



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 219/24

in dem Rechtsstreit

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

WEG § 18 Abs. 2 Satz 1

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen. Bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen; ebenfalls erfasst ist der Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitungen und Heizkörpern.

WEG § 20

Schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24 - LG Düsseldorf
AG Mettmann

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 25. November 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufungsanträge zu II.1. (Beschlussersetzung betreffend den Einbau von sechs Dachflächenfenstern) und II.2. (Beschlussersetzung betreffend die plangerechte Erstherstellung) zurückgewiesen worden sind.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Mettmann vom 8. Januar 2024 im Kostenpunkt aufgehoben und im Hinblick auf den Berufungsantrag zu II.2. abgeändert.

Es ist beschlossen, dass zur plangerechten Erstherstellung der Sondereigentumseinheiten 9, 20, 26 und 27 auch

- a) die Herstellung der Zwischenwände,
- b) die fach- und sachgerechte Elektroinstallation, soweit sie unter Putz erfolgt, und
- c) der fach- und sachgerechte Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung des Gebäudes nebst Heizkörpern und unter Putz verlegten Zuleitungen

gehören.

Im Übrigen (Berufungsantrag zu II.1.) wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie sind jeweils Sondereigentümer von zwei nicht vollständig hergestellten Dachgeschosseinheiten, zu deren Fertigstellung u.a. eine mit Abrissarbeiten verbundene Hebung des vorhandenen Daches erforderlich ist.

2 Die im Dezember 2007 geänderte Gemeinschaftsordnung der Beklagten lautet auszugsweise wie folgt:

„5. Bauliche und sonstige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

Dient gemeinschaftliches Eigentum nur einem Wohnungseigentümer oder einzelnen von ihnen, so bedarf es zu baulichen Veränderungen daran nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Wird jedoch in tragende Bauteile eingegriffen, so muss dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten die statische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. [...] Das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks und Gebäudes darf durch diese bauliche Veränderung nicht verändert werden.

Andere bauliche Veränderungen, insbesondere solche, die das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks und Gebäudes verändern [...], können nach Vorgabe des Gesetzgebers vorgenommen werden, wenn das Sondereigentum einschließlich der Sondernutzungsrechte der nicht zustimmenden Wohnungseigentümer nicht nachhaltig berührt wird, wenn sich für diese Eigentümer auch keine zusätzlichen Lasten ergeben und wenn sie in der bestimmungsgemäßen

Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Dabei müssen sich die baulichen Veränderungen im Rahmen dessen halten, was auch im Zuge oder im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung, z.B. im Rahmen einer modernisierenden Instandsetzung bzw. grundsätzlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zulässig ist.“

3 Im Jahr 2019 wurde die Beklagte rechtskräftig verurteilt, „das Gemeinschaftseigentum hinsichtlich der erstmaligen plangerechten Herstellung der Sondereigentumseinheiten [der Kläger] gemäß der Teilungserklärung [...] nebst Aufteilungsplänen auf Grundlage der Baugenehmigung [...] vom 14. Februar 2019 [...] herzustellen.“ Am 23. März 2021 wurde den Klägern eine (weitere) Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses erteilt. In der Eigentümerversammlung vom 20. September 2022 fanden die Beschlussanträge der Kläger, ihnen auf ihre Kosten auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 23. März 2021 den Einbau von sechs gartenseitigen Dachflächenfenstern zu gestatten (TOP 7.1) und zudem zu beschließen, dass zur Ersterstellung der Dachgeschoßeinheiten auch die Herstellung der Zwischenwände, die Elektroinstallation und der Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern und entsprechenden Zuleitungen gehören (TOP 7.2), keine Mehrheit.

4 Die Kläger begehren - soweit noch von Interesse - die gerichtliche Ersetzung der beantragten Beschlüsse. Damit haben sie in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen sie ihre Beschlussersetzungsklagen weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Das Berufungsgericht hält die Beschlussersetzungsklagen für unbegründet.
- 6 Die Ersetzung eines Beschlusses, dass zur plangerechten Erstherstellung die Herstellung der Zwischenwände, die Elektroinstallation und der Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern und Zuleitungen gehöre (TOP 7.2), komme nicht in Betracht. Die Beklagte sei lediglich zur Herstellung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet. Sie müsse daher die Dachgeschosseinheiten nur mit den die jeweiligen Wohneinheiten umschließenden und von fremdem Sondereigentum trennenden Wänden sowie tragenden Innenwänden errichten. Gegenstand der Klage seien aber die nichttragenden Innenwände, die - ebenso wie die Elektroinstallation und die Heizkörper nebst Zuleitungen - im Sondereigentum stünden.
- 7 Der unter TOP 7.1 begehrte Einbau der sechs gartenseitigen Dachflächenfenster gehöre ebenfalls nicht zur plangerechten Erstherstellung, da der in der Teilungserklärung in Bezug genommene Aufteilungsplan lediglich Ausstiegsfenster zu einer Seite vorsehe. Infolgedessen handele es sich um eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 WEG, auf deren Gestattung aber wegen nicht unerheblicher Nachteile kein Anspruch bestehe. Denn es müsse in die Dachhaut und die Balken eingegriffen werden, wodurch sich der künftige Erhaltungsbedarf erhöhe. Dass die Kläger nach ihrem Antrag die Kosten des Einbaus und die Folgekosten tragen sollten, ändere daran nichts, weil der Begriff der Folgekosten unklar sei und die Kläger keine Erklärung für Rechtsnachfolger abgeben könnten. Außerdem führe der Dachfenstereinbau zu einer nicht unerheblichen 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 und es sich im Vergleich zu dem in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplan um eine höhere Anzahl an - zudem größeren - Fenstern handele.

II.

8 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

9 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Beschluss, 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, zu ersetzen.

10 a) Zutreffend ist der - unausgesprochene - Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Im Wege der Beschlussersetzungsklage kann die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses verlangt werden, mit dem die künftige Verwaltungspraxis verbindlich festgelegt wird.

11 aa) Die Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG ist begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 39/24, NZM 2025, 600 Rn. 9; Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 8 mwN). Für die Fälle, in denen die Beschlussersetzungsklage auf die Änderung der bisherigen oder auf die Festlegung der zukünftigen Verwaltungspraxis abzielt, besteht nach der Rechtsprechung des Senats ein Anspruch auf Beschlussfassung, wenn es sich um ein Thema handelt,

das sich rechtlich nicht sicher beurteilen lässt und über das die Wohnungseigentümer sich nicht einig sind. Das ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn es für die Frage, ob eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchststrichterlich ungeklärte Rechtsfrage ankommt. Denn in diesen Fällen ist die GdWE berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss kann auch mit der Beschlussersetzungsklage erzwungen werden. In diesem Verfahren wird dann verbindlich geklärt, ob die verlangte Verwaltungsmaßnahme rechtmäßig ist; einer Feststellungsklage bedarf es insoweit nicht (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, aaO Rn. 15 ff.).

12 bb) Dies entspricht dem Klägerbegehren. Herbeigeführt werden soll eine Beschlussfassung, mit der die von der Beklagten geschuldeten (Bau-)Maßnahmen im Rahmen der plangerechten Ersterstellung der Dachgeschosseinheiten konkretisiert werden. Hierfür kommt es auf die umstrittene und bislang höchststrichterlich noch nicht abschließend geklärte Rechtsfrage an, welchen Umfang der Ersterrichtungsanspruch hat.

13 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist diese Rechtsfrage nicht (generell) dahin zu beantworten, dass der Ersterrichtungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die GdWE auf die Herstellung des Gemeinschaftseigentums und die die Sondereigentumseinheiten umgrenzenden Wände beschränkt ist.

14 aa) Richtig ist im Ausgangspunkt, dass die GdWE grundsätzlich für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.d. § 1 Abs. 5 WEG zuständig ist (§ 18 Abs. 1 WEG) und sie auch nur insoweit eine Beschlusskompetenz hat, während Maßnahmen, die das Sondereigentum i.S.d. § 5 Abs. 1 WEG betreffen, Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers sind (§ 13 WEG). Gemäß § 18

Abs. 2 Nr. 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer gegen die GdWE einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (nur) des gemeinschaftlichen Eigentums.

15 (1) Dieser Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die GdWE kann bereits vor der Errichtung bzw. Fertigstellung des Gebäudes bestehen. Denn die GdWE kann bereits zu einem solch frühen Zeitpunkt entstehen (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Die (werdenden) Wohnungseigentümer sind auch dann Mitglieder der im Grundsatz gemäß § 11 WEG unauflöslichen Gemeinschaft, wenn das geplante Gebäude, gleich aus welchen Gründen, nicht (vollständig) errichtet wird. Denn das Wohnungseigentum besteht - wenngleich dann der Substanz nach als Miteigentumsanteil - auf Dauer (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 9).

16 (2) Ausgehend hiervon kann jeder Wohnungseigentümer nach ständiger Senatsrechtsprechung von der GdWE verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung erstmals in einen der Teilungserklärung entsprechenden - mithin plangerechten - Zustand versetzt wird (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 8; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, NJW 2018, 3238 Rn. 10, 17 f.; Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 7, jeweils mwN). Dabei erfasst die ordnungsmäßige Verwaltung grundsätzlich entsprechende erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums - schon zur Vermeidung von Abgrenzungsschwierigkeiten - nicht nur die Beseitigung anfänglicher Mängel, die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen oder die Behebung von Abweichungen zwischen der tatsächlichen Bauausführung und der Teilungserklärung bzw. dem Aufteilungsplan, sondern auch die erstmalige Errichtung bzw. Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums bei einem steckengebliebenen Bau (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, aaO Rn. 9).

- 17 (3) Entschieden hat der Senat außerdem, dass die erstmalige plange-
rechte Herstellung - namentlich die Versetzung - einer nichttragenden Wand, die
zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzen soll, tatsächlich aber im
räumlichen Bereich einer der beiden Sondereigentumseinheiten errichtet worden
ist, Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist. Hierzu gehört sowohl die Entfernung
der vorhandenen als auch die Errichtung der neuen Wand, ohne dass es jeweils
auf die dingliche Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum an-
kommt. Denn die erstmalige Verwirklichung der sachenrechtlichen Abgrenzung
nach Maßgabe des Aufteilungsplans ist Sache aller Wohnungseigentümer (vgl.
Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 18, 20).
- 18 (4) Abgesehen von derartigen Maßnahmen, die im Ergebnis der plange-
rechten Abgrenzung des Sondereigentums nach außen dienen, ist das Sonderei-
gentum, wie ausgeführt (s.o. Rn. 14), grundsätzlich Sache des jeweiligen Woh-
nungseigentümers. So ist etwa der Einbau einer Toilette und einer Badewanne
bzw. Dusche seine Aufgabe, selbst wenn dies bauordnungsrechtlich vorgeschrie-
ben ist (vgl. Senat, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 84/16, NZM 2017, 224
Rn. 23 f.).
- 19 bb) Nicht zu entscheiden war bisher darüber, ob im Sonderfall des soge-
nannten steckengebliebenen Baus ein gegen die GdWE gerichteter Anspruch auf
erstmalige Errichtung bzw. Fertigstellung auch von Sondereigentum besteht und
wie dieser gegebenenfalls zu begrenzen wäre (vgl. Senat, Urteil vom
20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 5; Urteil vom
20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 18 ff.). In diesem Zusam-
menhang werden in Rechtsprechung und Literatur im Wesentlichen zwei Auffas-
sungen vertreten.

- 20 (1) Nach der wohl herrschenden Meinung in der Literatur, der auch das Berufungsgericht folgt, soll sich die Erstherstellungs- bzw. Fertigstellungsverpflichtung der GdWE auf das Gemeinschaftseigentum beschränken. Das Sondereigentum müsse durch den einzelnen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten hergestellt werden (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 22 Rn. 43a; BeckOK WEG/Elzer [1.1.2026], § 22 Rn. 23; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 22 Rn. 14; MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl., § 22 WEG Rn. 28; Schmidt-Räntsch in Niefenführ, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 14; Schmidt, ZWE 2017, 238, 240; Ott, NZM 2003, 134, 136; s.a. OLG Frankfurt am Main, BeckRS 2004, 10030 Rn. 26 f.).
- 21 (2) Nach der Gegenauffassung soll die Erstherstellungspflicht auch das Sondereigentum erfassen. Uneinheitlich wird insoweit jedoch der genaue Umfang des herzustellenden Sondereigentums beurteilt. Während teilweise eine uneingeschränkte Herstellungspflicht angenommen wird (vgl. LG Bonn, ZMR 1985, 63; Riesenberger in Festschrift Deckert, 2002, S. 395, 411 ff.), beschränken andere den Anspruch auf eine an dem Aufteilungsplan orientierte Herstellung des Sondereigentums (vgl. LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2020, 231, 232; BayObLG, ZMR 2004, 524; BeckOGK/Kempfle, WEG [1.12.2025], § 22 Rn. 20, 28; Rix, Der steckengebliebene Bau, 1991, S. 61 f.).
- 22 (3) Der Senat entscheidet diese Rechtsfrage dahingehend, dass jeder Wohnungseigentümer von der GdWE grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen kann. Bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter

Putz verlegten Leitungen; ebenfalls erfasst ist der Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitungen und Heizkörpern.

23 (a) Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keinerlei Regelungen über die Erstherstellungs- bzw. Fertigstellungspflicht der Gemeinschaft bei einem steckengebliebenen Bau (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 10 ff.). Vielmehr geht es von einem ordnungsgemäßen Anfangszustand des Gebäudes aus, welches einen bestimmungsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Gleichwohl kann, wie ausgeführt, die GdWE bereits vor der Errichtung des Gebäudes entstehen; die (werdenden) Wohnungseigentümer sind schon dann Mitglieder der im Grundsatz gemäß § 11 WEG unauflösbaren Gemeinschaft (s.o. Rn. 15).

24 (b) Entsteht aber das mitgliedschaftliche Binnenverhältnis, obwohl das Wohnungseigentumsgesetz grundsätzlich von einem ordnungsgemäß hergestellten Gebäude ausgeht, unabhängig von dessen Fertigstellungsgrad, kann es für den Umfang des unkodifiziert gebliebenen Anspruchs des einzelnen Wohnungseigentümers auf erstmalige Errichtung bzw. Fertigstellung nicht (nur) auf die Bestimmung über die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG ankommen. Auch zwingt, wie die Revision zutreffend geltend macht, § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG nicht zu dem Umkehrschluss, dass der Erstherstellungsanspruch auf das Gemeinschaftseigentum beschränkt bleiben müsse.

- 25 (c) Entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung der Beklagten führt die strikte Ausrichtung des Ersterstellungsanspruchs an der sachenrechtlichen Abgrenzung nicht zu praktikablen Ergebnissen, was die hier erstrebte Beschlussfassung über die nichttragenden Innenwände, die Elektroinstallation und den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung angeht.
- 26 (aa) Unzweifelhaft geschuldet ist, wie auch die Beklagte nicht in Abrede stellt, die Ersterstellung des Gemeinschaftseigentums und die Verwirklichung der sachenrechtlichen Abgrenzung (s.o. Rn. 16 f.). Damit gehören zur Ersterstellung nicht zuletzt das Dach (vgl. BGH, Urteil vom 25. Januar 2001 - VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800 mwN), tragende Innenwände und die das Sondereigentum umgrenzenden Wände. Auch der Estrich wird - jedenfalls dann, wenn er, wie regelmäßig, auch der Dämmung oder Isolierung dient - gemeinhin dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet (etwa Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5 Rn. 55E; BeckOK WEG/Leidner [1.1.2026], § 5 Rn. 49; jeweils mwN).
- 27 (bb) Ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum gehören nach der Senatsrechtsprechung Leitungen zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Wasserversorgungsnetz; das Gemeinschaftseigentum an diesen Leitungen endet auch nicht mit deren Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern (frühestens) bei der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (vgl. Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 24 mwN). Diese Rechtsprechung wird vielfach auf Stromleitungen und Heizungsleitungen übertragen (vgl. Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5 Rn. 55L; BeckOGK/Meier, WEG [1.8.2025], § 5 Rn. 102 ff.), wobei die Einzelheiten umstritten sind (s.a. Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12, NJW 2013, 1154 Rn. 16 ff.).

- 28 (cc) Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung sind demgegenüber nach der Rechtsprechung des Senats sondereigentumsfähig (vgl. Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958). Diese Entscheidung hat seinerzeit allerdings Kritik erfahren (zusammenfassend Lehmann-Richter, ZWE 2013, 69) und ist mit Blick auf energetische Sanierungen erneut in den Fokus geraten (vgl. Zscheschack in Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, § 4 Rn. 36 ff.). Diskutiert wird auch die dingliche Zuordnung von Thermostatventilen (vgl. Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5 Rn. 55T mwN) und Verbrauchserfassungsgeräten (vgl. BeckOGK/Meier, WEG [1.8.2025], § 5 Rn. 123 mwN).
- 29 (dd) Geklärt ist in der Senatsrechtsprechung indes, wie bereits ausgeführt (s.o. Rn. 16), dass ein Anspruch auf die Verwirklichung eines Gebäudes besteht, das dem aus dem Grundbuch ersichtlichen Aufteilungsplan i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, der jedenfalls die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der Sondereigentumseinheiten und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes enthalten muss, entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 20). Ist die GdWE danach zur Errichtung der hierfür notwendigen Gewerke verpflichtet, muss sie also insbesondere die das Sondereigentum umschließenden Wände, Böden und Decken sowie die unzweifelhaft im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden tragenden Innenwände (§ 5 Abs. 2 WEG) nebst den Leitungen zu einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz (jedenfalls bis zur ersten Absperrmöglichkeit im räumlichen Bereich des Sondereigentums) errichten und hierfür ohnehin Aufträge vergeben, ist es schon aus baupraktischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, trennscharf zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum zu unterscheiden (so auch BeckOGK/Kempfle, WEG [1.12.2025], § 22 Rn. 20, 28). Vielmehr ist der über die jedenfalls geschuldete Herstellung des Ge-

meinschaftseigentums hinausgehende Umfang des Anspruchs auf Ersterstellung aus dem wechselseitigen mitgliedschaftlichen Binnenverhältnis zwischen der GdWE und ihren Mitgliedern zu konkretisieren.

30 (d) Der so hergeleitete Fertigstellungsanspruch umfasst - vornehmlich aus Gründen der Praktikabilität und zwecks Ausgleichs aller aus dem mitgliedschaftlichen Binnenverhältnis erwachsenden Interessen - auch die Errichtung nichttragender Innenwände sowie die Herstellung der unter Putz verlegten Elektroinstallation und den Anschluss an die Heizzentrale nebst Zuleitungen und Heizkörpern. Auf diese Weise können die Wände allesamt etwa bei späteren Estricharbeiten berücksichtigt werden. Im Zuge der Errichtung aller Wände können sinnvollerweise zugleich die Ver- und Entsorgungsleitungen und die Elektroleitungen hergestellt werden, soweit sie, wie es heutzutage jedenfalls im Wohnbereich Standard ist, im Rohmauerwerk unter Putz verlegt werden, und zwar unabhängig davon, dass der Innenwandputz sondereigentumsfähig ist (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 207/21, NJW-RR 2022, 1598 Rn. 16). Auf die dingliche Zuordnung der Leitungen zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum kommt es dabei nicht an (hierzu oben Rn. 28).

31 (e) Ist die Installation der Heizungszuleitungen von dem so verstandenen Ersterrichtungsanspruch erfasst, ist es nur folgerichtig, diesen auch auf den Anschluss an die Heizzentrale und die Installation der Heizkörper zu erstrecken. Auf diese Weise kann die GdWE im Zuge der Ersterrichtung der Wohneinheit sicherstellen, dass nur mit der zentralen Heizungsversorgung kompatible Heizkörper in einer Weise angeschlossen werden, die das ordnungsgemäße Funktionieren der Zentraleinrichtung gewährleistet. Die erstmalige Installation von Heizkörpern und der erstmalige Anschluss an eine zentrale Heizungsversorgung in einer neu zu errichtenden bzw. fertigzustellenden Einheit ist jedenfalls insoweit anders

gelagert als die Umrüstung einer zentralen Heizungsanlage in einem bereits fertiggestellten Gebäude, bei der es den einzelnen Wohnungseigentümern gegebenenfalls zuzumuten ist, bei einem (Wieder)Anschluss von Heizkörpern selbst auf eventuelle technische Beschränkungen zu achten (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 19). Daher besteht auch kein Anlass für eine abschließende Auseinandersetzung mit der dinglichen Zuordnung (s.o. Rn. 28); diese wäre dem Senat im Übrigen mangels näherer Feststellungen zum Leitungs- und Heizungssystem ohnehin nicht möglich.

32 (f) Dass Details der geschuldeten Bauausführung aufgrund der begrenzten Regelungsdichte von Teilungserklärung und Aufteilungsplan, die im Grundsatz mangels sonstiger Binnenabreden der einzige Ausgangspunkt für die Planung der Ersterrichtung durch die GdWE sein können, erst noch zu klären sein mögen, steht einem solchen Anspruchsumfang nicht entgegen, zumal dieses Problem auch bei einer Beschränkung des Ersterrichtungsanspruchs auf das Gemeinschaftseigentum auftreten kann. Sie sind durch Wahl einer wirtschaftlich vernünftigen (Kosten-Nutzen-Analyse) sowie marktüblichen und im Einzelfall sachgerechten, gegebenenfalls anhand der Baubeschreibung und etwaiger Baugenehmigungen auszurichtenden Ausführung unter Beachtung der Vorschriften des öffentlichen Rechts zu ergänzen (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 65/17, NZM 2018, 568 Rn. 25; Schneider, DNotZ 2025, 582, 588 f.).

33 (g) Der Ersterrichtungsanspruch geht allerdings ersichtlich nicht so weit, dass die GdWE jeweils unfertig gebliebenes Sondereigentum vollständig herzustellen hätte; insbesondere der Innenausbau von Bad, Küche etc. obliegt weiterhin allein dem jeweiligen Sondereigentümer (s.o. Rn. 14). Außerdem kommt eine auf Erstherstellung gerichtete Inanspruchnahme der GdWE mit Rücksicht auf das Mitgliedschaftsverhältnis nicht in Betracht, wenn der einzelne Wohnungseigentü-

mer im Ergebnis gleichgerichtete vertragliche Ansprüche etwa gegen einen Bau-träger oder einen Insolvenzverwalter erfolgversprechend geltend machen kann (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 26).

34 (h) In die Verwaltungshoheit der Wohnungseigentümer über ihr Sondereigentum wird auf diese Weise nicht unzulässig eingegriffen. Es ist zwar richtig, dass die GdWE im Ausgangspunkt (nur) für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig ist (s.o. Rn. 14). Es obliegt aber jedem Wohnungseigentümer selbst, seinen Anspruch auf erstmalige plangerechte Herstellung gegenüber der GdWE geltend zu machen. Geschieht dies in einem Umfang wie hier, wird damit zum Ausdruck gebracht, dass eine Ersterrichtung bzw. Fertigstellung unabhängig von der Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ausgerichtet an baupraktischen Gesichtspunkten begehrt wird; soweit Sondereigentum betroffen ist, unterliegt es der Entscheidungshoheit des jeweiligen Wohnungseigentümers, der aus dem mitgliedschaftlichen Binnenverhältnis verpflichteten GdWE die Ersterrichtung zu überantworten. Nur unter dieser Voraussetzung besteht spiegelbildlich auch eine Beschlusskompetenz der GdWE insoweit, als es sich um Sondereigentum betreffende Maßnahmen handeln sollte. Ohnehin bleiben die jeweiligen Sondereigentümer, wie vorstehend ausgeführt, für den weiteren Innenausbau ihrer Einheit selbst verantwortlich.

35 (i) Zu einer finanziellen Überforderung der anderen Wohnungseigentümer, die gemäß § 242 BGB zu einer Begrenzung des Ersterrichtungsanspruchs führen kann (vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 2024 - V ZR 243/23, NZM 2025, 99 Rn. 39), wird es im Regelfall aufgrund einer wie vorstehend beschriebenen Erstreckung des Erstherstellungsanspruchs nicht kommen. Richtig ist zwar, dass die erstmalige Fertigstellung eines steckengebliebenen Baus, soweit es dabei um Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht, in finanzieller Hinsicht grundsätz-

lich von allen zu tragen ist (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG). Übernimmt aber die Gemeinschaft entsprechend dem Begehren einzelner Wohnungseigentümer die erstmalige Errichtung (auch) von Teilen des Sondereigentums, trifft die die Errichtung in diesem Umfang begehrenden Wohnungseigentümer die Kostenlast für die das Sondereigentum betreffenden Maßnahmen. Sollte es insoweit zu einem Rechtsstreit kommen, wird es gegebenenfalls doch einer dinglichen Zuordnung bedürfen; im Weiteren ließe sich die Höhe der jeweiligen Kostenanteile nötigenfalls gemäß § 287 ZPO schätzen. Die hier begehrte Entscheidung über die grundsätzliche Festlegung der künftigen Verwaltungspraxis (s.o. Rn. 11) erfordert eine solche, dem Senat im Übrigen mangels näherer Feststellungen auch nicht mögliche (s.o. Rn. 31) Zuordnung dagegen nicht.

36 2. Auch die Ablehnung der Ersetzung eines auf die Gestattung der sechs Dachflächenfenster gerichteten Beschlusses durch das Berufungsgericht hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

37 a) Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass der Einbau der Dachflächenfenster nicht unter die plangerechte Erstherstellung fällt. Es steht außer Streit und ergibt sich auch aus den im Berufungsurteil abgedruckten Plänen, dass diese Fenster nicht Teil der ursprünglichen Planung waren. Die Kläger möchten vielmehr erreichen, dass die Fenster zusätzlich in das zunächst abzureißende und sodann anzuhebende Dach eingefügt werden. Es geht deshalb nicht um den Anspruch auf plangerechte Erstherstellung, sondern um die Frage, ob ein klägerischer Anspruch auf eine abweichende Herstellung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Daches besteht. Das beurteilt sich, wovon das Berufungsgericht ebenfalls noch zutreffend ausgeht, nach § 20 WEG.

38 aa) Dem steht, anders als die Revision meint, nicht von vorneherein entgegen, dass zur plangerechten Herstellung der klägerischen Sondereigentumseinheiten ohnehin der Abriss des bestehenden Dachgeschosses und dessen Neuerrichtung erforderlich sein mögen, dass also das Dach, in das die in Rede stehenden Fenster eingebaut werden sollen, selbst erst (neu) hergestellt werden muss. Denn auch schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden (generell für die Anwendung von § 20 WEG - bzw. § 22 WEG aF - in der Errichtungsphase Senat, Urteil vom 16. Mai 2025 - V ZR 270/23, WuM 2025, 511 Rn. 15, 18 f.). Im allseitigen Interesse muss nicht etwa erst das vorhandene, aber nicht plangerechte Gemeinschaftseigentum - hier also das Dach - abgerissen und sodann vollständig plangerecht neu hergestellt werden, um anschließend eine von den Klägern gewünschte abweichende Gestaltung des Gemeinschaftseigentums beschließen und durch einen (erneuten) Eingriff in das zwischenzeitlich fertiggestellte Gemeinschaftseigentum umsetzen zu können. Stattdessen ermöglicht eine frühzeitige Beschlussfassung die Einbeziehung der durch einen entsprechenden Beschluss legitimierten Baumaßnahme bereits bei der Herstellung des jeweiligen Gewerks, wodurch mit zusätzlichen Kosten, Umständen und gegebenenfalls auch Risiken verbundene nachträgliche Eingriffe in die Bausubstanz reduziert werden.

39 bb) Auch ist § 20 WEG nicht durch die im Dezember 2007 geänderte Gemeinschaftsordnung (dauerhaft) abbedungen. Vielmehr gilt § 47 WEG, wonach im Zweifel Altvereinbarungen der Anwendung neuen Rechts nicht entgegenstehen.

40 (1) Richtig ist allerdings der Hinweis des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung, dass § 20 WEG keine Anwendung fände, wenn die bauliche Veränderungen betreffende Regelung in der Gemeinschaftsordnung objektiv und

normativ dahin auszulegen wäre, dass sie Vorrang gegenüber den mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 geänderten Vorschriften haben soll (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 226/23, NJW-RR 2024, 1333 Rn. 12; s.a. Bärmann/Göbel, WEG, 16. Aufl., § 47 Rn. 3 ff.). Dies könnte etwa der Fall sein, wenn abweichend von § 22 Abs. 1 WEG aF bauliche Veränderungen stets und unabhängig von einer Beeinträchtigung der Zustimmung aller Eigentümer bedürften.

41 (2) So liegt es hier aber nicht. Die Regelung, die der Senat in vollem Umfang selbst auslegen kann (vgl. Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 275/16, NZM 2018, 909 Rn. 11), gibt im Wesentlichen die frühere Rechtslage wieder; in Teilen werden bauliche Veränderungen jedoch im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben erleichtert. Dies deckt sich mit der Zielsetzung des WEMoG, das Recht der baulichen Maßnahmen zu vereinfachen und der „Versteinerung“ des baulichen Zustands von Wohnungseigentumsanlagen entgegenzuwirken (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26).

42 (a) § 5 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung sieht für bauliche Veränderungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums von einem Zustimmungsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer auch bei einem Eingriff in tragende Bauteile ab; es genügt der Nachweis der statischen Unbedenklichkeit gegenüber dem Verwalter. Das entspricht insoweit der (früheren) Rechtslage, als es der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer beispielsweise auch bei einem Durchbruch einer tragenden Wand nicht bedurfte, wenn dieser etwa auf der Grundlage einer fachkundigen Planung und statischen Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst durchgeführt wurde (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246 ff.; zum neuen Recht zuletzt Senat, Urteil vom 10. Oktober 2025 - V ZR 67/25,

WuM 2025, 771 Rn. 21). Abbedungen war jedenfalls ein etwaiges Beschlusserfordernis, das nach zwar umstrittener, aber verbreiteter Ansicht in § 22 Abs. 1 WEG aF vorgesehen war (zu Nachweisen etwa Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 - V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 9).

43 (b) § 5 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung regelt für andere bauliche Veränderungen - insbesondere solche, die das äußere Erscheinungsbild verändern - dass diese „nach Vorgabe des Gesetzgebers vorgenommen werden“ können, wenn sich für die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer (unter anderem) keine zusätzlichen Lasten ergeben und wenn sich die baulichen Veränderungen im Rahmen dessen halten, was etwa im Zusammenhang mit einer modernisierenden Instandsetzung bzw. im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zulässig wäre. Die Regelung soll also bauliche Veränderungen außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums ohne die eigentlich erforderliche Zustimmung anderer Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen. Sie ergänzte § 22 Abs. 2 WEG aF und § 22 Abs. 3 WEG aF i.V.m. § 21 Abs. 3 WEG aF, wonach es bei modernisierenden Maßnahmen - je nach Qualität - nicht der Zustimmung aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer, sondern nur einer im Einzelnen näher geregelten (teils qualifizierten) Mehrheit bedurfte. Im Übrigen ist der Gemeinschaftsordnung nicht zweifelsfrei zu entnehmen, dass über Modernisierungsmaßnahmen hinausgehende bauliche Veränderungen erschwert und etwa unabhängig von einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer stets nur einstimmig beschlossen werden können sollten. Dann gilt aber der in § 47 Satz 2 WEG statuierte Grundsatz, dass im Zweifel neues Recht zur Anwendung gelangt.

44 b) Der mit einem Eingriff in Dachhaut und Dachbalken verbundene Einbau der Dachfenster stellt eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG dar (vgl. zum alten Recht Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90,

NJW 1992, 978, 979). Gemäß § 20 Abs. 3 WEG 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. Mangels Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer kommt es mithin entscheidend auf die Frage an, ob eine Beeinträchtigung in diesem Sinne gegeben ist.

45 aa) Hierbei spielt es zunächst, wie das Berufungsgericht noch richtig erkennt, keine Rolle, dass die Kläger hinsichtlich der begehrten Fenster auf die zuletzt erteilte Baugenehmigung verweisen können. Denn aus der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der erstrebten baulichen Veränderung ergibt sich nicht zugleich eine wohnungseigentumsrechtliche Gestattungspflicht, da eine Baugenehmigung keine Aussage über das Vorliegen einer relevanten Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG trifft (vgl. BeckOGK/Kempfle, WEG [1.12.2025], § 20 Rn. 212).

46 bb) Für die Beurteilung, wann eine relevante Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG vorliegt, kann im Grundsatz auf die Rechtsprechung zu einer benachteiligenden baulichen Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG aF zurückgegriffen werden, da in § 20 Abs. 3 WEG lediglich eine sprachliche Anpassung dahingehend vorgenommen wurde, dass nicht mehr auf einen „Nachteil“, sondern auf eine „Beeinträchtigung“ abgestellt wird. Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Dies beurteilt sich im Rahmen tatrichterli-

cher Würdigung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (zum Ganzen Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 21 mwN).

47 cc) Diese Würdigung unterliegt einer Überprüfung durch das Revisionsgericht zwar nur im Hinblick darauf, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, NZM 2017, 328 Rn. 11 mwN). In diesem Rahmen ist das Berufungsurteil aber zu beanstanden, weil das Berufungsgericht bei seiner Argumentation den Maßstab und den Bezugspunkt der gebotenen wertenden Betrachtung nicht richtig gesehen hat.

48 (1) Dies gilt zunächst für die Annahme, dass ein Eingriff in die bauliche Substanz des Gebäudes ohne Weiteres eine i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG relevante Beeinträchtigung darstelle. Das trifft nicht zu. Nicht jeder Eingriff in die bauliche Substanz ist als beeinträchtigende bauliche Veränderung einzuordnen. Wird die bauliche Maßnahme nach fachkundiger Planung und gegebenenfalls statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst durchgeführt, kann es an einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer fehlen (zuletzt Senat, Urteil vom 10. Oktober 2025 - V ZR 67/25, WuM 2025, 771 Rn. 21 mwN). Erforderlich ist in jedem Fall eine einzelfallbezogene Abwägung der Interessen der bauwilligen Wohnungseigentümer mit den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer, die das Berufungsgericht bislang unterlassen hat (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 22).

49 (2) Ebenfalls zu beanstanden sind die Ausführungen des Berufungsgerichts zu einer optischen Beeinträchtigung aufgrund der Dachflächenfenster.

Zwar ist nach den Feststellungen davon auszugehen, dass das äußere Erscheinungsbild wahrnehmbar verändert würde. Die bloße Wahrnehmbarkeit einer baulichen Veränderung führt jedoch nicht zwingend zu einer relevanten Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG, weil nicht schon jede „Sichtbarkeit“ des veränderten Bauteils einen rechtlich erheblichen Nachteil begründet (ebenso Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 328). Ein solcher Nachteil entsteht vielmehr erst dann, wenn die Veränderung des einzelnen Bauteils zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führt. Das erfordert eine umfassende Wertung, bei der insbesondere die Bedeutung des veränderten Bauteils für den Gesamteindruck des Gebäudes und die Auswirkungen der beabsichtigten Veränderung für diesen Gesamteindruck zu berücksichtigen sind. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist damit das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, NZM 2017, 328 Rn. 12 f.). Eine solche Wertung hat das Berufungsgericht bisher nicht vorgenommen.

50 (3) Soweit das Berufungsgericht schließlich eine i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG relevante Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer in einer erhöhten Kostenlast durch einen mit dem Dachfenstereinbau steigenden Erhaltungsbedarf erblickt, kann dies ebenfalls keinen Bestand haben. Denn die Kosten der baulichen Veränderung und ihre Folgekosten sind nach § 21 Abs. 1 WEG von dem bauwilligen Wohnungseigentümer zu tragen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 65). Einer näheren Konkretisierung der Folgekosten bedarf es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht, da der weit auszulegende Begriff der Folgekosten sämtliche kausal auf die bauliche Veränderung zurückzuführende Kosten erfasst (ebenso Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 21 Rn. 29). Zudem trifft eine solche auf einem Gestattungsbeschluss beruhende Kostenlast gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch ohne Weiteres die Sonderrechtsnachfolger der Kläger (vgl. LG München I, BeckRS 2022,

52803 Rn. 7; Bärmann/Dötsch, aaO, § 21 Rn. 32; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 13).

III.

51 Das Berufungsurteil kann demnach im Umfang der Revisionsanfechtung keinen Bestand haben; es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

52 1. Hinsichtlich des den Umfang der plangerechten Erstherstellung betreffenden Beschlusses ist die Sache zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Der Beschluss ist zu ersetzen.

53 2. Soweit die Kläger eine Beschlussersetzung über die Gestattung des Einbaus der sechs Dachflächenfenster nach § 20 Abs. 3 WEG begehren, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

54 a) Das Berufungsgericht wird im Rahmen einer einzelfallbezogenen tatrichterlichen Würdigung darüber zu befinden haben, ob sich die dem Gestattungsbeschluss nicht zustimmenden Wohnungseigentümer durch den Dachfenstereinbau nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können. Dabei erfordert die Feststellung, ob sich der optische Gesamteindruck des gesamten Gebäudes durch den Dachfenstereinbau erheblich verändern wird, einen wertenden Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, NZM 2017, 328 Rn. 15 ff.). Insoweit kann etwa das Vorbringen der Kläger, dass die bereits vorhandenen Fenster kaum kleiner seien, eine Rolle spielen. Die für die Gesamtwürdigung erforderliche Tatsachengrundlage kann sich das Berufungsgericht durch eine Gegenüberstellung der

Baupläne mit und ohne die begehrten Dachfenster sowie gegebenenfalls zur Akte gereichte Lichtbilder verschaffen; einer Inaugenscheinnahme vor Ort bedarf es - entgegen der Auffassung der Revision - nicht zwingend.

55 b) Sollte es in diesem Zusammenhang darauf ankommen, welche Verglasung und welche Farbe die Dachfenster haben, wird das Berufungsgericht darauf hinzuwirken haben, dass die Kläger die Fenster, die sie hinsichtlich Art und Lage durch Bezugnahme auf den Dachflächenplan in ihrem Antrag hinreichend konkretisiert haben, (noch) genauer beschreiben. Nach dem Beschlussersetzungsantrag soll die Entscheidung über die Verglasung und die Farbe auf den Verwalter delegiert werden, der sich dabei an den Bestandsfenstern oder der Fassadenfarbe orientieren soll. Eine solche Delegation ist grundsätzlich möglich (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 241/23, BGHZ 241, 90 Rn. 14 ff.); auch begehren die Kläger, wie die näheren Vorgaben zur Farbauswahl zeigen, keine gänzlich pauschale Delegation (kritisch hierzu Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 124 mwN). Wenn es aber nach Auffassung des Berufungsgerichts schon für die wertende Betrachtung des optischen Gesamteindrucks entscheidend darauf ankommen sollte, welche konkrete - dann näher durch das Gericht zu bezeichnende - Farbe bzw. Verglasung die Dachfenster haben sollen, müsste

den Klägern Gelegenheit gegeben werden, ihren Antrag entsprechend anzupassen.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Mettmann, Entscheidung vom 08.01.2024 - 26 C 26/22 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 25.11.2024 - 25 S 9/24 -

Verkündet am:

27. Februar 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle