Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Streetart-Fassadengemälde in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
Von: BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de
Datum: 25.09.2026, 09:47

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 175/2026 vom 25.09.2026

Streetart-Fassadengemälde in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Urteil vom 25. September 2026 - V ZR 165/25

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass es zulässig sein kann, in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mehrheitlich die Anbringung eines großformatigen Streetart-Gemäldes ("Mural") auf einer zur Wohnanlage gehörenden Hochhausfassade zu beschließen.

Sachverhalt:

Der Verein "Urbaner Kunstraum Wuppertal - UKW" bot der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an, die Fassade eines zur Anlage gehörenden Hochhauses im Rahmen eines von dem Oberbürgermeister der Stadt unterstützten Projekts auf eigene Kosten durch eine internationale Streetart-Künstlerin gestalten zu lassen. Das Bild soll möglichst lange (mehr als zehn Jahre) an der Fassade bleiben. Nach Ablauf von fünf Jahren ist die Eigentümergemeinschaft jedoch frei in ihrer Entscheidung, was mit der Fassade passieren soll. Sie dürfte z.B. wieder überstrichen und/oder gedämmt werden.

Die Wohnungseigentümer ermächtigten die Verwalterin durch mehrheitlichen Beschluss, den von dem Verein angebotenen Gestattungsvertrag abzuschließen. Der klagende Wohnungseigentümer hält dies für unzulässig, weil das Gemälde die Wohnanlage grundlegend umgestalte und offenbleibe, wie das Kunstwerk letztlich aussehen werde.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die von dem Kläger erhobene Anfechtungsklage abgewiesen. Seine Berufung hatte keinen Erfolg. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will der Kläger weiterhin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen und die Auffassung des Landgerichts bestätigt, dass die Wohnungseigentümer die Anbringung des Streetart-Gemäldes auf der Fassade des zu der Anlage gehörenden Hochhauses beschließen durften.

Die Wohnungseigentümer dürfen einen solchen Beschluss mehrheitlich fassen, weil der Begriff der baulichen Veränderung, über die die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 1 WEG beschließen dürfen, auch auf Dauer angelegte, das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändernde Maßnahmen erfasst. 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.

Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt. 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 - wie hier - 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. Die Erstellung eines Kunstwerks weist gegenüber der Durchführung anderer baulicher Maßnahmen nämlich 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. 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. Das war hier der Fall.

Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG. Wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, stellt die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage regelmäßig keine grundlegende Umgestaltung im Sinne dieser Vorschrift dar. Insbesondere eine andere farbliche Gestaltung der Fassade kann mehrheitlich beschlossen werden.

Der Gesetzgeber wollte mit der Neuregelung der Vorschriften über bauliche Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG durch das zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) erreichen, dass bauliche Maßnahmen trotz der damit häufig einhergehenden Veränderung des optischen Gesamteindrucks in größerem Umfang als zuvor mehrheitlich beschlossen werden dürfen. Optische Auswirkungen sind damit zwar nicht von vornherein von den in § 20 Abs. 4 WEG gesetzten Grenzen für bauliche Veränderungen ausgenommen. Es ist insoweit aber ein strenger Maßstab anzulegen. Maßgeblicher Bezugspunkt der grundlegenden Umgestaltung ist die Wohnanlage als Ganzes und nicht nur das betroffene Bauteil oder das einzelne Haus. Entscheidend ist somit, ob der Eingriff die äußere Gestalt der Wohnanlage als Ganzes grundlegend umgestaltet.

Wann die mit einer baulichen Maßnahme verbundene Veränderung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnungseigentumsanlage die Grenze der grundlegenden Umgestaltung überschreitet, lässt sich, wie der Bundesgerichtshof nunmehr ausdrücklich klarstellt, revisionsrechtlich nicht näher definieren. Es kommt hierfür stets auf die Umstände des Einzelfalls an, die allein der Tatrichter feststellen und würdigen kann. Durch zusätzliche Definitionen 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 und ohne dass damit ein Gewinn an Rechtssicherheit verbunden wäre.

Das Berufungsgericht hat seiner tatrichterlichen Würdigung diese Maßstäbe zutreffend zugrunde gelegt und kommt in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise 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 durfte das Berufungsgericht auch die Beziehung der künstlerischen Fassadengestaltung zu den weiteren Werken des urbanen Kunstraums als einen gegen die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung sprechenden Umstand berücksichtigen. Denn die künstlerische Gestaltung der Fassade steht vorliegend nicht für sich, sondern ist Teil eines auf Prägung des Stadtbildes insgesamt angelegten Projekts. Das Fassadengemälde wird somit auch als Teil dieses Projekts wahrgenommen 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.

Dass das Kunstwerk Teil eines größeren Projekts werden soll, hat im Rahmen der Gesamtwürdigung aber auch über die Konsequenzen für die optische 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 Gebäudeeigentümer angewiesen. Es bietet diesen mit einer vollständigen Kostenübernahme und einem nur vorübergehenden, auf fünf Jahre begrenzten Festschreibungszeitraum einen niedrigschwelligen Zugang. Hieran teilzuhaben muss auch Wohnungseigentümergemeinschaften offenstehen. Ein zu weites Verständnis des Begriffs "grundlegende Umgestaltung" hätte, weil sich Einstimmigkeit - insbesondere in größeren Anlagen - selten erzielen lassen wird, zur Folge, dass Gemeinschaften von der Teilnahme an solchen Projekten weitgehend ausgeschlossen blieben.

Schließlich führt der Gestattungsbeschluss auch nicht zu einer unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers im Sinne von § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG. Diese Veränderungssperre soll nur eine solche Maßnahme erfassen, die einen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigt als andere; an der erforderlichen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer fehlt es. Insbesondere wird ein Wohnungseigentümer nicht dadurch unbillig benachteiligt, dass ihm ein Fassadengemälde weniger zusagt als Anderen.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Wuppertal - Urteil vom 11.12.2024 - 95b C 72/24

Landgericht Düsseldorf - Urteil vom 21.07.2025 - 25 S 2/25

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 20 Abs. 1 und Abs. 4 WEG:

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) …

(3) …

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG

Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage).

Karlsruhe, den 25. September 2026

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.
Newsletter abbestellen

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe
Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom ....." gestattet.
Link zur Pressemitteilung: https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026175.html