



Bauträger-Insolvenz: BGH stärkt Eigentümerrechte bei „steckengebliebenem Bau“

Michael Fiedler

Nach einer Bauträger-Insolvenz bleibt ein Bauprojekt halbfertig zurück – und die Wohnungseigentümer streiten über die Fertigstellung. Der Bundesgerichtshof klärt nun, wie weit die Erstherstellungspflicht der Gemeinschaft bei einem „steckengebliebenen Bau“ reicht.

Demnach kann ein einzelner Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft nicht nur die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums verlangen, sondern auch die Errichtung innenliegender nichttragender Wände in verputzter Form, die unter Putz verlegten Leitungen sowie den Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung inklusive Heizkörpern. Auf die sachenrechtliche Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum kommt es für den Umfang der Erstherstellungspflicht dabei nicht entscheidend an.

Der Hintergrund: Insolvenz und halbfertige Dachgeschosse

Die Kläger waren Sondereigentümer zweier nicht vollständig hergestellter Dachgeschosseinheiten. Die WEG war bereits 2019 rechtskräftig zur plangerechten Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums verurteilt worden. Streit bestand jedoch darüber, ob hierzu auch: nichttragende Innenwände, Elektroinstallationen und der Anschluss an die zentrale Heizungsanlage gehörten. Die Eigentümerversammlung

lehnte entsprechende Beschlüsse ebenso ab wie die Gestattung zusätzlicher Dachflächenfenster. Die Vorinstanzen gaben der Gemeinschaft recht. Der BGH hob das Urteil teilweise auf.

Kern der Entscheidung: Praktikabilität vor sachenrechtlicher Strenge

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) enthält keine ausdrückliche Regelung zur Erstherstellung bei einem „steckengebliebenen Bau“. Bislang war höchstrichterlich geklärt, dass jedenfalls das Gemeinschaftseigentum fertigzustellen ist. Nun stellt der BGH klar: Der Erstherstellungsanspruch ist nicht strikt an der dinglichen Zuordnung zu Gemeinschafts- oder Sondereigentum gebunden. Eine rein sachenrechtliche Betrachtung würde zu unpraktikablen Ergebnissen führen. Denn wenn ohnehin Wände, Decken, Böden und tragende Bauteile hergestellt werden müssen, ist es baupraktisch geboten, auch nichttragende Innenwände, Unterputzleitungen und Heizungsanschlüsse einheitlich mitzuerstellen. Das dient:

der technischen Koordination (z. B. bei Estricharbeiten), der Vermeidung von Doppelarbeiten und auch einer sachgerechten Bauabwicklung.

Kostenfrage bleibt differenziert

Finanziell gilt weiterhin:

- Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum tragen alle (§ 16 Abs. 2 WEG).
- Soweit die Gemeinschaft auch Teile des Sondereigentums erstmals errichtet, trifft die Kostenlast grundsätzlich die betreffenden Eigentümer.

Der BGH betont zudem, dass der Sondereigentümer seinen Innenausbau (Bad, Küche etc.) weiterhin selbst herstellen muss.

Dachflächenfenster: Bauliche Veränderung bleibt Einzelfallfrage

Anders beurteilt der BGH die begehrten Dachflächenfenster. Hier handelt es sich nicht um plangerechte Erstherstellung, sondern um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 WEG. Entscheidend ist nun, ob andere Eigentümer „verständlicherweise beeinträchtigt“ sind. Maßstab ist dabei das Gebäude als Ganzes – nicht das einzelne Bauteil. Das Landgericht Düsseldorf muss dies erneut prüfen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948576/Bautraeger-Insolvenz-BGH-staerkt-Eigentuemerrechte-bei-steckengebliebenem-Bau/>