



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 102/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

WEG § 10 Abs. 1 Satz 2, § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2

- 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, Urteil vom 24. April 2026 - V ZR 102/24 - LG Itzehoe
AG Oldenburg in Holstein

ECLI:DE:BGH:2026:240426UVZR102.24.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers zu 2 werden das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 26. April 2024 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg in Holstein vom 22. Mai 2023 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als die Klage abgewiesen worden ist.

Die in der Eigentümerversammlung am 2. Juli 2022 unter dem Tagesordnungspunkt 6.1 gefassten Beschlüsse (TOP 6.1.1, 6.1.2 und 6.1.3) werden für ungültig erklärt.

Es ist dem Grunde nach beschlossen, die Balkone und Balkonbrüstungen der Wohnungseigentumsanlage zu erneuern.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger zu 2 (im Folgenden nur: Kläger) ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 der Teilungserklärung sind Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerkes oder gemäß der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden), von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Die Anlage verfügt über eine Vielzahl von Balkonen,

von denen einige sanierungsbedürftig sind. Es drohen die Ablösung und der Absturz von Betonteilen; ein Teil der darunter liegenden Grünfläche wurde deshalb bereits gesperrt. Die GdWE beauftragte einen Sachverständigen, der drei Sanierungsvarianten ausarbeitete. Der Sachverständige stellte diese Varianten, bezeichnet als Variante A, B und C, in der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 2022 zu TOP 6 vor; anschließend wurde unter TOP 6.1 abgestimmt (TOP 6.1.1: Variante A; TOP 6.1.2: Variante B; TOP 6.1.3: Variante C). Keine der Varianten fand eine Mehrheit.

- 2 Der Kläger hat - soweit noch von Interesse - gegen die Negativbeschlüsse Anfechtungsklage erhoben (Antrag zu 1) und zugleich Beschlussersetzung dahingehend verlangt, dass die Beklagte die Durchführung der von dem Sachverständigen empfohlenen Sanierungsvariante B beschließen möge (Antrag zu 2). Damit hat er in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt er seine Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2025, 82 veröffentlicht ist, fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz für die Entscheidung über die Balkonsanierung; schon deshalb habe die Ablehnung der Beschlussanträge ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen. Zwar gehöre die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich zum Aufgabenbereich der Gemeinschaft. Eine Auslegung der Teilungserklärung ergebe aber, dass im Hinblick auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile der Balkone die Erhaltungs- ebenso wie die Kostenlast vollumfänglich auf die Wohnungseigentümer, zu deren Wohnung der jeweilige Balkon gehöre, übertragen worden sei. Deshalb dürfe die Gemeinschaft über das „Ob“ und „Wie“ etwaiger

Maßnahmen nicht entscheiden. Praktische Erwägungen stünden dem nicht entgegen. Zwar sei es ausgehend hiervon gerade in größeren Eigentümergemeinschaften schwieriger, umfassende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Für die einzelnen Wohnungseigentümer bestehe aber ein erheblicher wirtschaftlicher Anreiz, die Arbeiten gemeinsam in Auftrag zu geben, um Kosten zu sparen. Aus denselben Gründen komme auch eine Beschlussersetzung nicht in Betracht.

II.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Zu entscheiden ist durch
Versäumnisurteil. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis der
Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962
- V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff. [juris Rn. 11 ff.]).

5 1. Noch zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts.

6 a) Die Beschlussersetzungsklage i.S.v. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG dient der
gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ord-
nungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG. Sie ist begründet, wenn der
klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen seinem Rechtsschutz-
ziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungs-
mäßiger Verwaltung entspricht. Nicht verlangen könnte der Kläger eine Be-
schlussersetzung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG, wenn die beklagte GdWE mit
Blick auf die Entscheidung über die Balkonsanierung keine Beschlusskompetenz
hätte, denn dann hätte er bereits aus diesem Grund keinen Anspruch auf einen
seinem primären Rechtsschutzziel - Sanierung nach der Variante B - entspre-
chenden Beschluss. Hiervon geht das Berufungsgericht tragend aus.

7 b) Auch die Negativbeschlüsse entsprächen ordnungsmäßiger Verwal-
tung, wenn die beklagte GdWE keine Beschlusskompetenz hätte.

8 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Beschlusskom-
petenz der beklagten GdWE für die Balkonsanierung aber gegeben.

- 9 a) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 18 Abs. 1 WEG der GdWE; über die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu insbesondere die ordnungsmäßige Erhaltung gehört, beschließen die Wohnungseigentümer (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG). Von dieser gesetzlichen Verteilung der Aufgaben kann allerdings grundsätzlich durch Vereinbarung abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass dies klar und eindeutig aus der Teilungserklärung, die Bestandteil der Grundbucheintragung ist und deren Auslegung daher vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt, hervorgeht; im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NJW-RR 2018, 1419, Rn. 9 mwN).
- 10 b) Die Teilungserklärung der Beklagten enthält in § 5 Abs. 1 Nr. 2 eine von der gesetzlichen Aufgabenverteilung abweichende Regelung über die Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone. Es entspricht ständiger - auf die Kostentlast bezogener - Rechtsprechung, dass solche Klauseln weit zu verstehen sind, da diese Lasten bei einer Bauweise ohne Balkone, die eine Sonderausstattung der jeweiligen Wohnung sind, nicht angefallen wären. Deshalb trägt der Wohnungseigentümer, zu dessen Einheit der jeweilige Balkon gehört, sämtliche Kosten des Gemeinschaftseigentums im Bereich „seines“ Balkons; umfasst sind etwa Kosten für die Isolierung und die Abdichtung (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, ZWE 2013, 29 Rn. 8 f.; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NJW-RR 2018, 1419 Rn. 10, 13) und im Zweifel auch die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 36/24, NJW-RR 2025, 1355 Rn. 15).
- 11 c) Daraus wird verbreitet abgeleitet, dass die GdWE durch eine solche Übertragung der Kosten- und Erhaltungslast auf den einzelnen Wohnungseigentümer auch die Kompetenz verliere, über Erhaltungsmaßnahmen selbst zu entscheiden (vgl. LG Hamburg, ZWE 2025, 48 Rn. 22; ZWE 2014, 410 Rn. 22; LG Frankfurt, ZMR 2019, 715 Rn. 20 ff.; LG Itzehoe, ZWE 2016, 464 Rn. 34 ff.; LG München, ZMR 2014, 399 Rn. 5; LG Dortmund, BeckRS 2014, 2127; Abramenko/Riecke/Schneider/Graf, WEG, 6. Aufl., § 19 Rn. 74; Sommer in Jennißen, WEG,

8. Aufl., § 19 Rn. 111; Schmidt-Räntsch in Niedenführ, WEG, 14. Aufl., § 19 Rn. 106; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 21 Rn. 5; Emmerich, ZWE 2017, 161, 165; s.a. OLG München, OLGR 2007, 649 Rn. 18; BayObIG ZWE 2005, 96 Rn. 34; ZMR 2004, 841 Rn. 12 f.; Fritsch, WE 2009, 260, 262). Dieser Meinung ist auch das Berufungsgericht.

12 d) Nach anderer Ansicht bleibt trotz grundsätzlicher Übertragung der Erhaltungslast auf den einzelnen Wohnungseigentümer im Regelfall eine Entscheidungskompetenz der Gemeinschaft erhalten, wobei diese teils als subsidiär, teils als konkurrierend bezeichnet und im Einzelfall weiter danach differenziert wird, ob etwa ein koordiniertes Vorgehen der Wohnungseigentümer für die Durchführung der Maßnahme erforderlich ist; dies wird nicht zuletzt mit den andernfalls bestehenden erheblichen praktischen Schwierigkeiten begründet (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 19 Rn. 152; Bärmann/Pick/Emmerich, 21. Aufl., § 19 Rn. 46; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 19 WEG Rn. 112; Agatsy in Niedenführ, WEG, 14. Aufl., § 16 Rn. 100; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 1 Rn. 89; Becker, ZWE 2025, 82, 85 f.; Jacoby, ZWE 2025, 193, 197; ders., ZWE 2017, 149, 151 f.; Riecke, MietRB 2025, 222; Häublein, ZWE 2021, 337, 339; Vogel, ZMR 2010, 653, 655).

13 e) Richtigerweise ist eine Vereinbarung, durch die die Erhaltung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Balkone) auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen wird, zwar weit auszulegen. Sie ändert aber nichts an der Beschlusskompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäudeteilen.

14 aa) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und damit auch seine Erhaltung obliegt der GdWE (s.o. Rn. 9); über entsprechende Maßnahmen beschließen die Wohnungseigentümer in der Regel auf der Eigentümerversammlung. Diese Verpflichtung kann die GdWE zwar delegieren, sich ihrer aber nicht vollständig entledigen. Ein Wohnungseigentümer, auf den die Verpflichtung zur Erhaltung von Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit übertragen ist, nimmt also eine originäre Aufgabe der

GdWE wahr; weil es sich (weiterhin) um eine Aufgabe der GdWE handelt, behält diese aber die Kompetenz, selbst tätig zu werden.

15 (1) Das ergibt sich schon daraus, dass (allein) die GdWE für den baulichen Zustand der Anlage verantwortlich ist. Nur sie hat die auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen, um Gefahren für die Wohnungseigentümer oder Dritte abzuwenden (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 39/24, NJW-RR 2025, 1042 Rn. 28 mwN). Zudem muss sie das Gemeinschaftseigentum erhalten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG) und etwa verhindern, dass von den Balkonen austretende Feuchtigkeit auf andere Gebäudeteile übergreift.

16 (2) Die Erfüllung dieser Aufgaben muss die GdWE selbst sicherstellen können. Sie ist nicht darauf beschränkt, jeden einzelnen Wohnungseigentümer nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands „seines“ Balkons in Anspruch zu nehmen. Denn mit einer grundsätzlichen Delegation der Erhaltungslast wird (nur) eine Pflicht übertragen, nicht aber ein Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur alleinigen Sanierung - unter Ausschließung der GdWE - begründet.

17 (a) Einer Delegation von Pflichten ist immanent, dass der eigentlich Verpflichtete weiterhin verantwortlich für die Erfüllung der im Ausgangspunkt ihm obliegenden Aufgaben bleibt; so ist etwa im Bereich der (deliktischen) Verkehrssicherungspflichten anerkannt, dass den Verpflichteten weiterhin Kontroll- und Überwachungspflichten treffen (vgl. zum alten Recht Senat, Urteil vom 13. Dezember 2019 - V ZR 43/19, NJW 2020, 1798 Rn. 9; allg. BGH, Urteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 250/23, ZfIR 2026, 83 Rn. 20; Urteil vom 2. Oktober 1984 - VI ZR 125/83, NJW 1985, 270, 271 [juris Rn. 11]; Urteil vom 27. November 1984 - VI ZR 49/83, NJW 1985, 484 [juris Rn. 18 f.]). Eine Delegation von Pflichten befreit deshalb für den Fall eines Pflichtenverstoßes nicht von vorneherein von der deliktischen Haftung (zu der weiterreichenden vertraglichen Haftung des Vermieters einer Eigentumswohnung siehe BGH, Urteil vom 6. August 2025 - VIII ZR 250/23, aaO Rn. 23 f.). Damit wäre es nicht vereinbar, wenn die

GdWE aufgrund der Delegation ihre Kompetenz für Erhaltungsmaßnahmen verliere und fortan ausschließlich der Wohnungseigentümer das Recht hätte, tätig zu werden.

- 18 (b) Ebenso verhält es sich mit einer Delegation von Aufgaben auf den Verwalter. Die Wohnungseigentümer können gemäß § 27 Abs. 2 WEG Aufgaben auf den Verwalter delegieren (näher Senat, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 241/23, NJW-RR 2024, 1137 Rn. 8). Es bleibt den Wohnungseigentümern in ihrer Gesamtheit aber gleichwohl möglich, selbst tätig zu werden; für einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung über dem Verwalter zugewiesene Maßnahmen besteht (weiterhin) die Kompetenz (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24, NJW 2025, 3425 Rn. 41; s.a. BT-Drucks. 19/18791 S. 75).
- 19 (c) Letztlich muss deshalb immer die Eigentümerversammlung als das zentrale Willensbildungsorgan der GdWE tätig werden können. Für die trotz Delegation fortbestehende Beschlusskompetenz macht es keinen Unterschied, ob eine Aufgabe auf den Verwalter als Organ der GdWE oder auf einen einzelnen Wohnungseigentümer als deren Mitglied delegiert ist.
- 20 (3) Die Kompetenz für die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen könnte der GdWE trotz grundsätzlich möglicher Delegation der Erhaltungspflicht auf einzelne Wohnungseigentümer selbst durch Vereinbarung nicht vollständig entzogen werden; es kommt mithin insoweit nicht entscheidend darauf an, ob eine Vereinbarung über die Übertragung der Kosten- und Erhaltungslast - wie regelmäßig - „nur“ eine positive Zuweisung von Aufgaben oder (ausdrücklich) auch einen negativen Ausschluss von Kompetenzen enthält (so aber wohl Häublein, ZWE 2021, 337, 340; Vogel, ZMR 2010, 653, 655). Vielmehr wäre ein entsprechender ausdrücklicher Entzug der letztlich aus § 18 Abs. 1 WEG folgenden Beschlusskompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen - und des damit korrespondierenden Anspruchs des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 18 Abs. 2 WEG (s. nachfolgend Rn. 28) - durch eine Vereinbarung nichtig und deshalb von den Wohnungseigentümern im Zweifel auch nicht gewollt (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14,

NJW-RR 2015, 847 Rn. 28). Denn die Kompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen ist ein unverzichtbares Mitverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit; sie gehört zum zwingenden Kernbereich des Wohnungseigentums (i.E. ebenso Jacoby, ZWE 2025, 193, 197; ähnlich BeckOK WEG/Müller [1.1.2026], § 10 Rn. 134; BeckOGK-Falkner, WEG [1.3.2026], § 10 Rn. 225 ff.; a.A. wohl Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 19 WEG Rn. 111: „verdrängende Ersatzvornahme“).

21 (4) 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, weil diese bei einer Bauweise ohne Balkone nicht angefallen wären (vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NJW-RR 2018, 1419 Rn. 13). Da die GdWE aber verkehrssicherungspflichtig ist (s.o. Rn. 15), bleibt die Erhaltung auch solcher Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, 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 (vgl. Senat, Urteil vom 24. April 2026 - V ZR 50/25, zur Veröffentlichung bestimmt). Auf der anderen Seite kann - wie auch der vorliegende Fall zeigt - der einzelne Wohnungseigentümer ein Interesse an einem Tätigwerden der GdWE haben, das sich im Einzelfall zu einem Anspruch gemäß § 18 Abs. 2 WEG verdichten kann (s. nachfolgend Rn. 28). Denn im Regelfall verfügt gerade in größeren Anlagen nur die GdWE über die für die Durchführung von koordinierten Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen tatsächlichen Erkenntnisse und Möglichkeiten, während der einzelne Wohnungseigentümer weder wissen muss noch kann, wie es um den Zustand anderer Balkone im Einzelnen bestellt ist; auch wird es ihm innerhalb angemessener Zeit nicht ohne weiteres gelingen, die Auswahl und die Koordinierung verschiedener Handwerksunternehmen mit anderen Wohnungseigentümern abzustimmen.

22 bb) Bestätigt wird das Fortbestehen der Kompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen trotz Übertragung der Erhaltungslast auf einen einzelnen Wohnungseigentümer durch die parallele Rechtslage bei Untergemeinschaften. Deren Mitglieder dürfen zwar unter Ausschluss der anderen Eigentümer - und damit auch der Gesamtgemeinschaft - Erhaltungsmaßnahmen auf eigene Kosten beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäudeteil betreffen (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, ZWE 2018, 124 Rn. 15). Bleibt die Untergemeinschaft aber untätig, obwohl Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des in ihrem räumlichen Bereich belegenen gemeinschaftlichen Eigentums angezeigt sind und Schäden für das sonstige Gemeinschaftseigentum oder auch für einzelne Wohnungseigentümer oder Dritte drohen, könnte die Untergemeinschaft mangels Rechtsfähigkeit (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, aaO Rn. 18) nicht auf Störungsbeseitigung gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Anspruch genommen werden, obwohl die Gesamtgemeinschaft, wie ausgeführt (s.o. Rn. 15), verkehrssicherungspflichtig und für die Erhaltung der Gesamtanlage zuständig ist. Vor allem muss die Gesamtgemeinschaft die Erhaltung insbesondere solcher Gebäudeteile sicherstellen können, die - etwa in einer Tiefgarage - der Statik der Gesamtanlage dienen (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2021 - V ZR 204/20, ZWE 2022, 123 Rn. 27). Das zeigt, dass die Gesamtgemeinschaft trotz vereinbarter Delegation entscheidungsbefugt bleiben muss.

23 cc) 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. Gleichwohl verbleibt es bei der - wie ausgeführt weit zu verstehenden (s.o. Rn. 10) - zugleich vereinbarten Kostenlast der einzelnen Wohnungseigentümer.

III.

24 1. Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zum Erfolg sowohl der Beschlussersetzungs- als auch der Anfechtungsklage.

25 a) Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG. Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (s.o. Rn. 6).

26 aa) Hat der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beschlussfassung und verbleibt den Wohnungseigentümern bei der Auswahl der zu treffenden Maßnahmen - wie dies regelmäßig etwa bei der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Fall ist - ein Gestaltungsspielraum, wird bei der Beschlussersetzungsklage das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen durch das Gericht ausgeübt. An den Wortlaut eines konkreten Klageantrags ist das Gericht dabei nicht gebunden. So können jedenfalls die Voraussetzungen für die Ersetzung eines sogenannten Grundlagenbeschlusses vorliegen, nach dem zunächst nur über das „Ob“ der Maßnahme entschieden werden soll, während das „Wie“ der Ausgestaltung durch die Wohnungseigentümer vorbehalten bleibt, wenn der klagende Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Durchführung einer mit der Klage konkret verlangten Sanierungsmaßnahme hat (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 39/24, NJW-RR 2025, 1042 Rn. 9; Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 9 mwN). Dementsprechend

kann ein Anspruch auf ein Tätigwerden der GdWE bestehen, während die Auswahl der zu ergreifenden Maßnahmen im Einzelnen einer näheren Ausgestaltung durch die Wohnungseigentümer überlassen bleiben kann.

27 bb) So ist es hier. Der Kläger hat einen Anspruch auf einen sogenannten Grundlagenbeschluss des Inhalts, dass die Sanierung der Balkone durch die GdWE selbst vorgenommen wird.

28 (1) 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. Die Unzumutbarkeit kann sich aus den typischerweise mit einer Balkonsanierung verbundenen praktischen Problemen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Stellung eines Gerüsts, ergeben. 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.

29 (2) Gemessen daran ist hier ein Grundlagenbeschluss, der auf ein Tätigwerden der GdWE gerichtet ist, gerichtlich zu ersetzen.

30 (a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gehen Gefahren von einzelnen Balkonen der Anlage aus, weil diese durch Korrosion teilweise beschädigt und deswegen absturzgefährdet sind; die darunter befindliche Grünanlage ist bereits gesperrt worden. Bedingt sind die Schäden, wie sich aus dem Inhalt des in Bezug genommenen Protokolls der Eigentümerversammlung ergibt, durch die alle Balkone gleichermaßen betreffende Bauweise; auch wenn noch nicht alle

Balkone das (gleiche) Schadensbild aufweisen, muss zwingend eine Gesamtsanierung erfolgen. Die mit zunehmendem Gefährdungs- und Haftungspotential verbundene weitere Verschlechterung des Zustands der Anlage darf die beklagte GdWE nicht abwarten. Schon die Vielzahl der Balkone macht ein koordiniertes Vorgehen unumgänglich. Davon ist die beklagte GdWE offensichtlich selbst ausgegangen, da sie bereits sowohl einen Sachverständigen mit der Ausarbeitung von Sanierungsvarianten beauftragt als auch eine Rücklage für die Balkonsanierung gebildet hat. Das ihr grundsätzlich zustehende Ermessen ist daher - bezogen auf das Ergreifen der erforderlichen Maßnahmen durch sie selbst, also das „Ob“ des eigenen Tätigwerdens - auf Null reduziert.

31 (b) In welcher Weise die Balkonsanierung durchgeführt wird, unterliegt dagegen weiterhin der Entscheidung der Wohnungseigentümer.

32 (aa) Da die Beschlussersetzung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer eingreift, dürfen Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist. Es ist daher stets zu prüfen, ob und gegebenenfalls auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 158/22, ZWE 2023, 409 Rn. 30 mwN).

33 (bb) Ist - wie hier - vor allem umstritten, wer die Sanierung durchführen muss, weil Unklarheit über die Beschlusskompetenz besteht, ist aber ansonsten nichts dafür ersichtlich, dass die Gemeinschaft ihrer grundsätzlichen Verpflichtung nach rechtskräftiger Klärung dieser Frage nicht nachkommen wird, genügt es in der Regel, wenn das Gericht im Wege der Beschlussersetzung die Richtung vorgibt (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 32 mwN). Die gerichtliche Festlegung auf die Durchführung einer bestimmten Sanierungsvariante - der Kläger bevorzugt etwa die „Sanierungsvariante B“, die sich in Ausführung und Kosten von den beiden anderen Sanierungsvarianten nicht unwesentlich unterscheidet - kann dagegen nicht verlangt und deshalb ein entsprechender Beschluss nicht ersetzt werden.

34 b) Auf die Anfechtungsklage sind außerdem die Negativbeschlüsse über die Sanierungsvarianten für ungültig zu erklären.

35 aa) Eine Anfechtungsklage gegen Negativbeschlüsse hat Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen der Wohnungseigentümer auf Null reduziert war. Das ist im Grundsatz nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gibt. Es verhält sich insofern also anders als bei der Beschlussersetzungsklage, die trotz eines auf eine bestimmte Maßnahme gerichteten Klageantrags schon dann begründet ist, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines sogenannten Grundlagenbeschlusses vorliegen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 158/22, ZWE 2023, 409 Rn. 21 mwN).

36 bb) Hier gibt es zwar drei verschiedene Ausführungsvarianten für die Balkonsanierung, die sich jeweils - abgesehen von den Kosten - hinsichtlich der neu zu verbauenden Balkonbrüstungen unterscheiden; auch wurden formal drei ablehnende Beschlüsse gefasst. Fest steht aber, wie ausgeführt (s.o. Rn. 30), 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 (hierzu Senat, Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20, NZM 2021, 935 Rn. 21). Obwohl hinsichtlich der Auswahl der zu ergreifenden Maßnahmen weiterhin ein Ermessensspielraum besteht, ist in der hier gegebenen Konstellation das Ermessen der Wohnungseigentümer dahin auf Null reduziert, dass ein Untätigbleiben nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und jedenfalls (irgend)eine geeignete Sanierungsvariante beschlossen werden muss. Welche das ist, spielt für den Erfolg der gegen die Negativbeschlüsse gerichteten Anfechtungsklage keine Rolle, da alle ablehnenden Beschlüsse - die zwar zu drei unterschiedlichen TOP (TOP 6.1.1, 6.1.2 und 6.1.3) gefasst wurden, letztlich aber einen einheitlichen, mit 6.1 bezeichneten TOP betrafen - angefochten worden sind; die Beklagte macht auch

nicht geltend, dass keine der vorgeschlagenen Sanierungsvarianten geeignet gewesen wäre.

37 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Beklagte unterliegt - soweit sie nicht ohnehin schon in erster Instanz mit Blick auf einen weiteren Beschluss unterlegen war, was sie hingenommen hat - vollständig, auch wenn die Beschlussersetzungsklage nicht zur Ersetzung eines auf die Durchführung der Variante B gerichteten Beschlusses, sondern nur zur Ersetzung eines sogenannten Grundlagenbeschlusses führt. Denn mit diesem Grundlagenbeschluss erreicht der Kläger sein Rechtsschutzziel, da (nur) umstritten war, wer die Sanierung durchführen muss; es ist nichts dafür ersichtlich, dass die beklagte GdWE ihrer bestehenden Verpflichtung zum Tätigwerden nach rechtskräftiger Klärung dieser Frage nicht nachkommen wird.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der **Einspruch** zu. Dieser ist beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe von einem an diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer **Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung** des Versäumnisurteils durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Die Einspruchsschrift muss das Urteil, gegen das der Einspruch gerichtet wird, bezeichnen und die Erklärung enthalten, dass und, wenn das Rechtsmittel nur teilweise eingelegt werden solle, in welchem Umfang gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde.

In der Einspruchsschrift sind die Angriffs- und Verteidigungsmittel sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, vorzubringen. Auf Antrag kann die Vorsitzende des erkennenden Senats die Frist für die Begründung verlängern. Bei Versäumung der Frist für die Begründung ist damit zu rechnen, dass das nachträgliche Vorbringen nicht mehr zugelassen wird.

Im Einzelnen wird auf die Verfahrensvorschriften in § 78, § 296 Abs. 1, 3, 4, § 338, § 339 und § 340 ZPO verwiesen.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Oldenburg in Holstein, Entscheidung vom 22.05.2023 - 16 C 20/22 -
LG Itzehoe, Entscheidung vom 26.04.2024 - 11 S 31/23 -

Verkündet am:

24. April 2026

Weschenfelder, Amtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle