

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [537]

Unklare Gemeinschaftsordnung: Feststellungsklage gegen WEG möglich

1. Auch nach Inkrafttreten des WEMoG kann ein Wohnungseigentümer Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung im Wege der Feststellungsklage klären lassen. Passivlegitimiert ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

2. Das Feststellungsurteil wirkt entsprechend § 44 Abs. 3 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.

3. Bei Streit über Auslegung oder Wirksamkeit der Gemeinschaftsordnung kann die Klärung sowohl durch Feststellungsklage als auch durch Beschlussersetzungsklage erfolgen.

BGH, Urteil vom 27.02.2026 – V ZR 98/25

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit mehreren Wohnblöcken und Tiefgaragenstellplätzen bestand Streit über die Kostenverteilung für die Erneuerung eines Kinderspielplatzes.

- Grundregel: Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen (§ 2 Nr. 1 GO)
- Sonderregel: Kosten des Spielplatzes sollten allein von Tiefgarageneigentümern getragen werden (§ 2 Nr. 4 GO), mit komplexer Berechnungsformel.

Die Kläger beehrten die gerichtliche Feststellung, dass die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen sind.

Das Problem:

Im Zentrum standen zwei Fragen:

1. Prozessual:
Ist eine Feststellungsklage gegen die WEG zulässig, obwohl es um Rechte einzelner Eigentümer geht?
2. Materiell-rechtlich (Auslegung der

Gemeinschaftsordnung):

Ist die spezielle Kostenregelung zum Spielplatz wirksam und hinreichend bestimmt?

Kernproblem war damit die Auslegung und Wirksamkeit unklarer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sowie die richtige Klageart zur Klärung solcher Streitigkeiten.

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Zulässigkeit der Feststellungsklage
Der BGH bejaht die Feststellungsklage gegen die WEG:

- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist Verbandsaufgabe
 - Streit über Kostenverteilung betrifft die ordnungsgemäße Verwaltung
 - Daher ist die WEG passivlegitimiert
- Zudem entfaltet das Urteil Wirkung für alle Eigentümer (analog § 44 Abs. 3 WEG), sodass eine einheitliche Klärung möglich ist.

2. Auslegung der Gemeinschaftsordnung (Kernpunkt)

Der BGH erklärt die Sonderregelung (§ 2 Nr. 4 GO) für unwirksam, weil sie:

- unbestimmt (keine klare und eindeutige Regelung)
- unvollständig (Regelungslücken)
- praktisch nicht durchführbar ist.

Folge: Es bleibt bei der allgemeinen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen.

Praxis-Tipp:

In der Praxis kommt es regelmäßig vor, dass Gemeinschaftsordnungen unklare Regelungen enthalten und oftmals nicht nachvollzogen werden kann, was der Verfasser mit der Regelung eigentlich regeln

wollte. Daher ist es zu begrüßen, dass durch eine Feststellungsklage ermittelt werden kann, wie bestimmte Klauseln bzw. Vereinbarungen auszulegen sind.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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