vielmehr dadurch nach, dass sie die erforderlichen Zustimmungserklärungen der Wohnungseigentümer, wozu auch die Bewilligungserklärungen für die Eintragung der Änderung in das Grundbuch gehören, herbeiführt. Hierauf ist der Klageantrag zu richten, wobei die begehrte Änderung hinreichend konkret beschrieben werden muss.

24 (3) Zu einer Verdoppelung der Prozesse wird es jedenfalls im Regelfall nicht kommen. Denn die Rechtskraft des Urteils über die gegen die GdWE gerichtete Leistungsklage umfasst die Entscheidung über die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG und wirkt in entsprechender Anwendung von § 44 Abs. 3 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer. Ohne Rechtskrafterstreckung wäre die mit der Verpflichtung der GdWE zur Mitwirkung bei der Erfüllung des Anspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG bezweckte – im Interesse des effektiven Rechtsschutzes gebotene – Verfahrensbündelung nur unzureichend verwirklicht. Im Übrigen gelten die Überlegungen, die für eine analoge Anwendung des § 44 Abs. 3 WEG auf eine die Gemeinschaftsordnung betreffende Feststellungsklage sprechen, entsprechend (vgl. dazu Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 98/25, NZM 2026, 372 Rn. 19 ff.). Eine praktische Notwendigkeit seitens der GdWE, den übrigen Wohnungseigentümern den Streit zu verkünden, um damit die Erfüllung der titulierten Pflicht sicherzustellen (so Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 9.19), besteht daher nicht. Verweigern einzelne Wohnungseigentümer

wider Erwarten – trotz der Rechtskrafterstreckung und der drohenden Kosten – die Abgabe der erforderlichen Erklärungen, sind sie von der GdWE hierauf im Wege der Leistungsklage in Anspruch zu nehmen. Ihre Pflicht zur Mitwirkung an dem Abschluss der Vereinbarung, deren Inhalt bereits rechtskräftig feststeht, lässt sich im Verhältnis zu der GdWE aus der mitgliedschaftlichen Treuepflicht herleiten (allgemein Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 175; vgl. auch Urteil vom 25. Oktober 2024 – V ZR 17/24, NJW-RR 2025, 80 Rn. 11 ff. im Zusammenhang mit Beschlussanfechtungsklagen; so i.E. auch Lehmann-Richter/Wobst, aaO Rn. 6.28). Mit Rechtskraft der Entscheidung gelten die Erklärungen nach § 894 Satz 1 ZPO als abgegeben. Dass es in diesem Fall zu doppelten Prozessen kommt, ist hinzunehmen, um die entstandene Rechtsschutzlücke – soweit derzeit möglich – zu schließen.

25 (4) Dass ein Wohnungseigentümer von der GdWE die Mitwirkung bei der Durchsetzung eines Anspruchs nach § 10 Abs. 2 WEG verlangen und in einem Prozess eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Entscheidung über die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG erreichen kann, führt im Hinblick auf die Passivlegitimation auch zu dem im Interesse eines effektiven Rechtsschutzes gebotenen Gleichlauf mit den Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer den Inhalt der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Rechte und Pflichten festgestellt wissen möchte. Eine solche Feststellungsklage ist nämlich gegen die GdWE zu richten (näher Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 98/25, NZM 2026, 372 Rn. 16 ff.). Da es oftmals von der im Einzelfall schwierigen Auslegung abhängt, ob die anvisierte Regelung schon in der Gemeinschaftsordnung enthalten ist oder ob die Vereinbarung geändert werden muss (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2019 – V ZR 298/16, NJW 2019, 3716 Rn. 8 zum Vorrang der Auslegung vor einer Anpassung), kann der klagende Wohnungseigentümer dieser Ungewissheit durch Hilfsanträge Rechnung tragen. Dies wäre nicht möglich, wenn er nur gegen die übrigen Wohnungseigentümer vorgehen könnte.

26 (5) Der Senat verkennt nicht, dass der Anspruch gegen die GdWE die aufgezeigte und erst durch das WEMoG entstandene Rechtsschutzlücke (oben Rn. 19) nicht vollständig schließen kann; sie wird lediglich abgemildert. Auch wenn die GdWE die erforderlichen Erklärungen herbeiführen muss und der einzelne Wohnungseigentümer insoweit bei der Rechtsdurchsetzung nicht auf sich allein gestellt ist, kann die GdWE ebenfalls, etwa in Erb- oder Veräußerungsfällen sowie bei fehlendem Mitwirkungswillen mehrerer Wohnungseigentümer, auf praktische Schwierigkeiten stoßen. Überdies verursacht die Herbeiführung der Abgabe von ohnehin gleichgerichteten und nicht individuell variablen Willenserklärungen in der Form des § 29 GBO jedenfalls in größeren Gemeinschaften einen ganz beträchtlichen Verwaltungsaufwand ohne irgendeinen erkennbaren Nutzen (vgl. oben Rn. 23 f.). Dies lässt sich auf der Grundlage des geltenden Rechts, wonach es für eine Anpassung einer Vereinbarung der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf und deren Willenserklärungen bei einem gegen die GdWE erstrittenen Urteil nicht gesetzlich fingiert werden, von Seiten der Gerichte jedoch nicht ändern.

27 ee) Die vorstehenden Überlegungen ändern aber nichts daran, dass das Berufungsgericht zu Recht die Passivlegitimation des Beklagten bejaht.

28 (1) Dass ein Wohnungseigentümer von der GdWE die Mitwirkung bei der Erfüllung eines Anspruchs nach § 10 Abs. 2 WEG verlangen kann, hat (lediglich) die Funktion, Rechtsschutzlücken zu schließen, die im Zusammenhang mit dem WEMoG entstanden sind. Ein solcher Anspruch nimmt einem Wohnungseigentümer aber nicht die Möglichkeit, alternativ den von dem Gesetz eigentlich vorgezeichneten Weg (vgl. oben Rn. 15 f.) zu beschreiten und von den übrigen Wohnungseigentümern die Abgabe der Willenserklärungen zu verlangen, die zum Abschluss bzw. zur Anpassung einer Vereinbarung erforderlich sind. Auch kostenmäßig kann ein Vorgehen gegen die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer günstiger sein als eine Klage gegen die GdWE. Bei dem Erfolg einer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer hätten

die unterliegenden Beklagten die Kosten alleine zu tragen; bei einer erfolgreichen Klage gegen die GdWE würde der Kläger demgegenüber an den Kosten anteilig beteiligt (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 – V ZR 139/23, ZWE 2024, 358 Rn. 22).

29 (2) Welchen Weg der Wohnungseigentümer wählt, bleibt ihm überlassen. Während ein Vorgehen gegen die GdWE bei einer großen Gemeinschaft naheliegen kann, wird sich eine direkte Inanspruchnahme einzelner Wohnungseigentümer insbesondere dann anbieten, wenn die Gemeinschaft – wie hier – nur aus einer begrenzten Anzahl an Wohnungseigentümern besteht und/oder nur einer der Wohnungseigentümer vorgerichtlich die Abgabe der Zustimmungserklärung verweigert hat.

30 4. Die materiellen Voraussetzungen des geltend gemachten Anspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG bejaht das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise.

31 a) Nach § 10 Abs. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Die danach vorzunehmende Würdigung der Umstände des Einzelfalls ist in erster Linie Sache des Tatrichters und revisionsrechtlich nur darauf zu überprüfen, ob die in § 10 Abs. 2 WEG bestimmten Rechtsbegriffe zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet wurden (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2019 – V ZR 72/18, NJW-RR 2019, 909 Rn. 15 mwN).

32 b) Einer Prüfung nach diesem Maßstab hält das Berufungsurteil stand. Es berücksichtigt sowohl das Interesse des Klägers an der Beseitigung des in dem Teilungsvertrag angelegten „Geburtsfehlers“ (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2019 – V ZR 298/16, NJW 2019, 3716 Rn. 14) als auch die Auswirkungen der begehrten Lageänderung der Pkw-Abstellflächen auf die anderen Wohnungseigentümer in rechtlich gebotener Weise. Soweit das Berufungsgericht die verbleibende Hofzufahrtsbreite als ausreichend erachtet, beruht dies auf einer rechtsfehlerfreien tatrichterlichen Würdigung. Dass zum Inhalt des Sondereigentums des Klägers – im Zeitpunkt der Zustellung der Klage – nur zwei der drei gegenständlichen Sondernutzungsflächen gehörten, steht einem Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG nicht entgegen. Denn zwischen den drei Sondernutzungsflächen besteht ein gegenständlicher Zusammenhang, und die drei Flächen liegen im Bereich der – teilweise im Gemeinschaftseigentum stehenden – Gebäudebebauung, woraus sich eine ausreichende Betroffenheit des Klägers ergibt.

33 c) Die Verfahrensrüge der Revision, das Berufungsgericht habe Vortrag des Beklagten unberücksichtigt gelassen, hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 564 Satz 1 ZPO).

III.

34 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vorinstanzen:

AG Starnberg, Entscheidung vom 02.11.2023 – 3 C 945/22 WEG -

LG München I, Entscheidung vom 10.07.2025 – 36 S 15501/23 WEG -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de