Buchmann
Hausverwaltungs GmbH

WEGnews
Ausgabe Juli 2025

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [504]

Handelt der Bauträger als Eigentümer oder Bauträger?

Der teilende Bauträger handelt bei der Errichtung der Anlage nicht als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner im Verhältnis zu den Erwerbern bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Errichtet der teilende Bauträger die Anlage nicht plangerecht, stehen den Erwerbern nur vertragliche Ansprüche zu, nicht aber Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB; das gilt auch dann, wenn der teilende Bauträger weiterhin eingetragener Eigentümer einer oder mehrerer Einheiten ist und er das gemeinschaftliche Eigentum im räumlichen Bereich dieser Einheiten abredewidrig errichtet.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 - V ZR 270/23

Der Fall:
Die Kläger, werdende Wohnungseigentümer, hatten von der beklagten Bauträgerin Eigentum erworben.

Noch während der Errichtung der Anlage installierte die Beklagte für eine von ihr gehaltene Gewerbeeinheit eine Lüftungsanlage, ein Kühlaggregat, einen Ventilator und einen Flüssiggastank auf Gemeinschaftseigentum. Die Kläger hielten diese Einbauten für unzulässige bauliche Veränderungen und verlangten deren Beseitigung. Das Landgericht gab der Klage statt, der BGH hob dieses Urteil jedoch auf.

Das Problem:
Der BGH musste klären, ob werdende Wohnungseigentümer (also Erwerber mit Auflassungsvormerkung und Besitz) gegen den teilenden Bauträger Ansprüche auf Beseitigung baulicher Maßnahmen nach § 1004 BGB i.V.m. § 22 WEG a.F. (bzw. § 20 WEG n.F.) geltend machen können, wenn dieser noch in der Errichtungsphase der Wohnanlage handelt.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der BGH verneinte solche Ansprüche. Zwar können werdende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis grundsätzlich Rechte ähnlich wie voll eingetragene Eigentümer geltend machen.

Allerdings handelte die Beklagte als Bauträgerin in Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen, nicht als Wohnungseigentümerin.

Daher stellt die Errichtung auch planabweichender baulicher Elemente während der Bauphase keine „bauliche Veränderung“ i.S.d. WEG dar, sondern (ggf. mangelhafte) Vertragserfüllung.

Den Erwerbern stehen in einem solchen Fall nur vertragliche, nicht aber wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche (wie Beseitigung nach § 1004 BGB) zu.

Praxis-Tipp:
Solange ein Bauträger in der Errichtungsphase handelt –und die Maßnahme der Vertragserfüllung dient, sind Ansprüche wegen „baulicher Veränderungen“ regelmäßig ausgeschlossen.

Jede GdWE sollte für diese Abgrenzungsfragen dringend einen Fachanwalt konsultieren. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ