

Erscheinungsdatum 27.02.2026

Nr. 038/2026

Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau nach einer Insolvenz des Bauträgers auch die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitungen und Heizkörpern verlangen kann; auf die dingliche Zuordnung dieser Bauteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum kommt es dabei nicht an.

Sachverhalt:

Die Kläger sind jeweils Sondereigentümer von zwei noch nicht vollständig hergestellten Dachgeschoseinheiten. Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war bereits im Jahr 2019 rechtskräftig verurteilt worden, das Gemeinschaftseigentum der Sondereigentumseinheiten erstmalig plangerecht herzustellen. Uneinigkeit bestand allerdings über die Reichweite dieser Herstellungspflicht. Im Jahr 2022 lehnten es die Wohnungseigentümer ab zu beschließen, dass zur plangerechten Erstherstellung der Dachgeschoseinheiten auch die Herstellung der Zwischenwände, die Elektroinstallation und der Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern und entsprechenden Zuleitungen gehören. Auch der weitere Antrag, den Klägern auf ihre Kosten den Einbau von sechs Dachflächenfenstern zu gestatten, fand keine Mehrheit.

Bisheriger Prozessverlauf:

Mit ihren Klagen begehren die Kläger die gerichtliche Ersetzung dieser beantragten Beschlüsse. Damit haben sie in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klageziel weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und den auf die Herstellung der Zwischenwände, der Elektroinstallation und den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Heizkörpern und Zuleitungen gerichteten Beschluss ersetzt. Im Übrigen (Dachflächenfenster) hat er die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Dem liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Was den Umfang der Erstherstellungspflicht angeht, können die Kläger im Ausgangspunkt die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses verlangen, mit

dem die künftige Verwaltungspraxis insoweit verbindlich festgelegt wird. Denn für die Frage, ob und inwieweit die von den Klägern begehrten Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, kommt es auf umstrittene und bislang höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfragen an. In einem solchen Fall kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, welche Auffassung sie für maßgeblich hält; lehnt sie einen entsprechenden Beschluss ab und will ein Wohnungseigentümer einen solchen Beschluss – wie hier – erzwingen, wird mit der Entscheidung über die Beschlussersetzungsklage verbindlich geklärt, ob die verlangte Verwaltungsmaßnahme rechtmäßig ist.

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keinerlei Regelungen über die Ersterstellungspflicht der Gemeinschaft bei einem typischerweise nach Insolvenz des Bauträgers steckengebliebenen Bau. Geklärt war in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits, dass eine solche Verpflichtung und ein korrespondierender Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf erstmalige Herstellung jedenfalls hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums bestehen. Der Ersterstellungsanspruch ist allerdings, wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, nicht darauf beschränkt. Für seinen Umfang kommt es im Einzelnen nicht auf die dingliche Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum an.

Eine strikte Ausrichtung des Ersterstellungsanspruchs an der sachenrechtlichen Abgrenzung würde, was die hier erstrebte Beschlussfassung über die nichttragenden Innenwände, die Elektroinstallation und den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung angeht, nicht zu praktikablen Ergebnissen führen. Denn die Gemeinschaft muss, da sie auf jeden Fall das Gemeinschaftseigentum herstellen muss, die das Sondereigentum umschließenden Wände, Böden und Decken sowie die unzweifelhaft im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden tragenden Innenwände nebst den Leitungen zu einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz errichten und hierfür ohnehin Aufträge vergeben. Dann ist es schon aus baupraktischen Gesichtspunkten geboten, den Ersterstellungsanspruch auf die Errichtung nichttragender Innenwände sowie die Herstellung der unter Putz verlegten Elektroinstallation und den Anschluss an die Heizzentrale nebst Zuleitungen und Heizkörpern zu erstrecken. Auf diese Weise können die Wände allesamt etwa bei späteren Estricharbeiten berücksichtigt werden, und im Zuge der Errichtung aller Wände können zugleich die unter Putz verlegten Leitungen hergestellt werden.

Einer abschließenden dinglichen Zuordnung der einzelnen Bauteile kann es allerdings mit Blick auf die Kosten bedürfen, sollte es insoweit – anders als hier – zu einem Rechtsstreit kommen. Denn die erstmalige Fertigstellung eines steckengebliebenen Baus ist zwar, soweit es dabei um Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht, in finanzieller Hinsicht grundsätzlich von allen zu tragen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG). Übernimmt aber die Gemeinschaft entsprechend dem Begehren einzelner Wohnungseigentümer die erstmalige Errichtung (auch) von Teilen des Sondereigentums, trifft die Kostenlast insoweit die die Errichtung in diesem Umfang begehrenden Wohnungseigentümer.

Abgesehen von den genannten Bauteilen bleibt es dabei, dass der Sondereigentümer sein Sondereigentum selbst herstellen muss. Das betrifft insbesondere den – hier auch nicht verlangten – Innenausbau von Bad, Küche etc. Außerdem kommt eine auf Ersterstellung gerichtete Inanspruchnahme der Gemeinschaft mit Rücksicht auf das Mitgliedschaftsverhältnis nicht in Betracht, wenn der einzelne Wohnungseigentümer im Ergebnis gleichgerichtete vertragliche Ansprüche etwa gegen einen Bauträger oder einen Insolvenzverwalter erfolgversprechend geltend machen kann.

Nicht abschließend entscheiden konnte der Bundesgerichtshof dagegen über die Ersetzung eines auf die Gestattung von sechs Dachflächenfenstern gerichteten Beschlusses. Hierbei geht es nicht um die plangerechte Ersterstellung, sondern um eine von der ursprünglichen Planung abweichende Errichtung, die sich nach den Vorschriften über bauliche Veränderungen beurteilt, und zwar auch dann, wenn das Dach, in das die Fenster eingebaut werden sollen, ohnehin (neu) hergestellt werden muss. Schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen nämlich beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Ob allerdings ein Anspruch auf die Gestattung einer solchen baulichen Veränderung besteht, kann der Bundesgerichtshof nicht selbst entscheiden, weshalb die Sache insoweit zurückverwiesen worden ist. Da die anderen Wohnungseigentümer nicht zugestimmt haben, kommt es darauf an, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Das Landgericht wird den Sachverhalt daraufhin erneut würdigen müssen. Anders als es zuvor gemeint hat, führt die bloße Wahrnehmbarkeit einer baulichen Veränderung nicht zwingend zu einer relevanten Beeinträchtigung; vielmehr muss die Veränderung des einzelnen Bauteils das gesamte Gebäude optisch erheblich verändern. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist damit, was das Landgericht bislang nicht richtig gesehen hat, das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Mettmann - Urteil vom 8. Januar 2024 - 26 C 26/22

Landgericht Düsseldorf - Urteil vom 25. November 2024 - 25 S 9/24

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 18 Abs. 1 und 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums [sowie
2. ...]

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung [...]) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

§ 20 Abs. 1 bis 3 WEG:

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

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die [...]

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 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.

§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG

Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

Karlsruhe, den 27. Februar 2026