

**Betreff:** [BGH-Pressemitteilungen] Zuständigkeit für Balkonsanierungen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

**Von:** BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de

**Datum:** 24.04.2026, 09:54

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 072/2026 vom 24.04.2026

### **Zuständigkeit für Balkonsanierungen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

#### **Urteil vom 24. April 2026 - V ZR 102/24**

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine Balkonsanierung auch dann beschließen darf und ggf. sogar muss, wenn nach der Teilungserklärung die einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone verpflichtet sind.

#### **Sachverhalt:**

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Mehrere Balkone des Gebäudes sind sanierungsbedürftig. Es droht die Ablösung und der Absturz von Betonteilen; die darunter liegende Grünfläche ist gesperrt worden. Nach der Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer unter anderem die Balkone auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Auf einer Eigentümerversammlung wurde über drei von einem Sachverständigen ausgearbeitete Sanierungsvarianten (A, B, C) abgestimmt. Keine der Varianten fand eine Mehrheit.

#### **Bisheriger Prozessverlauf:**

Der Kläger hat gegen die Negativbeschlüsse Anfechtungsklage erhoben. Außerdem begehrt er die Ersetzung eines Beschlusses über die Durchführung der von dem Sachverständigen empfohlenen Sanierungsvariante B. Damit hat er in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt er sein Klageziel weiter.

#### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Der Bundesgerichtshof hat die Urteile der Vorinstanzen geändert und der Klage vollen Umfangs stattgegeben, indem er die Negativbeschlüsse für ungültig erklärt und einen Beschluss über die Sanierung der Balkone und Balkonbrüstungen dem Grunde nach ersetzt hat. Dem liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Beschlusskompetenz der GdWE für die Balkonsanierung ist gegeben. Ihr obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu insbesondere dessen ordnungsmäßige Erhaltung gehört. Zwar kann von dieser gesetzlichen Verteilung der Aufgaben durch Vereinbarung abgewichen werden; eine solche abweichende Regelung enthält die Teilungserklärung hier. Damit verliert die GdWE entgegen einer insbesondere in der Rechtsprechung verbreiteten Auffassung aber nicht die Kompetenz, über Erhaltungsmaßnahmen selbst zu entscheiden.

Denn die GdWE kann die ihr grundsätzlich obliegende Erhaltungslast zwar delegieren, sich ihrer aber nicht vollständig entledigen. Das ergibt sich schon daraus, dass (allein) die GdWE für den baulichen Zustand der Anlage verantwortlich ist und die auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten erfüllen muss. Die Erfüllung dieser Aufgaben muss die GdWE selbst sicherstellen können. Sie ist nicht darauf beschränkt, jeden einzelnen Wohnungseigentümer auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands "seines" Balkons in Anspruch zu nehmen. Wird die GdWE trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums selbst tätig und beschließt eine Erhaltungsmaßnahme, endet insoweit spiegelbildlich die Erhaltungszuständigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers. Das ändert allerdings nichts daran, dass ein Wohnungseigentümer weiterhin - wie in der Teilungserklärung vorgesehen - die Kosten für die Sanierung "seines" Balkons allein tragen muss.

Diese Sichtweise entspricht auch dem Interesse der Wohnungseigentümer. Zwar wollen die übrigen - von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen - Wohnungseigentümer von den mit dieser Sonderausstattung verbundenen Lasten freigehalten werden. Da die GdWE aber verkehrssicherungspflichtig ist, bleibt die Erhaltung auch solcher Teile des Gemeinschaftseigentums, die eine Sonderausstattung darstellen, schon mit Blick auf verbleibende Haftungsrisiken von Relevanz für die anderen Wohnungseigentümer. Hinzu kommt ganz allgemein ein Interesse aller Wohnungseigentümer an der Erhaltung des Werts der gesamten Anlage, da sich deren Zustand auf den Wert ihrer jeweiligen Einheit auswirkt. Auf der anderen Seite kann auch der einzelne Wohnungseigentümer ein Interesse an einem Tätigwerden der GdWE haben. Denn im Regelfall verfügt gerade in größeren Anlagen nur die GdWE über die für die Durchführung von koordinierten Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen tatsächlichen Erkenntnisse und Möglichkeiten; auch wird es dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres gelingen, die Auswahl und die Koordinierung verschiedener Handwerksunternehmen mit anderen Wohnungseigentümern abzustimmen.

Unter Umständen kann die GdWE sogar dazu verpflichtet sein, tätig zu werden. Besteht zwingender Erhaltungsbedarf an Balkonen, sind an den Anspruch der Wohnungseigentümer auf ein Tätigwerden der GdWE trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Wohnungseigentümer eher niedrige Anforderungen zu stellen. Die GdWE ist jedenfalls dann verpflichtet, ihrerseits Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich von Balkonen zu ergreifen, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen. Ist nur ein Balkon betroffen, ist die GdWE zum Tätigwerden verpflichtet, wenn es - etwa wegen der Art der Schäden und der zu ihrer Behebung gebotenen Maßnahmen - für einen einzelnen Wohnungseigentümer unzumutbar erscheint, selbst tätig zu werden. Drohen außerdem aufgrund des Zustands eines einzelnen Balkons oder mehrerer Balkone Schäden für sonstiges Eigentum, für die übrigen Wohnungseigentümer oder für Dritte, muss die GdWE zweifelsohne selbst tätig werden. Infolgedessen hat der Kläger in dem heute entschiedenen Fall wegen des zwingenden Sanierungsbedarfs an mehreren Balkonen einen Anspruch auf ein Tätigwerden der GdWE. Schon die Vielzahl der Balkone macht ein koordiniertes Vorgehen unumgänglich. Hiervon war letztlich auch die beklagte GdWE ausgegangen und hatte dementsprechend eigens eine Rücklage gebildet; es bestand lediglich Unsicherheit über die Beschlusskompetenz.

Der BGH hat deshalb einen Grundlagenbeschluss des Inhalts ersetzt, dass die Sanierung der Balkone durch die GdWE selbst vorgenommen wird. In welcher Weise die Balkonsanierung durchgeführt wird, unterliegt dagegen weiterhin der Entscheidung der Wohnungseigentümer. Ist nämlich wie hier vor allem umstritten, wer die Sanierung durchführen muss, genügt es in der Regel, wenn das Gericht im Wege der Beschlussersetzung die Richtung vorgibt. Die gerichtliche Festlegung auf die Durchführung einer bestimmten Sanierungsvariante kann dagegen nicht verlangt und deshalb ein entsprechender Beschluss nicht ersetzt werden.

Auf die Anfechtungsklage hat der BGH außerdem die Negativbeschlüsse über die Sanierungsvarianten für ungültig erklärt. Zwar gibt es drei verschiedene Ausführungsvarianten für die Balkonsanierung, die sich jeweils abgesehen von den Kosten hinsichtlich der neu zu verbauenden Balkonbrüstungen unterscheiden. Fest steht aber der grundsätzliche Sanierungsbedarf. Dann entspricht es jedenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, alle von dem zuvor beauftragten Sachverständigen ausgearbeiteten Sanierungsvarianten abzulehnen und es letztlich dauerhaft bei einer Sperrung der unter den Balkonen liegenden Grünflächen zu belassen.

#### **Vorinstanzen:**

Amtsgericht Oldenburg in Holstein - Urteil vom 22. Mai 2023 - 16 C 20/22

Landgericht Itzehoe - Urteil vom 26. April 2024 - 11 S 31/23

#### **§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 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.

#### **§ 19 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 WEG**

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (...) nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung (...).

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung (...) gehören insbesondere

1. (...)

2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, (...)

#### **§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG**

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

Karlsruhe, den 24. April 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/2026/2026072.html>