

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Verhandlungstermin am 12. Dezember 2025 um 9.00 Uhr in Sachen V ZR 219/24 (Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Erstherstellung des Sondereigentums bei einem "steckengebliebenen Bau"?)

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

Datum: 06.11.2025, 09:48

An: BGH-Pressemitteilungen@noreply.gsb.bund.de

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 203/2025 vom 06.11.2025

Verhandlungstermin am 12. Dezember 2025 um 9.00 Uhr in Sachen V ZR 219/24 (Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Erstherstellung des Sondereigentums bei einem "steckengebliebenen Bau"?)

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs verhandelt über ein Verfahren, in dem voraussichtlich zu klären sein wird, ob sich die Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur erstmaligen Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach einer Insolvenz des Bauträgers auch auf die Herstellung von Teilen des Sondereigentums erstreckt.

Sachverhalt:

Die Kläger sind jeweils Sondereigentümer von zwei noch nicht vollständig hergestellten Dachgeschosseinheiten. Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist bereits im Jahr 2019 rechtskräftig verurteilt worden, das Gemeinschaftseigentum der Sondereigentumseinheiten erstmalig plangerecht herzustellen. Uneinigkeit besteht nunmehr über die Reichweite dieser Herstellungspflicht. Im Jahr 2022 lehnten die Wohnungseigentümer den Antrag der Kläger ab, klarstellend zu beschließen, dass zur plangerechten Erstherstellung der Dachgeschosseinheiten 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 gartenseitigen 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.

Das Landgericht hat es abgelehnt, einen klarstellenden Beschluss dahin zu ersetzen, dass zur plangerechten Erstherstellung die Herstellung der Zwischenwände, die Elektroinstallation und der Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern und Zuleitungen gehöre. Die beklagte Gemeinschaft sei, was diese auch nicht in Abrede stelle, nur zur Herstellung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet. Sie müsse daher die Dachgeschosseinheiten nur mit den die jeweiligen Einheiten umschließenden und von fremdem Sondereigentum trennenden Wänden sowie tragenden Innenwänden errichten. Dagegen stünden nicht tragende Innenwände und die Elektroinstallation ebenso wie Heizkörper im Sondereigentum; diese Bauteile müssten daher von den Sondereigentümern selbst hergestellt bzw. eingebaut werden.

Soweit die Kläger außerdem den Einbau von sechs Dachflächenfenstern begehren, gehöre dies nicht zur plangerechten Erstherstellung, da der Aufteilungsplan lediglich schmale Ausstiegsfenster vorsehe. Vielmehr handele es sich um eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 WEG, auf deren Gestaltung aber wegen nicht unerheblicher Nachteile kein Anspruch bestehe, da in die Dachhaut und die Balken eingegriffen werden müsse. Außerdem führe der Dachfenstereinbau zu einer optischen Beeinträchtigung des Gebäudes, da die Fenster entweder von der rückwärtigen Straße oder von anderen Wegen oder von anderen Häusern und Gärten aus sichtbar seien.

Die Kläger meinen dagegen, dass der Anspruch auf plangerechte Erstherstellung bei einem sogenannten "steckengebliebenen Bau" auch die genannten Teile des Sondereigentums erfasse. Was die Dachflächenfenster angehe, hätte das Landgericht nach Auffassung der Kläger eine optische

Beeinträchtigung nicht ohne Ortstermin verneinen dürfen, zumal die derzeit eingebauten Fenster unwe sentlich kleiner seien.

Vorinstanzen:

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

LG 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.

(4) ...

§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG

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

Karlsruhe, den 6. November 2025

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/2025/2025203.html>