



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 20.03.2026

Mehr Pflichten der Gemeinschaft zur Ersterstellung im steckengebliebenen Bau – Klare Grenzen für den Innenausbau – Urteil des BGH

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 27.02.2026 (Az.: V ZR 219/24) entschieden, dass der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf plangerechte Ersterstellung nicht nur das Gemeinschaftseigentum umfasst, sondern bei einem „steckengebliebenen Bau“ auch bestimmte Arbeiten im räumlichen Bereich seiner Einheit: innenliegende nichttragende Wände in verputzter Form, die unter Putz verlegten Leitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung einschließlich der Heizkörper. Diese Klarstellung stärkt Ersterwerber in unfertigen Anlagen und hilft Gemeinschaften, die Ersterstellung praktikabel zu organisieren. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in einer Gemeinschaft, deren Dachgeschoßeinheiten nie vollständig fertiggestellt wurden. Zur Vollendung wäre unter anderem eine Anhebung des Dachs erforderlich gewesen. Bereits 2019 wurde die Gemeinschaft rechtskräftig verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum plangerecht nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan herzustellen. 2021 erhielten die Kläger eine weitere Baugenehmigung für den Dachumbau. In der Eigentümerversammlung 2022 scheiterten zwei Anträge: zum einen die Gestattung von sechs gartenseitigen Dachflächenfenstern auf eigene Kosten, zum anderen die Klarstellung, dass zur Ersterstellung auch Zwischenwände, unter Putz verlegte Elektroinstallationen sowie der Anschluss an die Heizzentrale nebst Heizkörpern gehören. Der BGH hat die ablehnende Entscheidung der Vorinstanzen insoweit korrigiert, als er den Beschluss zur Konkretisierung der Ersterstellung (Innenwände, Elektro unter Putz, Heizungsanschluss mit Heizkörpern) ersetzte und die Sache bezüglich der Dachflächenfenster an das Berufungsgericht zurückverwies.

Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar, dass jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums verlangen kann – und zwar auch, wenn der Bau „steckengeblieben“ ist. Bei solchen steckengebliebenen Projek-

ten umfasst der Erstherstellungsanspruch im räumlichen Bereich der betroffenen Einheit darüber hinaus – unabhängig von der zivilrechtlichen Zuordnung – die Errichtung innenliegender nichttragender Wände in verputzter Form, die unter Putz verlegten Leitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung einschließlich Heizkörpern. Der Senat begründet das vor allem mit Praktikabilität und dem mitglied-schaftlichen Binnenverhältnis: Wo die Gemeinschaft ohnehin Wände, Decken, tra-gende Bauteile und Leitungen bis zur ersten Absperrmöglichkeit herstellt, ist eine scharfe Trennung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum im Bauablauf nicht sinnvoll.

Die gesetzliche Zuständigkeit für die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemein-schaftseigentums ([§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG](#)) zwingt nicht dazu, den Erstherstellungs-anspruch strikt auf Gemeinschaftseigentum zu begrenzen. Das Wohnungseigen-tumsrecht geht grundsätzlich von einem ordnungsgemäß hergestellten Gebäude aus, die Gemeinschaft kann aber schon vorher entstehen. Zugleich zieht der BGH klare Grenzen. Der vollständige Innenausbau – etwa Bad oder Küche – bleibt Sache des jeweiligen Sondereigentümers; insoweit besteht kein Erstherstellungsanspruch ge-gen die Gemeinschaft. Außerdem ist eine Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus-geschlossen, wenn gleichgerichtete vertragliche Ansprüche, zum Beispiel gegen ei-nen Bauträger, erfolgsversprechend durchgesetzt werden können.

Zur Kostentragung betont der BGH, dass Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich alle tragen. Soweit die Gemeinschaft auf Verlangen einzelner Eigentü-mer aus Praktikabilitätsgründen auch sondereigentumsnahe Erstherstellungsleistun-gen übernimmt, tragen die verlangenden Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen. Eine exakte dingliche Zuordnung der Leitungen kann für die Kostenverteilung später erforderlich werden; für die grundsätzliche Festlegung der Verwaltungspraxis ist sie nicht nötig.

Schließlich stellt der BGH klar, dass bauliche Veränderungen (hier: zusätzliche Dach-flächenfenster) schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums beschlossen oder einzelnen Eigentümern gestattet werden können; das erlaubt eine integrierte Umsetzung ohne spätere Eingriffe. Für die Gestattung ist maßgeblich, ob andere Ei-gentümer über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden; nicht jeder Substanzeingriff ist automatisch nachteilig, und optische Veränderungen sind am Ge-samteindruck des Gebäudes zu messen.

Folgen für die Praxis

Der BGH erweitert den Blick auf die Ersterstellung in „steckengebliebenen“ Projekten: Der Anspruch des Ersterwerbers endet nicht an der Schwelle zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum, sondern umfasst aus Gründen der Praktikabilität und der mitgliedschaftlichen Treuepflicht auch nichttragende Innenwände (verputzt), unter Putz verlegte Leitungen sowie den zentralen Heizungsanschluss einschließlich Heizkörpern in der Einheit. Gleichzeitig setzt der Senat klare Grenzen (kein vollständiger Innenausbau, Vorrang anderer Primäransprüche) und ordnet die Kosten für sondereigentumsbezogene Maßnahmen den verlangenden Eigentümern zu. Für die Praxis bedeutet das: Ersterstellung früh und integriert denken, klare Beschlüsse zur Kostentragung fassen und bauliche Veränderungen rechtzeitig und einzelfallgerecht abwägen.

Für Wohnungseigentümer (Ersterwerber) gilt mit der Entscheidung des BGH, dass diese in unfertigen Anlagen die plangerechte Ersterstellung nicht nur der Gebäudehülle und tragender Teile verlangen können, sondern – bei steckengebliebenem Bau – auch die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form, die unter Putz verlegten Elektro- und Versorgungsleitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung einschließlich Heizkörpern in Ihrer Einheit. Der weitere Innenausbau (z. B. Sanitärobjekte) bleibt aber auch nach dieser Entscheidung eine Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers. Zudem ist zu beachten, dass vorrangige vertragliche Ansprüche gegen Bauträger den Anspruch gegen die Gemeinschaft verdrängen können.

Für Gemeinschaften bzw. den Verwalter verdeutlicht das Urteil, dass die Planung der Ersterstellung ganzheitlich erfolgen sollte. Vergaben sollten die Errichtung der genannten Sonderelemente mitumfassen, um Schnittstellen sauber zu lösen und Folgearbeiten (Estrich, Leitungsführung, Heizkörperanschlüsse) koordiniert zu realisieren. Lücken der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sollten durch wirtschaftlich vernünftige, marktübliche und sachgerechte Ausführungen unter Beachtung des öffentlichen Rechts ergänzt werden.

Die Kostentragung sondereigentumsbezogener Ersterstellungsleistungen von den hieran interessierten Eigentümern sollten per Beschluss festgelegt werden, um Überforderungsrisiken für die Gemeinschaft zu vermeiden. Zudem sollte die Möglichkeit genutzt werden, bereits vor Fertigstellung über bauliche Veränderungen (z. B. Dach-

fenster) zu entscheiden, und die Beeinträchtigungen nach [§ 20 WEG](#) einzelfallbezogen zu prüfen – nicht jeder Eingriff in die Dachhaut oder jede Sichtbarkeit begründet eine relevante Beeinträchtigung; maßgeblich ist der Gesamteindruck des Gebäudes.

Sie haben Fragen zum Thema Bau- und Immobilienrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de