

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [539]

Abwälzung von Erhaltungs- und Kostentragungslast auf die Wohnungseigentümer?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bleibt auch bei abweichender Regelung in der Teilungserklärung zur Instandhaltung von Balkonen beschlusskompetent für Erhaltungsmaßnahmen.

Sie kann – und muss ggf. – Balkonsanierungen selbst durchführen, selbst wenn einzelne Eigentümer hierfür nach der Teilungserklärung zuständig sind.

BGH, Urteil vom 24. April 2026 - V ZR 102/24

Der Fall:

Mehrere Balkone einer Wohnanlage waren sanierungsbedürftig; es bestand Absturzgefahr.

Nach der Teilungserklärung waren die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichtet, „ihre“ Balkone selbst instand zu halten. In der Eigentümerversammlung wurden drei Sanierungsvarianten diskutiert, jedoch alle abgelehnt (Negativbeschlüsse).

Ein Eigentümer klagte auf Ungültigerklärung dieser Beschlüsse und verlangte die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses zur Sanierung.

Das Problem:

Hat die GdWE überhaupt eine Beschlusskompetenz für Balkonsanierungen, wenn die Teilungserklärung die Pflicht den einzelnen Eigentümern zuweist?

2. Besteht ggf. sogar eine Pflicht der GdWE, tätig zu werden?

3. Wann kann ein Gericht einen fehlenden Beschluss ersetzen (§ 44 WEG)?

Die Entscheidung:

Das Der BGH gibt der Klage vollumfänglich statt:

1. Fortbestehende Beschlusskompetenz der GdWE
 - o Die GdWE ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig (§ 18, 19 WEG).
 - o Eine abweichende Regelung (Delegation auf einzelne Eigentümer) entzieht ihr nicht die Entscheidungsbefugnis.
2. Delegation
 - o Die GdWE kann Pflichten übertragen, bleibt aber letztverantwortlich (insb. Verkehrssicherungspflichten).
 - o Sie muss daher die Möglichkeit behalten, selbst tätig zu werden.
3. Pflicht zum Tätigwerden
 - o Bei zwingendem Sanierungsbedarf – insbesondere bei mehreren betroffenen Balkonen oder Gefahren – ist die GdWE verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen.
4. Kostenverteilung bleibt unberührt
 - o Trotz Durchführung durch die GdWE können die Kosten weiterhin den einzelnen Eigentümern zugewiesen bleiben.
5. Ungültigkeit der Negativbeschlüsse
 - o Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, notwendige Sanierungen vollständig abzulehnen.
6. Beschlussersetzung durch das Gericht
 - o Das Gericht kann einen Grundlagenbeschluss ersetzen (Sanierung „ob“),
 - o nicht jedoch die konkrete Ausführungsvariante („wie“).

Praxis-Tipp:

Spannend für die Praxis. Wichtig ist, dass vor jeder Erhaltungsmaßnahme in der

Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung geprüft wird, ob die Zuständigkeit und Kostentragung auf die jeweiligen Wohnungseigentümer abgewälzt wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ