

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [543]

## GdWE bleibt auch bei Abwälzung der Erhaltungslast zuständig!

a) Eine Vereinbarung, durch die die Erhaltung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Balkone) auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen wird, ändert nichts an der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Erhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäudeteilen.

b) Wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums selbst tätig, verbleibt es bei der zugleich vereinbarten Kostenlast der einzelnen Wohnungseigentümer.

c) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls dann verpflichtet, ihrerseits Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich von Balkonen zu ergreifen, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen.

BGH, Urt. v. 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? Besteht ggf. sogar eine Pflicht der GdWE, tätig zu werden?

### 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:

Wichtig ist, dass vor jeder Erhaltungsmaßnahme in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung geprüft wird, ob die Zuständigkeit und Kostentragung auf die jeweiligen Wohnungseigentümer abgewälzt wurde.

Auch bei übertragener Erhaltungspflicht kann und muss die WEG eingreifen, um Schäden am Gemeinschaftseigentum zu vermeiden.

Da die Kostenlast aber bei dem Eigentümer verbleibt, sollten die WEG mit entsprechenden Kostenvorschuss arbeiten.



### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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