

BGH v. 27.02.2026 - V ZR 219/24, MDR 2026, 502

Ansprüche und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer bei Errichtung und Änderungen des Gemeinschaftseigentums

06.05.2026

Leitsatz

1. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen. Bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen; ebenfalls erfasst ist der Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitungen und Heizkörpern.
2. Schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Sachverhalt

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die wiederum Sondereigentümer von zwei noch nicht fertiggestellten Dachgeschosseinheiten sind. Problematisch ist dabei, dass die Fertigstellung u.a. die Hebung des Daches und Abrissarbeiten erfordert. Die Gemeinschaftsordnung (Stand Dezember 2007) besagt, dass bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die nur einem Eigentümer dienen, nicht der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedürfen. Eingriffe in tragende Bauteile erfordern zudem den Nachweis statischer Unbedenklichkeit und Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, bedürfen der Zustimmung, sofern sie das Sondereigentum der anderen Eigentümer oder deren Nutzung nachhaltig beeinträchtigen.

Im Jahr 2019 wurde die Beklagte rechtskräftig verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum gemäß Teilungserklärung und Baugenehmigung vom 14.02.2019 plangerecht herzustellen. Am 23.03.2021 erhielten die Kläger eine weitere Baugenehmigung für den Umbau des Dachgeschosses.

In der Eigentümerversammlung am 20.09.2022 fanden die Beschlussanträge der Kläger, ihnen auf eigene Kosten den Einbau von sechs gartenseitigen Dachflächenfenstern zu gestatten (TOP 7.1) und die Erstherstellung der Dachgeschosseinheiten inklusive Zwischenwände, Elektroinstallation sowie Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern und Zuleitungen zu erfassen (TOP 7.2), keine Mehrheit und scheiterten folglich.

Die Kläger begehren im Revisionsverfahren die gerichtliche Ersetzung der beantragten Beschlüsse.

Entscheidung

Mit der Revision erreichen die Kläger Ihr Klageziel teilweise.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Plangerechte Erstherstellung der Dachgeschosseinheiten

Die Beschlussersetzung nach § 44 WEG ist möglich, sofern der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung besteht. Die Eigentümer können die plangerechte Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums verlangen. Bei „steckengebliebenem Bau“ umfasst dies innenliegende nichttragende Wände, unter Putz verlegte Elektro- und Heizungsleitungen sowie den Anschluss an zentrale die Heizungsversorgung inkl. Heizkörper. Das Sondereigentum (Bad, Küche etc.) bleibt jedoch Aufgabe der jeweiligen Eigentümer. Die Kosten für die Maßnahmen, die Sondereigentum betreffen, trägt der jeweilige Eigentümer. Die praktische Umsetzung berücksichtigt alle Gewerke zusammen, unabhängig von der dinglichen Zuordnung.

Dieser Beschluss ist nach Entscheidung des Senats zu ersetzen.

Dachflächenfenster

Der Einbau zusätzlicher Fenster fällt nicht unter plangerechte Erstherstellung, sondern unter § 20 WEG. Die Gestattung setzt voraus, dass keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Eigentümer besteht. Maßstab ist dabei die verständliche Beeinträchtigung nach Verkehrsanschauung, nicht die bloße Sichtbarkeit. Die Kosten der Maßnahme trägt der bauwillige Eigentümer. Das Berufungsgericht prüft daher im Einzelfall einen Vorher-Nachher-Vergleich des optischen Gesamteindrucks, eine Abwägung der Interessen aller Eigentümer und gegebenenfalls die Konkretisierung von Verglasung und Farbe.

Dieser Beschluss wird an das Berufungsgericht zur neuen Prüfung zurückgewiesen.

Praxishinweis

Für die Praxis bedeutet dies, dass jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich einen Anspruch darauf hat, dass das Gemeinschaftseigentum entsprechend der Teilungserklärung erstmalig plangerecht errichtet wird. Bei einem steckengebliebenen Bau geht dieser Anspruch über das reine Gemeinschaftseigentum hinaus und umfasst im Bereich der eigenen Einheit auch die Errichtung nichttragender Innenwände, die unter Putz verlegten Leitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung einschließlich Heizkörpern, ohne dass es auf die dingliche Zuordnung ankommt. Zudem ist zu beachten, dass bauliche Veränderungen nicht erst nach vollständiger Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums möglich sind, sondern bereits während der Bauphase durch Beschluss gefasst oder einzelnen Wohnungseigentümern gestattet werden können, was eine frühzeitige und praktikable Planung ermöglicht.