

Im Auftrag des VDIV Deutschland

VDIV-Beiratsnewsletter, Ausgabe 3/2026

Aktuelle Gerichtsurteile

Balkonsanierung: Die Gemeinschaft darf (und muss ggf.) beschließen – auch bei abweichender Teilungserklärung

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt klar: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bleibt für die ordnungsmäßige Erhaltung (und Verkehrssicherung) des Gemeinschaftseigentums verantwortlich. Sie kann eine Erhaltungsmaßnahme wie die Balkonsanierung auch dann beschließen – und bei Gefahrenlage sogar beschließen müssen –, wenn die Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungspflicht (Erhaltungslast) den einzelnen Eigentümern zuweist.

Mit Urteil vom 24. April 2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 102/24 hat der Bundesgerichtshof eine für die Praxis grundlegende Frage im Sinne der Praktikabilität und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft bei Sanierungstau entschieden. Das vollständige Urteil liegt noch nicht vor, wohl aber die Pressemitteilung Nr. 072/2026.

Der Fall

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Mehrere Balkone des Gebäudes waren sanierungsbedürftig; es drohten sich Betonteile zu lösen und herabzustürzen, weshalb die darunter liegende Grünfläche gesperrt wurde. Nach der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE/GO) hat jeder Wohnungseigentümer u.a. die Balkone auf eigene Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. In der Eigentümerversammlung wurde über drei von einem Sachverständigen ausgearbeitete Sanierungsvarianten (A, B, C) abgestimmt; keine Variante erhielt eine Mehrheit (Negativbeschlüsse). Der Kläger focht die Negativbeschlüsse an und verlangte zudem die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses über die Durchführung der empfohlenen Variante B. Beim Amtsgericht Oldenburg in Holstein und beim Landgericht Itzehoe in der Berufungsinstanz hatte er damit keinen Erfolg. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers war erfolgreich und eröffnete ihm den Weg nach Karlsruhe.

Die Entscheidung

Der BGH hat den Vorinstanzen widersprochen, die Klage vollumfänglich zugesprochen, die Negativbeschlüsse für ungültig erklärt und einen Beschluss über die Balkonsanierung dem Grunde nach (Grundlagenbeschluss) ersetzt. Kernaussagen: Die GdWE hat die Beschlusskompetenz für Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum – dazu gehören auch Balkone und Balkonbrüstungen, soweit sie Gemeinschaftseigentum sind. Eine abweichende Regelung in der TE/GO, die einzelnen Eigentümern die Instandhaltung/ Instandsetzung auferlegt, nimmt der GdWE nicht die Möglichkeit, selbst zu entscheiden; die GdWE kann ihre Erhaltungslast zwar delegieren, sich aber nicht vollständig „entledigen“. Maßgeblich ist zudem die Verantwortung der GdWE für den baulichen Zustand und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht: Bei konkreter Gefahrenlage muss die ordnungsmäßige Erhaltung sichergestellt werden.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Für Wohnungseigentümer und Beiräte ist die Botschaft: Notwendige Erhaltungsmaßnahmen – insbesondere sicherheitsrelevante – dürfen nicht mit dem Hinweis „laut Teilungserklärung ist das Sache des Einzelnen“ blockiert werden. Die GdWE bleibt für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig, verantwortlich und verkehrssicherungspflichtig. Praktisch ist entscheidend, dass bei mehreren Sanierungsvarianten eine umsetzbare Lösung beschlossen wird (oder zumindest ein verbindlicher Folgeprozess), statt alle Varianten abzulehnen. Bei Gefahrensituationen (Absperrungen, Absturzrisiken) ist zügiges Handeln geboten; Verzögerungen erhöhen Haftungs- und Kostenrisiken. Die Frage, wer die Kosten letztlich trägt, ist getrennt von der Frage zu

behandeln, ob die GdWE die Maßnahme beschließen kann. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gibt nur eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die Änderung der Kostenverteilung, nicht aber für eine Änderung der Zuständigkeit.

In vielen Gemeinschaftsordnungen ist davon die Rede, dass Wohnungseigentümer bestimmte Gebäudeteile im (räumlichen) Bereich ihrer Wohnungen selbst und auf eigene Kosten instand halten und instand setzen müssen. Das Urteil ergibt, dass jedenfalls die Zuständigkeit („selbst“) und somit die Zugriffsmöglichkeit (Beschlusskompetenz) bei der GdWE verbleibt. Daraus folgt, dass Beschlüsse über eine gemeinschaftliche Erhaltung einschließlich Bestandsaufnahme, Planung, Baugenehmigung und Umsetzung nicht etwa deshalb mangels Beschlusskompetenz nichtig sind, weil der jeweilige Sondereigentümer einer gemeinschaftlichen Maßnahme widerspricht und selber alle erforderlichen Schritte vornehmen will.

Fazit für die Gemeinschaft

Für die Gemeinschaft insgesamt stärkt das Urteil die Funktionsfähigkeit der Selbstverwaltung: Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum können durch Beschluss geregelt und – wenn erforderlich – auch gegen Blockaden durchgesetzt werden. Gerade bei baulichen Risiken bleibt die GdWE in der Verantwortung, die Verkehrssicherheit herzustellen und zu erhalten. Dafür sprechen insbesondere klare Beschlussgrundlagen (Gutachten, Varianten, Kosten, Terminplan), ein abgestimmtes Vorgehen bei Gefahrenlagen (Sofortmaßnahmen/Absperrungen plus zeitnahe Sanierungsentscheidung) und transparente Regelungen zur Kostenverteilung, wenn die Teilungserklärung Pflichten einzelnen Eigentümern zuweist.

Prozessual ist interessant, dass der BGH die Negativbeschlüsse für ungültig erklärt. Bisher tat er das nur, wenn auf die begehrte Maßnahme ein Rechtsanspruch stand, also im Falle einer Ermessensreduzierung auf null, was nach der bisherigen Rechtsprechung dann scheiterte, wenn mehr als nur eine Maßnahme bzw. Variante in Betracht kam. Da im vorliegenden Fall die Varianten A, B und C allesamt hätten umgesetzt werden können, war es nicht selbstverständlich, dass die Anfechtungsklage Erfolg hatte. Dem BGH genügte es gleichwohl für einen positiven Grundlagenbeschluss. Die Auswahl der Variante und Vergabe der Arbeiten verbleibt somit den Wohnungseigentümern vorbehalten. Sie müssen entsprechende Durchführungsbeschlüsse fassen unter Beachtung des Grundlagenbeschlusses.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Wolfgang Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

BGH: Abweichende Kostenverteilung für eine Erhaltungsmaßnahme (Heizungserneuerung) nach Einheiten statt nach Fläche bei ungleichen Wohnungsgrößen regelmäßig ordnungswidrig!

§ 16 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gibt Wohnungseigentümern eine formal uneingeschränkte gesetzliche Beschlusskompetenz für abweichende Kostenverteilungsschlüssel. Von ihr erfasst ist sowohl die dauerhafte Änderung für eine Vielzahl von Fällen als auch die einmalige abweichende Verteilung (Änderung im Einzelfall). Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in den letzten Jahren oft zu dieser Vorschrift geäußert. In einem neuen Urteil stellt er klar, dass eine Änderung nicht grenzenlos zulässig ist und auch nicht nur einer bloßen Willkürkontrolle unterliegt. Eine Verteilung von Erhaltungskosten nach Einheiten („Objektprinzip“) statt nach Wohnfläche widerspricht regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungen unterschiedlich groß sind und kleinere Einheiten dadurch benachteiligt werden.

Mit Urteil vom 24. April 2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 50/25 konkretisiert der BGH die Anforderungen an die Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Auch wenn gesetzliche Beschlusskompetenz besteht, können Mehrheitsbeschlüsse erfolgreich

gerichtlich anfechtbar sein, wenn der beschlossene neue Schlüssel rechtswidrig ist, weil er ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht

Der Fall

Es handelt sich um eine im Amtsgerichtsbezirk Limburg an der Lahn belegene Mehrhausanlage mit drei Häusern (A, B und C) und insgesamt 15 Wohnungen, deren Miteigentumsanteile sich zwischen 41,37/1.000 und 130,44/1.000 MEA bewegen. Die Wohnung der Kläger weist einen MEA von 43/1.000 auf, gehört also zu den kleinsten Wohnungen im Objekt. In der TE/GO aus dem Jahr 1993 ist in § 8 geregelt, dass Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums – mit Ausnahme der Betriebskosten – entsprechend der Größe der Wohnungen zu tragen sind und Änderungen nur einstimmig beschlossen werden können. In der Eigentümerversammlung vom 19.9.2023 wurde zur Finanzierung der Erneuerung der Heizungsanlage in Haus A eine Sonderumlage von 25.000 € beschlossen. Diese sollte nach Einheiten verteilt werden, sodass auf jede Wohnung ein gleicher Betrag entfällt ($25.000/15 = 1.666,67$ EUR). Der Beschlussantrag, die Sonderumlage nach MEA zu verteilen, wurde abgelehnt. Die Wohnungsgröße der Kläger ist nicht festgestellt.

Die Entscheidung

Der BGH stellt klar, dass Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG grundsätzlich befugt seien, auch von einer in der TE/GO vorgesehenen Kostenverteilung abzuweichen. Diese Beschlusskompetenz unterliege jedoch materiellen Grenzen. Maßgeblich sei, ob der gewählte Verteilungsschlüssel den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere keine ungerechtfertigte Benachteiligung einzelner Eigentümer bewirkt. Die gerichtliche Kontrolle beschränke sich hierbei nicht auf eine bloße Willkürprüfung. Das Berufungsgericht hatte gemeint, dass der mehrheitlich beschlossene Schlüssel zwar möglicherweise nicht so richtig gerecht sei, aber keine „eigensüchtige“ Kostenüberwälzung auf die kleineren Wohnungen beinhalte, sodass er im Ergebnis noch ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, zumal sogar die kleinste Wohnung auch für den Antrag gestimmt habe. Das sah der BGH anders und stellte klar, dass es bereits unter der Grenze der Willkür/Eigensucht Grenzen des Mehrheitswillens gibt. Seien Wohnungen unterschiedlich groß und ist bislang eine Verteilung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen vorgesehen, widerspreche es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme nach Einheiten zu verteilen. Erhaltungsmaßnahmen dienten typischerweise dem Werterhalt oder der Wertsteigerung der Einheiten. Größere Wohnungen profitierten hiervon in stärkerem Maße. Eine gleichmäßige Verteilung nach Einheiten führe daher typischerweise zu einer unangemessenen Belastung kleinerer Einheiten.

Bei der Suche nach einem neuen Kostenverteilungsschlüssel dürften Wohnungseigentümer jeden Maßstab wählen, der den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Andersherum, also positiv gewendet: Der Mehrheitsbeschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung diesen Interessen nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Fazit für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeirat

Beschlüsse zur Kostenverteilung dürfen nicht allein aus Vereinfachungsgründen getroffen werden, wenn sie kleinere Einheiten benachteiligen. Zwar würde ein ungerechter (ordnungswidriger) Mehrheitsbeschluss nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist bestandskräftig werden, also rechtsverbindlich sein für Kostenverteilung und Jahresabrechnung. Dennoch besteht ein eklatantes Anfechtungsrisiko.

Im Fall ging es um eine Heizungserneuerung. Zwar hängen alle Wohnungen an der (zentralen) Heizungsanlage, sodass sie allen einen Nutzen bringt. Das rechtfertigt aber keine „Gleichmacherei“, indem alle 1/15 zahlen. Hierzu der BGH: Je größer die Wohnung ist, desto größer fällt der Wertzuwachs aus. Wer eine große Wohnung hat, kann mehr Miete bzw. Gebrauchsvorteile erzielen als der Eigentümer einer kleineren Wohnung. Wem das Gebäude „mehr gehört“, der muss auch mehr bezahlen (Rn. 19 der Urteilsgründe). Selbst geringfügige

Kostenmehrbelastungen von um die 5 % für die kleineren Einheiten müssten nicht hingenommen werden (Rn. 21).

Fazit für die Gemeinschaft

Die Wohnanlage bestand aus 3 Häusern, die Bildung von Untergemeinschaften mit getrennter Zuständigkeit, Kostentragung, Stimmberechtigung war in der TE/GO wohl nicht vereinbart, da andernfalls nur die Eigentümer von Haus A gezahlt hätten.

Nachvollziehbar ist, dass die Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss abgewiesen wurde. Die begehrte Verteilung der 25.000 EUR nach MEA widersprach § 8 TE/GO. Offenbar ist der MEA der klägerischen Wohnung für diese günstiger als die Verteilung nach qm-Fläche, denn andernfalls wäre unverständlich, weshalb dieser Beschluss angefochten wurde.

Gleichbehandlung bedeutet nicht gleiche Beträge, sondern eine sachgerechte Verteilung entsprechend der Beteiligung am gemeinschaftlichen Eigentum. Für Erhaltungsmaßnahmen bleibt eine Verteilung nach Fläche oder Miteigentumsanteilen regelmäßig der angemessene und rechtssichere Maßstab. Im Fall hatte das Berufungsgericht nicht festgestellt, wie groß die Wohnung der Kläger ist. Daher verwies der BGH die Akte zurück an das Landgericht Frankfurt am Main.

Soweit in der Gemeinschaftsordnung ein Einstimmigkeitserfordernis für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vereinbart war, war dieses wirksam, bei der Rechtsanwendung aber nicht mehr maßgeblich. Die Vereinbarung ist dynamisch auszulegen. Bei Beurkundung der TE/GO im Jahr 1993 gab es noch keine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilerschlüssels. Erforderlich war daher eine Vereinbarung (Einstimmigkeit). Erst zum 1.7.2007 wurde mit § 16 Abs. 3 WEG aF eine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Änderung des Schlüssels für Betriebskosten eingeführt, und erst seit 1.12.2020 hat der Gesetzgeber in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auch diese Beschränkung der Beschlusskompetenz aufgehoben.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W|I|R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

Die Entgelttransparenz-Richtlinie wird Gesetz!

Die Entgelttransparenzrichtlinie stellt Arbeitgeber vor neue Anforderungen: Gehaltsspannen im Recruiting, umfassendere Auskunftsrechte und gestufte Berichtspflichten. Unternehmen sollten ihre Vergütungsstrukturen jetzt analysieren, anpassen und nachvollziehbar dokumentieren.

Am 6. Juni 2023 ist die Europäische Entgelttransparenz-Richtlinie (EntgTranspRL) in Kraft getreten, die bis zum 7. Juni 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Damit wird ein Bündel an Pflichten eingeführt, das weit über die bisherigen Regelungen des Entgelttransparenzgesetzes (EntgTranspG) hinausgeht und auch kleinere Unternehmen betrifft: Transparenz bereits im Bewerbungsverfahren, umfassende Auskunftsansprüche im laufenden Arbeitsverhältnis, gestufte Berichtspflichten sowie die Einführung eines Mechanismus, der bei auffälligen Entgeltunterschieden konkrete Abhilfemaßnahmen erzwingt. Flankiert wird dies von Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen der Beschäftigten sowie empfindlichen Bußgeldern im Falle von Verstößen. CDU, CSU und SPD haben im Koalitionsvertrag vereinbart, dass die Umsetzung „bürokratiearm“ erfolgen und hierzu eine Kommission eingerichtet werden soll, die (eigentlich) bis Ende 2025 Umsetzungsvorschläge erarbeitet. Der Abschlussbericht der Kommission liegt seit Ende Oktober 2025 vor; ein Gesetzesentwurf war bei Redaktionsschluss aber noch nicht veröffentlicht.

Viele Anforderungen und Pflichten der EntgTranspRL setzen eine nicht „über Nacht“ zu schaffende ausgewogene und transparente Beschäftigungs- und Vergütungssystematik sowie deren saubere

Dokumentation voraus, weshalb dringend anzuraten ist, mit der Umsetzung sehr zeitnah und nicht erst mit oder nach Verabschiedung des nationalen Umsetzungsgesetzes zu beginnen.

Dieser Beitrag soll die zentralen Regelungsbereiche der Richtlinie erläutern, zugleich aber auch als Leitfaden für die Handlungspflichten, die Unternehmen aus der zwingend kommenden Umsetzung der EntgTranspRL ableiten sollten, dienen.

Neue Pflichten im Bewerbungsverfahren

Nach Art. 5 EntgTranspRL müssen Bewerber um eine Position in Unternehmen künftig vom (potenziellen) Arbeitgeber eigeninitiativ über das auf objektiven, geschlechtsneutralen Kriterien beruhende Einstiegsgehalt oder dessen Spanne informiert werden. Zusätzlich sind – soweit einschlägig – Hinweise auf kollektivrechtliche/tarifliche Bestimmungen zu geben, die die Vergütung der Stelle prägen. Diese Informationen sind in einer Weise bereitzustellen, dass Bewerbern fundierte und transparente Verhandlungen über das Entgelt ermöglicht werden, also z. B. schon in der Stellenausschreibung oder rechtzeitig vor dem Vorstellungsgespräch.

Handlungsempfehlung

Unternehmen benötigen für (nahezu) jede Position eine vorab definierte Entgeltlogik (Gehaltsband mit Mindest-, Median- und Höchstwerten). Zu schaffen ist außerdem ein transparentes Verfahren, mit dem die Kriterien (Rollenprofile) dokumentiert werden, nach denen innerhalb einer Entgeltspanne entschieden wird (z. B. einschlägige Berufserfahrung, besondere Qualifikationen, Standortfaktoren, Verantwortungsumfang).

Wichtig ist ferner die transparente Darstellung aller Vergütungsbestandteile. Zulagen, Zuschläge, Boni, Erfolgsbeteiligungen oder Provisionen sollten ebenso dokumentiert sein wie nicht monetäre Leistungen, etwa Weiterbildungsprogramme. Unternehmen sollten eine bewusste Entscheidung treffen, wie sich das Gesamtgehalt entlang der Hierarchiestufen, Gehaltsbänder und Rollen im Unternehmen zusammensetzt.

Zudem sind einheitliche Führungs- und Leistungsprinzipien einzuführen: Ein wirksames Vergütungssystem setzt voraus, dass Führungskräfte nach einheitlichen Kriterien – beispielsweise bei der Leistungs- oder Kompetenzeinschätzung – bewerten und die Bewertung nachvollziehbar an den Mitarbeiter kommunizieren. Leistungs- und Kompetenzerfordernisse müssen transparent sein und von Führungskräften im Sinne des Mitarbeiters konsequent umgesetzt werden.

Im Übrigen ist es Arbeitgebern künftig explizit untersagt, Bewerber nach ihrer Entgeltentwicklung im noch laufenden oder in früheren Beschäftigungsverhältnissen zu befragen. Dies soll verhindern, dass sich bestehende Gehaltsunterschiede aus vorherigen Arbeitsverhältnissen im neuen Arbeitsverhältnis fortsetzen.

Auskunftsanspruch der Beschäftigten

Bislang haben nach §§ 10 ff. EntgTranspG nur Mitarbeiter in Betrieben mit mehr als 200 Beschäftigten einen Auskunftsanspruch hinsichtlich des durchschnittlichen monatlichen Bruttoentgelts und zu max. zwei einzelnen Entgeltbestandteilen. Sie haben hierzu eine gleiche oder gleichwertige Tätigkeit zu benennen; der Auskunftsanspruch ist aber auf das Entgelt des jeweils anderen Geschlechts beschränkt.

Die Umsetzung der EntgTranspRL wird hier eine deutliche Verschärfung der bislang geltenden Gesetzeslage mit sich bringen: Zum einen ist keine Mindestarbeitnehmeranzahl vorgesehen, sodass künftig auch Mitarbeiter kleinerer Betriebe entsprechende Auskünfte verlangen können. Weiter enthält die EntgTranspRL keine Beschränkung, über wie viele Entgeltbestandteile Auskunft verlangt werden kann und wie oft. Das Auskunftsbegehren muss sich auch nicht mehr notwendigerweise auf das jeweils andere Geschlecht beziehen, sodass auch Auskunft in Bezug auf Angehörige des gleichen Geschlechts verlangt werden kann. Eine konkrete Vergleichsgruppe muss nicht mehr genannt werden; ausreichend ist es, wenn Arbeitnehmer Auskunft über die durchschnittliche Entgelthöhe (aufgeschlüsselt nach Geschlecht) für diejenigen verlangen, die eine ihnen gleiche oder gleichwertige Tätigkeit ausüben.

Arbeitgeberseitig darf nicht mehr das Median-Entgelt (das durch extreme Werte verzerrt werden kann) mitgeteilt werden, sondern – aufgeschlüsselt nach Geschlecht und für die Gruppen von Arbeitnehmern, die gleiche oder gleichwertige Arbeit verrichten – das durchschnittliche Gehalt der Vergleichsgruppe. Die Auskunft muss innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens zwei Monate nach dem Auskunftsverlangen, erfolgen. Arbeitgeber sind nach der EntgTranspRL dazu verpflichtet, alle Mitarbeiter jährlich über ihr Auskunftsrecht und die dafür notwendigen Schritte zu informieren.

Handlungsempfehlung

Auch um auf Auskunftsverlangen von Beschäftigten bestmöglich vorbereitet zu sein, benötigen (alle) Unternehmen bis spätestens 7. Juni 2026 ein objektives, geschlechtsneutrales Vergütungssystem für ihr Bestandspersonal. Dabei ist es unvermeidbar, zunächst eine Analyse der bisherigen Vergütungsstruktur anzustellen und diese dann an die Vorgaben der EntgTranspRL anzupassen. Da sich „Wildwuchs“ nicht von heute auf morgen beseitigen lässt und vielfach eine Anpassung von Gehältern notwendig sein wird, raten wir dazu, diesen Prozess so schnell wie nur irgend möglich einzuleiten. Im Übrigen untersagt die EntgTranspRL Arbeitgebern, Beschäftigten zu verbieten, sich untereinander Gehaltsauskünfte zu erteilen.

Regelmäßige Berichts- und Bewertungspflichten ab 100 Beschäftigten

Art. 9 EntgTranspRL sieht schon für Unternehmen mit 100 oder mehr Mitarbeitern umfassende Berichtspflichten vor. Hier sind künftig u. a. Informationen über das geschlechtsspezifische (mittlere) Entgeltgefälle auch im Hinblick auf ergänzende oder variable Vergütungsbestandteile, über den Anteil der Mitarbeiter, die überhaupt ergänzende/variable Vergütungsbestandteile erhalten, und über das geschlechtsspezifische, nach dem Grundgehalt sowie ergänzenden oder variablen Vergütungsbestandteilen aufgeschlüsselte Entgeltgefälle zwischen Gruppen von Arbeitnehmern zusammenzustellen und mitzuteilen. Für die zu erstattenden Berichte sind nach Unternehmensgröße gestaffelte Abgabefristen vorgesehen; Unternehmen ab 150 Mitarbeiter haben den ersten Bericht bis zum 7. Juni 2027 vorzulegen, kleinere (100 bis 149 Mitarbeiter) bis zum 7. Juni 2031. Die EntgTranspRL überlässt es den nationalen Gesetzgebern, auch Unternehmen mit weniger als 100 Mitarbeitern zur Berichterstattung zu verpflichten.

Sofern aus der Berichterstattung eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der verschiedenen Geschlechter hervorgeht, sieht Art. 10 EntgTranspRL eine verpflichtende gemeinsame Entgeltbewertung zusammen mit der Arbeitnehmervertretung (also den Betriebs- oder Personalräten) vor.

Handlungsempfehlung

Hier zeigt sich, dass sich die Notwendigkeit der Schaffung eines geschlechtsneutralen Vergütungssystems auch extern gegenüber Behörden auswirkt – es findet also eine staatliche Kontrolle statt. Die EntgTranspRL verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten zur Implementierung von „wirksamen und abschreckenden Sanktionen“ bei Verstößen, was voraussichtlich vor allem durch die Festsetzung von empfindlichen Bußgeldern geschehen wird. Deren konkrete Höhe ist zwar noch offen, diskutiert wird allerdings eine Analogie zur Strafe bei Datenschutzverstößen. Solche können mit bis zu vier Prozent des weltweiten Jahresumsatzes geahndet werden. Außerdem ist zu erwarten, dass Unternehmen, die ihren Berichtspflichten nicht oder nur ungenügend nachkommen bzw. bei denen geschlechtsspezifische Ungleichheiten bestehen, von der Vergabe öffentlicher Aufträge ausgeschlossen werden.

Fazit

Was Unternehmen angesichts der baldigen Transformation der EntgTranspRL in nationales Recht jetzt zu tun haben, lässt sich zusammenfassend in zwei Schritten darstellen.

Erster Schritt: Analyse

- Entgelte der Beschäftigten einschließlich Sondervergütungsbestandteile erheben
- Vergleichsgruppen bilden

- prüfen, ob Mitarbeiter, die gleiche oder gleichwertige Arbeit verrichten, die gleiche Entlohnung erhalten, insbesondere ob eine „Gender Pay Gap“ besteht.

Zweiter Schritt: Umsetzung

- Entwicklung eines Vergütungssystems, das den Anforderungen der Richtlinie entspricht bzw. Anpassung des bestehenden Vergütungssystems (ggf. unter Beteiligung von Arbeitnehmervertretungen)
- Überprüfung und Überarbeitung des Bewerbungsprozesses
- Einführung von Prozessen für etwaige Informations-, Berichts- und Bereitstellungspflichten

Dass dies alles einen erheblichen bürokratischen und personellen Aufwand erfordert, liegt auf der Hand. Zu befürchten sind außerdem deutliche finanzielle Belastungen, wenn ungleiche Gehälter „nach oben“ angepasst werden müssen.

Tobias Schwartz

*Fachanwalt für Arbeitsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Geschäftsführer LKC
Rechtsanwaltsgesellschaft, München*

Matthias Wißmach

Rechtsanwalt LKC Rechtsanwaltsgesellschaft, München
www.lkc-recht.de

BGH begrenzt Umlage von Wärmelieferungskosten bei Heizungsumstellung

Der BGH stellt klar: Wird ein Gebäude von mieterseitiger Selbstversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung umgestellt, können Contracting-Kosten nicht automatisch nach § 556c BGB auf Mieter umgelegt werden. Für Vermieter und Immobilienverwaltungen kommt es damit noch stärker auf die konkrete mietvertragliche Grundlage und eine rechtssichere Kommunikation an.

Die Umlage von Wärmelieferungskosten ist bei einer Umstellung der Wärmeversorgung kein Selbstläufer. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteilen vom 20. Mai 2026, Az. VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25, klargestellt. § 556c BGB greift nur dann, wenn Mieter die Kosten für Wärme oder Warmwasser bereits vor der Umstellung als Betriebskosten getragen haben.

Im entschiedenen Fall waren die Wohnungen eines Berliner Mehrfamilienhauses bis 2015 mit elektrischen Einzelheizungen und Warmwasserboilern ausgestattet. Die Mieter betrieben diese selbst und zahlten den dafür benötigten Strom direkt. Eine Umlage von Heizkosten als Betriebskosten war in den Mietverträgen nicht vereinbart. Später stellte die Vermieterin die Versorgung auf eine zentrale Heizungsanlage im Wege des Wärmecontractings um. Die Hausverwaltung informierte die Mieter über den Anschluss an die neue Versorgung und kündigte an, dass die künftigen Nebenkostenabrechnungen auch Heizkosten enthalten würden. Die Mieter leisteten daraufhin monatliche Vorauszahlungen.

Nach den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 bis 2020 verlangte die Vermieterin Nachzahlungen für die vollständigen Wärmelieferungskosten einschließlich der Contracting-Kosten. Der BGH entschied jedoch, dass § 556c BGB in dieser Konstellation nicht unmittelbar anwendbar ist. Die Vorschrift setzt voraus, dass die Mieter die Kosten für Wärme oder Warmwasser bereits vor der Umstellung als Betriebskosten getragen haben. Das war hier nicht der Fall.

Auch eine entsprechende Anwendung der Vorschrift lehnte der BGH ab. Es fehle an einer planwidrigen Regelungslücke. Der Gesetzgeber habe bewusst nur Fälle geregelt, in denen bereits zuvor eine Betriebskostenpflicht für Wärme oder Warmwasser bestand.

Ganz kostenfrei bleibt die neue Wärmeversorgung für die Mieter dennoch nicht. Nach Auffassung des BGH kann aus der widerspruchsfreien Zahlung der Heizkostenvorauszahlungen eine stillschweigende Einigung folgen, zumindest den Kostenanteil zu tragen, der auch bei einer zentralen Eigenversorgung durch die Vermieterin angefallen wäre. Ob darüber hinaus die vollständigen Contracting-Kosten umgelegt werden dürfen, muss nun das Landgericht klären.

Beschlussanfechtung: Wann die Klagezustellung nicht mehr „demnächst“ ist

Beschlussanfechtungsklagen müssen innerhalb eines Monats ab der Versammlung bzw. Beschlussergebnisverkündung beim zuständigen Amtsgericht eingereicht werden. Der Kläger muss zeitnah den Gerichtskostenvorschuss einzahlen, damit das Gericht die Klage dem Verwalter als Vertreter der GdWE zustellt. Zögert der Kläger schuldhaft, verpasst er die Anfechtungsfrist und unterliegt bereits aus diesem Grunde. Grundsätzlich werden die Zustellungsregelungen vom Bundesgerichtshof (BGH) nicht zu streng gehandhabt. Einen Anfechtungskläger aus Hamburg-Bergedorf erwischte es jetzt allerdings kalt...

Mit Urteil vom 24.04.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 124/25 hat der BGH die Anforderungen an die Wahrung der Anfechtungsfrist bei verzögerter Klagezustellung weiter präzisiert. Die Entscheidung stellt klar, dass der Anfechtungskläger auf gerichtliche Nachfragen zur Streitwertfestsetzung zügig reagieren und bei ausbleibender gerichtlicher Vorschussanforderung von sich aus beim Amtsgericht nachfassen muss.

Der Fall

Der Anfechtungskläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Mit seiner am Montag, den 12.12.2022, beim Amtsgericht eingereichten Beschlussanfechtungsklage wendet er sich gegen Abrechnungsbeschlüsse der Versammlung vom 10.11.2022. Mit Verfügung vom 23.12.2022 forderte das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf ihn auf, zum Zweck der Streitwertfestsetzung binnen einer Woche weiter vorzutragen und die angegriffenen Jahresabrechnungen vorzulegen. In der Klageschrift hatte er den vorläufigen Streitwert mit 30.000,00 EUR angegeben. Zusammen mit seiner Klagebegründungsschrift vom 10.01.2023 legt der Kläger, der sich selbst vertrat, also keinen Rechtsanwalt beauftragt hatte, die angeforderten Unterlagen vor. Das Amtsgericht setzte mit Beschluss vom 05.03.2023 den Streitwert vorläufig auf 640.017,00 EUR fest und forderte den entsprechenden Kostenvorschuss über 13.485,00 EUR bei ihm an. Der Kläger legte Streitwertbeschwerde ein, die Erfolg hatte und zu einer Streitwertfestsetzung auf 63.000,00 EUR (Gerichtskostenvorschuss 2.199,00 EUR) führte. Die Zustellung der Klage beim Verwalter erfolgte am 19.10.2023. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers vor dem Landgericht Hamburg blieb ebenso erfolglos wie die Revision beim BGH.

Die Entscheidung

Die Zustellung der Klage war nicht mehr „demnächst“ im Sinne des Zivilprozessrechts. Daher könne offenbleiben, ob die gerügten Abrechnungsfehler in den Jahresabrechnungen zutreffend waren oder nicht. Nichtigkeitsgründe konnte der Kläger nicht darlegen, sodass die Klage insgesamt unbegründet sei. Der Kläger hätte von sich aus zeitnah beim Amtsgericht nachfassen müssen wegen der ausstehenden Anforderung des Gerichtskostenvorschusses. Erst wenn der Vorschuss eingezahlt wurde, dürfe sich ein Kläger darauf verlassen, dass die Zustellung in geordneten

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Grundsätzlich darf ein Kläger die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses abwarten. Er muss diesen nicht von sich aus berechnen und mit der Klage einzahlen. Mangels Vorschusszahlung durfte der Kläger nicht auf eine zeitnahe Zustellung vertrauen. Seine erfolgreiche Streitwertbeschwerde half ihm ebenfalls nicht. Im Zeitpunkt ihrer Erhebung war bereits eine von ihm verschuldete Zustellungsverzögerung gegeben.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen. Er hatte auch die Gerichtskosten vorgeschossen, die von der Justizkasse direkt mit ihm abgerechnet werden. Für die GdWE ergeben sich mithin in dem vorliegenden Verfahren keine Prozessausgaben.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
WlR Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

BGH stärkt Vermieter bei nachträglicher Grundsteuerabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, wann Vermieter eine nachträgliche Grundsteuerforderung gegenüber Mietern noch geltend machen können. Legt der Vermieter gegen die Grundlagenbescheide einer Grundsteuerfestsetzung Einspruch ein, beginnt die Frist für die nachträgliche Abrechnung erst, wenn das Einspruchsverfahren abgeschlossen ist oder feststeht, ob und in welchem Umfang sich der Grundsteuerbescheid noch ändert.

Im konkreten Fall hatte eine Vermieterin für die Jahre 2017 und 2018 zunächst nur Grundsteuerbescheide für noch unbebaute Grundstücke vorliegen. In den Betriebskostenabrechnungen setzte sie deshalb lediglich Abschläge an und behielt sich ausdrücklich eine Nachberechnung vor. Erst Ende April 2020 erhielt sie einen geänderten Grundsteuerbescheid für das inzwischen bebaute Grundstück. Gegen die zugrunde liegenden Bescheide über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag legte sie Einspruch ein. Im August 2020 rechnete sie die Grundsteuer gegenüber den Mietern nachträglich ab. Der endgültige geänderte Grundsteuerbescheid erging erst Ende Oktober 2020.

Die Mieter hielten die Nachberechnung für verspätet und verweigerten die Zahlung. Der BGH sah dies anders. Zwar muss ein Vermieter nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB grundsätzlich spätestens innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abrechnen. Kann er diese Frist unverschuldet nicht einhalten, muss er die Nachforderung regelmäßig innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses erheben. Andernfalls verliert er nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB seinen Nachforderungsanspruch.

Nach Auffassung des BGH war das Abrechnungshindernis hier jedoch noch nicht mit Zugang des ersten geänderten Grundsteuerbescheids entfallen. Solange gegen die zugrunde liegenden Grundlagenbescheide Einspruch eingelegt ist, kann sich der Grundsteuerbescheid noch ändern. Die Finanzbehörde prüft den Vorgang im Einspruchsverfahren umfassend und ist dabei weder an den Antrag noch an das Vorbringen des Einspruchsführers gebunden. Auch eine Änderung zum Nachteil des Einspruchsführers ist nach entsprechendem Hinweis möglich.

Der Vermieter muss daher nicht abrechnen, solange noch offen ist, ob und in welcher Höhe die Grundsteuer infolge des Einspruchsverfahrens endgültig festgesetzt wird. Dass die Vermieterin hier bereits vor Erlass des endgültigen Bescheids abgerechnet hatte, schadete ihr nicht. Sie hätte die abschließende Entscheidung des Finanzamts abwarten dürfen und durfte erst recht abrechnen, als absehbar war, dass keine Änderung der Beträge mehr zu erwarten war.

Das gesamte Urteil des BGH (Az.: VIII ZR 6/24) finden Sie hier: https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/VIII_ZS/2024/VIII_ZR_6-24.pdf?blob=publicationFile&v=1

„Zum Jagen tragen“ – Beschlussersetzung in der Doppelhaus-GdWE

Nach den Auswertungen des Zensus 2022 gibt es in Deutschland annähernd 575.000 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Zweiergemeinschaften, darunter sehr viele Doppelhäuser. Dennoch sind Zweiergemeinschaften nicht zu zweit, sondern zu dritt, weil es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gibt, die sowohl nach außen als auch im Innenverhältnis der zuständige „Player“ ist. Ein Fall aus Darmstadt, der in zweiter

Instand beim Landgericht Frankfurt am Main landete, betraf eine Beschlussersetzungsklage, in der die Kläger die GdWE darauf verklagten, dass diese etwas wegen eines rechtswidrigen Verhaltens der anderen Miteigentümer veranlasst.

Mit Urteil vom 28.05.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen 2-13 S 89/24 bestätigte das Landgericht Frankfurt am Main im Anschluss an die gesicherte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), dass Wohnungseigentümer gegen die GdWE einen Anspruch auf Beseitigung einer durch einen (anderen) Wohnungseigentümer rechtswidrig vorgenommenen baulichen Veränderung haben, wenn von dieser eine Beeinträchtigung ausgeht und Beseitigungsansprüche gegen den Störer wegen Verjährung nicht mehr erfolgreich durchgesetzt werden können.

Der Fall

Ein Doppelhaus ist nach dem WEG aufgeteilt. Eine Doppelhaushälfte gehört den Klägern, die andere den zwei weiteren Miteigentümern. Das Doppelhaus ist von Gemeinschaftsflächen umgeben, darunter Sondernutzungsrechten an KFZ-Abstellplätzen. Die restliche Gemeinschaftsfläche ist sondernutzungsfrei. Auf ihr haben die (nicht klagenden) Miteigentümer im Jahr 2007 eine Gartenhütte errichtet, in der sie Fahrräder abstellen und Gartengeräte lagern. Die örtlichen Verhältnisse sind beengt. Die sondernutzungsfreie Grundstücksfläche wird fast ausschließlich mit der Hütte belegt. Die Kläger können die verbleibende freie Fläche nur nutzen, wenn sie damit den Zugang zur Gartenhütte versperren. De facto nutzen die Miteigentümer, die die Gartenhütte errichteten, den sondernutzungsfreien Grundstücksteil fast allein. Im Rechtsstreit behaupteten sie, die Kläger seien damals mit der Gartenhütte einverstanden gewesen, konnten dies aber nicht beweisen. Unstreitig war vielmehr, dass die Gartenhütte nach einer Urlaubsrückkehr der Kläger plötzlich auf der gemeinschaftlichen Fläche stand. Ebenfalls unstreitig wurde die Baumaßnahme zu keinem Zeitpunkt durch einen Beschluss genehmigt.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Darmstadt hatte mit Urteil vom 22.08.2024 dem Grunde nach beschlossen, die Gartenhütte durch die Gemeinschaft auf deren Kosten zu beseitigen, hierfür ein Angebot einzuholen, und für den Fall, dass dies über 3.000 EUR liegen sollte, zwei weitere Angebote einzuholen. Die hiergegen gerichtete Berufung der GdWE blieb erfolglos. Das Landgericht bestätigte die amtsgerichtliche Entscheidung. Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen.

Aufgrund der tatsächlich gegebenen Beeinträchtigung sei die bauliche Veränderung zustimmungsbedürftig gewesen. Die Beeinträchtigung läge in der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit faktischer Alleinnutzung der Fläche, auf der die Gartenhütte steht. Zwar könnten die Miteigentümer bei einer Inanspruchnahme durch die GdWE angesichts der verstrichenen Zeit erfolgreich die Verjährungseinrede erheben; gleichwohl sei der von Ihnen eigenmächtig geschaffene bauliche Zustand rechtswidrig und nicht etwa durch Zeitablauf legitimiert. Für eine Verwirkung viele ebenfalls die Voraussetzung, weil die Kläger von Anfang an gegen die Eigenmächtigkeit protestiert, wenn auch in der Folge keine gerichtlichen Schritte erkämpft hätten. Schützenswertes Vertrauen habe sich bei den Miteigentümern daher nicht aufbauen können.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Kein Bauen ohne Beschluss! Spätestens durch § 20 Abs. 1 WEG ist geklärt, dass eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen Beschluss gestattet sein muss, bevor der bauwillige Eigentümer oder die GdWE mit der Baumaßnahme beginnen. Wer das missachtet, riskiert Streit und gegebenenfalls die Zerstörung geschaffener Werte durch Abriss und Rückbau. Im Fall war die bauliche Veränderung bereits vor 1.12.2020 (WEMoG) durchgeführt worden, sodass ihre Rechtmäßigkeit sich nach der alten Gesetzeslage (§ 22 Abs. 1 WEG aF) beurteilte, wobei es keine Rolle spielte, ob die Maßnahme vor oder nach dem 1.7.2007 ausgeführt wurde, da in beiden Fällen eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung zu bejahen gewesen wäre.

Eine eigenmächtige, d. h. ohne vorherigen Beschluss, durchgeführte bauliche Veränderung kann nachträglich gestattet werden. Je nach Einzelfall, kann ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und/oder nachträglich verlangt und gegebenenfalls gerichtlich eingefordert

werden. Die Gartenhütte ist keine privilegierte bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG, sondern eine nicht privilegierte, sozusagen „normale“ oder „klassische“ bauliche Veränderung, deren nachträgliche Legitimierung bei Ablehnung sich nach § 20 Abs. 3 WEG richtet. Ein positiver Beschluss unterliegt hingegen nur § 20 Abs. 4 WEG. Das Gesetz steht mehrheitlich gewollten und beschlossenen baulichen Veränderungen offener gegenüber als früher.

In Zweiergemeinschaften besteht in der Regel ein Stimmenpatt, sodass positive Beschlüsse scheitern und eine gerichtliche Beschlussersetzung das Mittel der Wahl ist.

Fazit für die Gemeinschaft

Auch in der Zweiergemeinschaft ist die GdWE zuständig und grundsätzlich verpflichtet, gegen rechtswidrige bauliche Veränderungen vorzugehen, zunächst außergerichtlich, notfalls gerichtlich. Ein Wohnungseigentümer, der sich durch eine eigenmächtige Baumaßnahme gestört fühlt, darf also nicht selbst Beseitigung einfordern, sondern muss seine GdWE auffordern, etwas zu unternehmen. Der erste Schritt ist in der Regel die Aufnahme des Anliegens als Tagesordnungspunkt in die Einladung zur nächsten Versammlung.

Hat die GdWE keinen Verwalter bestellt, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Geht es um eigenmächtige bauliche Veränderungen, kann es vorkommen, dass – wie hier – die GdWE von den „Schwarzbauenden“ vertreten wird, was zu dem grotesken Ergebnis führen kann, dass diese für die GdWE eine möglich schlechte und unmotivierte anwaltliche Vertretung organisieren. Die Rechtsordnung scheint das hinzunehmen, obwohl auch hier ein Interessenkonflikt sichtbar ist. Die Kläger konnten die beklagte GdWE vor Gericht nicht vertreten, da sie nicht auf beiden Seiten des Prozessrechtsverhältnisses stehen können.

Die GdWE ist grundsätzlich verpflichtet, Ansprüche auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen nicht verjähren zu lassen. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres der baulichen Errichtung und läuft 3 Jahre. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann der Handlungsstörer erfolgreich die Verjährungseinrede erheben und einem eigenen Rückbau auf (komplett) eigene Kosten entgehen. Ganz entziehen kann er sich aber nicht: Da der geschaffene bauliche Zustand trotz Verjährung rechtswidrig bleibt, muss er den mehrheitlich beschlossenen Rückbau durch die GdWE dulden, da darin eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung liegt. An den Kosten des Rückbaus wird er anteilig beteiligt.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Wäre die bauliche Veränderung nach dem 1.12.2020 vorgenommen worden, richtete sich die Gestattung nach neuem Recht. Wegen des formalen Beschlusserfordernisses kann ein möglicher (streitiger) Anspruch auf Gestattung im Rückbauprozess nicht einredeweise geltend gemacht werden. In Betracht kommt eine Widerklage des auf Rückbau in Anspruch genommenen Beklagten gegen die klagende GdWE.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*

Zoff im Sylter Friesen-Doppelhaus – „Verstecken hinter Hecken bringt nichts!“

Nachdem im Newsletter vom 16. Juni 2026 die große Anzahl von nach dem WEG aufgeteilten Doppelhäusern Erwähnung fand, präsentiert der Bundesgerichtshof (BGH) prompt eine weitere zerstrittene Zweiergemeinschaft. Diesmal geht es um zwei Doppelhaushälften im Friesenstil auf Sylt. Einer der beiden Wohnungseigentümer veränderte „auf seiner Seite“ eigenmächtig 3 der 4 Fassaden, besonders die Ostfassade, und ein Gartenhaus. Kurios ist, dass der Eigentümer meinte, durch Anpflanzungen die optischen Veränderungen „tarnen“ und der Rechtsverletzung entrinnen zu können. Der

BGH ging das nicht mit und äußerte sich zudem zum gesetzlichen Beschlusszwang, dessen Abdingbarkeit und zur Bewertung optischer Veränderungen des Erscheinungsbildes.

[Den Newsletter-Beitrag vom 16. Juni 2026 finden Sie hier.](#)

Mit Urteil vom 12.6.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 68/25 entschied der BGH, dass der gesetzliche Beschlusszwang für bauliche Veränderungen grundsätzlich auch für eine aus nur zwei Einheiten bestehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gilt. Ferner führte er aus, dass eine rechtlich relevante und daher gestattungsbedürftige optische Beeinträchtigung der Außenfassade nicht durch eine Anpflanzung kompensiert werden kann

Der Fall

Die Beklagte ist Mitglied einer aus zwei Eigentümern bestehenden GdWE auf Sylt. Das Doppelhaus wurde 1979 in Wohnungseigentum aufgeteilt; die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung weist die Sondernutzungsrechte an den Gartenteilen aus. Eine Vereinbarung, wonach die beiden Doppelhaushälften wie real geteilte Grundstücke behandelt werden sollen, fehlt. Anfang 2023 ließ die Beklagte ohne vorherige Beschlussfassung umfangreiche Arbeiten an ihrer Haushälfte durchführen. Besonders ins Gewicht fielen die baulichen Veränderungen an der Ostfassade, an der – links und rechts sowie über der Eingangstür – mehrere zusätzliche Fenster eingefügt wurden. An der Nord- und Südfassade wurden bereits vorhandene bauliche Anlagen ersetzt und verkleinert: an der Nordseite ein vorhandenes Fenster, an der Südseite Terrassentüren, die zuvor möglicherweise mehr als 40 % der Wandfläche eingenommen hatten, wobei die Einzelheiten streitig sind. Zusätzlich errichtete die Beklagte ein Gartenhaus auf ihrer Sondernutzungsfläche, das ein früher geduldetes, kleineres Gartenhaus ersetzte. Die GdWE klagte auf Rückbau, die Beklagte beantragte Klageabweisung, hilfsweise widerklagend Gestattung durch (gerichtlich ersetzten) Beschluss, höchst hilfsweise (gerichtlich ersetzte) Gestattung Zug um Zug gegen die durch Einzahlung von 10.000 € in eine erst noch zu bildende Erhaltungsrücklage abgesicherte Verpflichtung, eine immergrüne Anpflanzung als Sichtschutz zu erhalten. Das Amtsgericht Niebüll und das Landgericht Itzehoe haben der Rückbauklage der GdWE stattgegeben und die auf Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses gerichtete Hilfswiderklage insgesamt abgewiesen.

Die Entscheidung

Der BGH bejaht den Rückbauanspruch bezüglich der Ostfassade, verweist den Fall aber wegen fehlender tatsächlicher Feststellungen im Hinblick auf die Nord- und Südfassade sowie das Gartenhaus zurück an das Landgericht.

Der BGH bestätigt den Beschlusszwang nach § 20 Abs. 1 WEG auch für Zweiergemeinschaften. Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum dürften nach dem Wortlaut des Gesetzes nur aufgrund eines Beschlusses vorgenommen werden. Zwar sei diese Vorschrift abdingbar, etwa durch Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung dahingehend, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Daran fehlte es im entschiedenen Fall jedoch. Die Ostfassade sei durch die zusätzlichen Fenster so stark verändert, dass eine erhebliche optische Beeinträchtigung der Gesamtanlage vorliege. Eine Anpflanzung könne diese Beeinträchtigung nicht beseitigen, da sie veränderlich sei und die bauliche Veränderung selbst unberührt bleibe. Hinsichtlich der Nord- und Südfassade sowie des Gartenhauses sei das Urteil aufzuheben, weil das Berufungsgericht nicht ausreichend geprüft habe, ob diese Maßnahmen tatsächlich eine relevante Beeinträchtigung darstellten.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Wohnungseigentümer müssen bauliche Veränderungen vor Beginn der Arbeiten durch einen Beschluss gestatten lassen, es sei denn, das Beschlusserfordernis ist abbedungen und die bauliche Veränderung bereits durch die Gemeinschaftsordnung gestattet. Im Zweifel ist dies nicht der Fall. Der bauwillige Eigentümer ist nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen und stimmt über seinen eigenen Gestattungsantrag mit ab. Selbst wenn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse klar ist, dass ein Beschluss nicht zustande kommt, muss der Eigentümer den Weg über die Beschlussersetzungsklage gehen. Eigenmächtige Fassadenänderungen erheblichen Ausmaßes

sind zustimmungsbedürftig, da sie bei objektiver Betrachtung das wohnungseigentumsrechtlich zulässige Maß einer optischen Beeinträchtigung überschreiten.

Eine Beeinträchtigung im rechtlichen Sinne verschwindet nicht dadurch, dass der bauende Wohnungseigentümer eine Kompensation vornimmt oder anbietet, sei es – wie hier – durch immergrüne Anpflanzungen als Sichtschutz vor seiner Baumaßnahme, sei es durch Geldzahlungen in die Gemeinschaftskasse oder an Wohnungseigentümer, die mit der baulichen Veränderung nicht einverstanden sind. Bei der Bewertung, ob das Maß bzw. die Grenze einer rechtlich relevanten optischen Beeinträchtigung erreicht bzw. überschritten ist, kommt es auf alle Umstände des Einzelfalles vor Ort an. Wie der Fall aus Sylt veranschaulicht, sind zusätzliche Fassadendurchbrechungen für zusätzliche Fenster und noch dazu an der Hauseingangsseite strenger zu bewerten als die Ersetzung bereits vorhandener Bauteile, vor allem dann, wenn die neuen Bauteile kleiner und optisch weniger auffällig sind als der Bestand zuvor.

Der Zuweisungsgehalt eines Gartensondernutzungsrechts umfasst den Bau eines größeren Gartenhauses nicht. Wie der Name sagt, ist eine besondere (ausschließliche unter Ausschluss der Miteigentümer) Nutzung gestattet, nicht aber eine bauliche Veränderung. Ob es sich bei einem kleinen Geräteschuppen, der ausschließlich der Aufbewahrung von herkömmlichen, der Pflege des Gartens dienenden Gartengeräten dient, anders verhalten kann, ließ der BGH ausdrücklich offen (Rn. 22 des Urteils).

Fazit für die Gemeinschaft

Eine ohne Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder Beschluss vorgenommene bauliche Veränderung stellt grundsätzlich eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne des § 1004 BGB dar. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist grundsätzlich verpflichtet, einer solchen nachzugehen, also zunächst außergerichtlich und – falls nötig – gerichtlich einen Anspruch auf Rückbau (Beseitigung) und Wiederherstellung geltend zu machen. Lehnt die Gemeinschaft das ab, kann jeder Wohnungseigentümer im Wege der gerichtlichen Beschlussersetzung versuchen, seine Gemeinschaft zum Tätigwerden zu zwingen.

Noch nicht abschließend geklärt hat der BGH, ob der GdWE eigene Ansprüche auf Rückbau zustehen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB), die sie im eigenen Namen durchsetzen kann, oder ausschließlich die für sie fremden Rückbauansprüche der Wohnungseigentümer (§ 1004 Abs. 1 BGB) im Wege der Prozessstandschaft (Geltendmachung von fremden Rechten im eigenen Namen). Das Urteil spricht beides an (Rn. 11 und Rn. 23). Klar ist, dass das gemeinschaftliche Eigentum den Wohnungseigentümern gehört, nicht der GdWE.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de

BGH: Wohnungseigentümer können Einbau einer Klimaanlage verlangen
Wohnungseigentümer haben grundsätzlich Anspruch darauf, auf ihrem Balkon eine Split-Klimaanlage mit Außengerät zu installieren. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom Urteil vom 17. Juli 2026 (V ZR 162/25) entschieden. Die Eigentümergemeinschaft muss einer entsprechenden baulichen Veränderung zustimmen, sofern die übrigen Eigentümer dadurch nicht unbillig beeinträchtigt werden.

Im zugrunde liegenden Fall wollte eine Familie das Außengerät an der Außenwand ihres Balkons befestigen. Dafür waren Bohrungen in der Fassade erforderlich. Die Eigentümerversammlung lehnte den Antrag unter anderem aus Sorge vor möglichen Schäden, Geräuschen, Kondenswasser und Abluftwärme ab.

Nach Auffassung des BGH kommt es bei der Entscheidung über die Zustimmung jedoch zunächst auf die unmittelbaren baulichen Auswirkungen der Maßnahme an. Mögliche Beeinträchtigungen

durch den späteren Betrieb, etwa durch Geräusche oder Wärmeabgabe, sind grundsätzlich nicht entscheidend. Die Zustimmung kann allerdings an konkrete technische und gestalterische Vorgaben geknüpft werden, um Beeinträchtigungen anderer Eigentümer zu vermeiden.

Für Immobilienverwaltungen bedeutet das: Anträge auf den Einbau von Split-Klimaanlagen dürfen nicht pauschal abgelehnt werden. Erforderlich ist eine Prüfung des konkreten Vorhabens, insbesondere der Befestigung, der Eingriffe in die Fassade, des Schallschutzes, der Kondenswasserableitung und möglicher Vorgaben des Denkmalschutzes.

Eine ausführliche Urteilsbesprechung folgt, sobald der BGH seine Urteilsbegründung vorgelegt hat. Die Pressemitteilung zum Urteil finden Sie hier: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026130.html>

Fehlender zweiter Rettungsweg für Dachgeschosswohnung – keine Garantiehaftung der GdWE bei verzögerter Erhaltung

Werden Bestandsgebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt und Dachrohlinge in diesem Zuge oder auch erst später nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut, kommt es regelmäßig vor, dass der bauordnungsrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg fehlt. Behörden verlangen und verfügen dessen unverzügliche Schaffung und/oder drohen Nutzungsunterlassungsverfügungen. Bereits mehrfach wurde höchstrichterlich entschieden, dass die Schaffung des zweiten Rettungsweges unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben wohnungseigentumsrechtlich nicht als bauliche Veränderung (§ 20 WEG) zu qualifizieren ist, sondern als Maßnahme der ordnungsmäßigen Erhaltung (§ 19 Abs. 1 WEG) in der Untervariante der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Fraglich ist, welche Auswirkungen es hat, wenn die GdWE der ihr obliegenden Pflicht nicht oder verzögert nachkommt und dem Sondereigentümer finanzielle Einbußen entstehen, etwa durch Mietausfall. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen Fall aus dem Amtsgerichtsbezirk Wolfsburg zu entscheiden.

Mit Urteil vom 27.2.2026 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 18/25 hat der u.a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH entschieden, dass die GdWE keine Garantiehaftung für jede Verzögerung trifft, sondern nur für schuldhaft pflichtwidrig unterlassene oder verspätete Erhaltungsmaßnahmen einzustehen hat. Hierbei hat sich die Gemeinschaft schuldhafter Versäumnisse ihres Verwalters ebenso zurechnen zu lassen wie die von Erfüllungsgehilfen, etwa Gutachtern, Architekten, Fachplanern, ausführenden Handwerkern etc.

Der Fall

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt: Obergeschoss und Dachgeschoss. Beide Ebenen sind nicht über eine Innentreppe miteinander verbunden, sondern baulich voneinander getrennt mit 2 Zugangstüren über das Treppenhaus. Nach der sachenrechtlichen Aufteilung und der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zweckbestimmung handelt es sich um Wohnräume (Wohnungseigentum). Das Dachgeschoss ist vollständig ausgestattet – Küche, Bad, Wasseranschluss, Briefkasten, Klingel – aber ohne zweiten Rettungsweg. Die Teilungserklärung schreibt die Nutzung des gesamten Gebäudes zu Wohnzwecken vor. Die Eigentümerin verpachtete das Dachgeschoss separat an eine GmbH, die es wiederum an eine GmbH & Co. KG vermietete. Am 20.4.2021 untersagte die Bauaufsicht die Nutzung wegen des fehlenden zweiten Rettungswegs. Die Klägerin kündigte das Pachtverhältnis deshalb zum 31.5.2021 und verlangte von der GdWE Schadensersatz für 27 Monate Pachtausfall in Höhe von 20.550 €. Das Amtsgericht Wolfsburg und das Landgericht Braunschweig wiesen die Klage ab: Eine juristische Person könne nicht wohnen, daher sei die Nutzung gewerblich und der Ausfall schon aus diesem Grunde nicht ersatzfähig. Der BGH sieht das anders. Weil nicht alle notwendigen Feststellungen zum Sachverhalt getroffen wurden, schickte er die Akte zurück zum Berufungsgericht nach Braunschweig.

Die Entscheidung

Der BGH folgt den Vorinstanzen nicht. Die Gemeinschaft hafte grundsätzlich für Schäden am Sondereigentum, wenn sie ihre Verwaltungspflichten verletze. Seit dem WEMoG trage die GdWE die alleinige Verantwortung für die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – einschließlich öffentlichrechtlicher Anforderungen wie zweiten Rettungswegen. Unterlasse sie notwendige Maßnahmen schuldhaft, hafte sie nach § 280 Abs. 1 BGB. Dazu gehörten auch Versäumnisse in der Willensbildung der Eigentümerversammlung.

Schadensersatz wegen Nutzungsausfalls könne nur verlangt werden, wenn die unterbundene Nutzung mit den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung übereinstimme, also zweckbestimmungsgemäß sei. Dies sei entgegen der Meinung der Vorinstanz zu bejahen. Der Begriff des Wohnens sei weit. Er umfasse auch atypische Wohnformen, Feriengäste, Wohngemeinschaften und unternehmerisch betriebene Vermietungen. Entscheidend sei die Nutzung durch den Endnutzer, nicht die Rechtsform des Vermieters oder Pächters. Eine juristische Person könne zwar nicht selbst wohnen – sie könne Räume aber zu Wohnzwecken überlassen. Das LG hätte prüfen müssen, ob der Pachtvertrag auf eine Wohnnutzung abgezielt habe. Da dies nicht festgestellt worden sei, unterstelle der BGH zugunsten der Klägerin eine Wohnnutzung.

Die GdWE hafte indessen nicht automatisch, sondern erst ab dem Zeitpunkt, zu dem sie bei ordnungsgemäßem Handeln den zweiten Rettungsweg hätte beschließen und herstellen müssen. Die hypothetische Dauer eines ordnungsgemäßen Beschluss- und Durchführungsprozesses sei ebenfalls zu berücksichtigen. Ein Mitverschulden der Eigentümerin komme nur in Betracht, wenn sie die Beschlussfassung hätte beeinflussen können – nicht jedoch für die Zeit, die ein ordnungsgemäßer Beschluss benötigt hätte.

Fazit für Wohnungseigentümer oder Verwaltungsbeiräte

Die Verpachtung oder Vermietung an eine juristische Person gefährdet die Wohnnutzung nicht – entscheidend ist die tatsächliche Nutzung durch den Endnutzer. Zudem fällt auch die Vermietung an ständig wechselnde kurzzeitige Mieter rechtlich unter den Begriff des Wohnens, selbst wenn man dies gewerberechtlich, steuerrechtlich oder mietrechtlich anders einordnen mag. Wohnungseigentümer, die von der GdWE etwas fordern, müssen daran denken, rechtzeitig einen entsprechenden Beschlussgegenstand auf die Tagesordnung zu bringen. In der Versammlung muss ein Beschlussantrag gestellt werden – nur dann kann die GdWE überhaupt pflichtgemäß handeln und Verzögerungen vermeiden.

Der BGH fasst den Begriff der Erhaltung weit: Er umfasst nicht nur Instandhaltung und Instandsetzung, sondern auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sowie – wie hier einschlägig – die Erfüllung öffentlichrechtlicher Pflichten aus dem Bauordnungsrecht. Im Fall hier etwa schreibt die Niedersächsische Bauordnung vor, dass zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsräume mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie haben müssen (§ 31 Abs. 1 NBauO).

Schadensersatzansprüche des Sondereigentümers gegen die GdWE setzen ein Verschulden voraus. Anspruchsgrundlage ist § 280 BGB. Ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch auf eine angemessene Geldentschädigung gemäß § 14 Abs. 3 WEG kommt in diesen Fällen nicht in Betracht, da die Vorschrift eine Aufopferung „intakten“ Sondereigentums voraussetzt. Daran fehlt es, weil die Dachgeschosswohnung infolge ihres bauordnungswidrigen Zustandes in diesem Sinne zu keinem Zeitpunkt intakt gewesen ist. Die privatrechtliche (wohnungseigentumsrechtliche) Legitimation der Wohnnutzung vermag die öffentlich-rechtlich (bauordnungsrechtlich) erforderliche Legalität weder herbeizuführen noch zu ersetzen. Umgekehrt ergehen behördliche Genehmigungen stets vorbehaltlich der privaten Rechte Dritter.

Fazit für die Gemeinschaft

Die Gemeinschaft muss sich schuldhaftes Verhalten in zweifacher Weise zurechnen lassen: sowohl Pflichtverletzungen des Verwalters als Organ der GdWE als auch Versäumnisse von Erfüllungsgehilfen wie Handwerkern, Sachverständigen, Prüfstatikern oder Architekten, die bei der Ausführung von Aufträgen im Namen der GdWE Fehler begehen oder Verzögerungen verschulden. Zudem zeigt die Entscheidung, dass die GdWE öffentlichrechtliche Anforderungen

aktiv erfüllen muss und Verzögerungen bei der Umsetzung nicht folgenlos bleiben – sie können erhebliche finanzielle Konsequenzen nach sich ziehen.

Die Gemeinschaft ist zur vorschriftsmäßigen Herstellung des zweiten Rettungsweges verpflichtet. Den Antrag auf Nutzungsgenehmigung von Dachräumen zu Wohnzwecken müsste sie hingegen nicht stellen; dies ist Aufgabe und Angelegenheit des einzelnen Sondereigentümers.

Die GdWE hat keinen Anspruch darauf, dass das Wohnungseigentum nicht separat an 2 unterschiedliche Mietparteien vermietet wird. Zu dem Recht, mit dem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, gehört das Recht, es zu vermieten oder zu verpachten (§ 13 Abs. 1 WEG). Die Vermietung kann sich, wenn nichts anderes vereinbart ist, auf die gesamte Wohnung erstrecken oder auf einzelne Räume oder, wenn sich die Wohneinheit - wie hier - über zwei Ebenen erstreckt, auf eine Ebene beschränken. Erstreckt sich eine Nutzungseinheit über zwei oder mehr Geschosse, müssen in jeder Geschossebene zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Wie wäre es nach dem neuen WEG 2020 (WEMoG)?

Der Fall war nach dem WEG in der seit dem 1.12.2020 geltenden Fassung zu beurteilen, weil der geltend gemachte Schaden vollständig nach diesem Zeitpunkt liegt. Die Entscheidung bestätigt erneut, dass die GdWE nach dem WEMoG eine umfassende Verantwortung für die ordnungsgemäße Verwaltung trägt. Der BGH hat wiederholt von einem Paradigmenwechsel gesprochen. Nicht mehr der Verwalter ist zur Durchführung von Beschlüssen verpflichtet, sondern die GdWE, denn die Gesetzesänderung betrifft sowohl das Außenverhältnis der GdWE zu Dritten als auch das Innenverhältnis innerhalb der Organisation der GdWE.

*Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB Hamburg
www.wir-breiholdt.de*