



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 18/25

in dem Rechtsstreit

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

WEG § 18 Abs. 1, 2 Nr. 1; BGB §§ 241, 252, 280 Abs. 1

- a) Verletzt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und erleidet ein Wohnungseigentümer dadurch einen Schaden an seinem Sondereigentum, kann er von der Gemeinschaft Schadensersatz unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB verlangen.
- b) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat nicht im Sinne einer Erfolgs- oder Garantiehafung für jeden Mangel des Gemeinschaftseigentums sofort einzustehen; ihre Haftung kommt vielmehr erst ab dem Zeitpunkt in Betracht, in dem die Maßnahme bei pflichtgemäßem Handeln beschlossen und durchgeführt worden wäre.
- c) Der Ersatz von Miet- und Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des Sondereigentums setzt voraus, dass die entgangene Nutzung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprochen hätte.

BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 18/25 - LG Braunschweig
AG Wolfsburg

ECLI:DE:BGH:2026:270226UVZR18.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Februar 2026 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 Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Braunschweig - 6. Zivilkammer - vom 29. November 2024 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Sondereigentümerin einer Wohnungseinheit. Gemäß der Teilungserklärung darf das Gebäude nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohneinheit der Klägerin besteht aus zwei Wohnflächen im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist mit einem eigenen Wasseranschluss, Küche, Bad, Briefkasten und Klingel ausgestattet; es fehlt aber ein zweiter Rettungsweg. Die Klägerin verpachtete das Dachgeschoss an eine GmbH, welche es ihrerseits an eine GmbH & Co. KG vermietete. Am 20. April 2021 wurde die Nutzung der Dachgeschossfläche behördlich untersagt. Die Klägerin kündigte daraufhin das Pachtverhältnis zum 31. Mai 2021.

- 2 Mit der Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten zuletzt den Ersatz von Pachtausfallschäden für 27 Monate in Höhe von 20.550 €. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin gegen die beklagte GdWE auf Schadensersatz. Die Nutzung, für deren Ausfall die Klägerin Ersatz verlange, widerspreche der Teilungserklärung. Die Klägerin nutze ihr Wohnungseigentum nicht zu Wohnzwecken, sondern gewerblich, indem sie die Dachgeschossfläche an eine GmbH verpachtet habe. Eine juristische Person könne selbst nicht „wohnen“. Unter einer Wohnung sei im allgemeinen Sprachgebrauch eine von einer Familie oder einem sonstigen homogenen Verband für eine gewisse Dauer genutzte Räumlichkeit zu verstehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasse zwar auch die Vermietung zu Wohnzwecken. Die Klägerin habe die Wohneinheit aber nicht zu Wohnzwecken vermietet. Abzustellen sei auf das Pachtverhältnis. Diese Art der Nutzung stelle keine Wohn-, sondern eine gewerbliche Nutzung dar. Ob die Pächterin ihrerseits die Wohneinheit für einen längeren Zeitraum an lediglich eine Person vermietet habe, sei unerheblich.

II.

4 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die beklagte GdWE nicht verneint werden.

5 1. Dass im Ausgangspunkt ein solcher Anspruch der Klägerin in Betracht kommen kann, verkennt auch das Berufungsgericht nicht.

6 a) Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis gemäß § 18 Abs. 1 WEG ausschließlich der GdWE. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung zählt auch die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum (zu § 21 Abs. 3 WEG aF Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, ZfIR 2018, 695 Rn. 13; Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 16, jeweils mwN). Das erfasst auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungsweges (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, ZWE 2017, 367 Rn. 7 f.). Sollte für die zweckentsprechende Nutzung des Dachgeschosses durch die Klägerin ein zweiter Rettungsweg erforderlich sein (hier: § 33 NBauO), wäre die GdWE zu dessen Herstellung verpflichtet.

7 b) Verletzt die GdWE schuldhaft die ihr obliegenden Verwaltungspflichten, kann dies einen Schadensersatzanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die GdWE begründen; hierbei muss sich die GdWE das Verhalten ihres Verwalters entsprechend § 31 BGB und das Verhalten ihrer Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 Abs. 1 BGB zurechnen lassen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 34/24, BGHZ 241, 98 Rn. 20). Die GdWE haftet - im Gegensatz zu der bis zum 30. November 2020 gültigen Rechtslage (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16, NZM 2018, 615 Rn. 36) - aber auch für Willensbildungsfehler

der Wohnungseigentümer, weil sie sich das Verhalten der Eigentümerversammlung ebenfalls entsprechend § 31 BGB zurechnen lassen muss (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 172, 181 mwN). Dabei setzt der Ersatz von Miet- und Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des Sondereigentums voraus, dass die entgangene Nutzung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprochen hätte. Denn es besteht kein Anspruch auf Ersatz eines entgangenen Gewinns gemäß § 252 BGB, der durch eine rechtswidrige Nutzung erzielt werden soll (vgl. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 252 Rn. 2).

8 2. Rechtsfehlerhaft ist aber die Begründung, mit der das Berufungsgericht die Verpachtung des Dachgeschosses durch die Klägerin als mit der Gemeinschaftsordnung unvereinbar ansieht.

9 a) Den getroffenen Feststellungen zufolge sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken und nicht etwa im Sinne eines sog. „unselbständigen Teileigentums“ nur als Abstell- oder Lagerraum dient (dazu Senat, Urteil vom 25. Mai 2023 - V ZR 134/22, NJW 2023, 2484 Rn. 22). Die Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach das Gebäude nur für Wohnzwecke genutzt werden darf, ist als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG; vgl. Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 6; Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 284/19, WuM 2021, 637 Rn. 19).

10 b) Der Begriff des Wohnens im Sinne des Wohnungseigentumsrechts ist weit zu verstehen. Dazu gehört zwar in erster Linie die Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Darauf beschränkt sich der Wohnzweck indessen nicht, sondern geht darüber hinaus und erfasst auch Wohnformen, die nicht dem „klassischen“ Familienleben entsprechen. Von der Wohnnutzung umfasst ist daher

- vorbehaltlich anderweitiger Regelungen in der Teilungserklärung oder Vereinbarungen - u.a. auch die Vermietung einer Wohnungseigentumseinheit an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste oder auch die Nutzung als Wohngemeinschaft (zum Ganzen Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 14 ff.; Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 10 ff.). Es kommt weder auf die steuerrechtliche Einordnung der Einkünfte des Vermieters noch darauf an, ob die Vermietung Teil der unternehmerischen Tätigkeit des Eigentümers ist. Entscheidend ist nach § 1 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 WEG allein, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, aaO Rn. 17; Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, aaO Rn. 10) bzw. stattfinden soll. Dementsprechend kommt es bei einer Vermietung auf den (beabsichtigten) Gebrauch durch den Mieter an (vgl. § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB); anders als das Berufungsgericht offenbar meint, gilt dies auch bei mehreren Untervermietungen.

11 c) Gemessen daran kann eine Wohnnutzung nicht allein deshalb verneint werden, weil die Klägerin das Dachgeschoss an eine juristische Person verpachtet hat. Zwar kann eine juristische Person eine Wohnung nicht selbst „bewohnen“. Darauf kommt es jedoch nicht an. Entscheidend ist, ob die pachtvertraglichen Bindungen auf eine zulässige Wohnnutzung des Endnutzers abzielen.

12 d) Feststellungen dazu, welche Nutzung des Dachgeschosses in dem Pachtvertrag vorgesehen war, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Deshalb ist zugunsten der Revision zu unterstellen, dass der Pachtvertrag auf eine Wohnnutzung abzielte und das Dachgeschoss ohne Kündigung des Pachtvertrags weiterhin zu Wohnzwecken genutzt worden wäre.

13 3. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Beklag-

ten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung scheidet der Anspruch nicht schon daran, dass die separate Verpachtung des Dachgeschosses unzulässig und aus diesem Grund rechtswidrig wäre. Zu dem Recht, mit dem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, gehört auch 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 (vgl. Schultzky in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 13 Rn. 17) oder, wenn sich die Wohneinheit - wie hier - über zwei Ebenen erstreckt, auf eine Ebene beschränken. Der zweite Rettungsweg dürfte ohnehin nicht wegen der separaten Verpachtung des Dachgeschosses erforderlich geworden sein, sondern deshalb, weil die Einheit der Klägerin Aufenthaltsräume enthält (vgl. § 33 Abs. 1 NBauO). Erstreckt sich eine Nutzungseinheit über zwei oder mehr Geschosse, müssen in jeder Geschossebene zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein (z.B. Maisonettewohnung; vgl. Große-Suchsdorf/Kammeyer/Dorn, NBauO, 10. Aufl., § 33 Rn. 3). Dass eine separate Verpachtung des Dachgeschosses der Klägerin zu Wohnzwecken aus anderen als brandschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, ist nicht festgestellt.

III.

14 1. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO).

15 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

16 a) Der Ersatzanspruch der Klägerin setzt eine Mahnung bzw. das Vorliegen des Schuldnerverzugs gemäß § 286 BGB nicht voraus. Liegt die Pflichtver-

letzung der GdWE in einer unterlassenen oder erst verzögert durchgeführten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und erleidet ein Wohnungseigentümer dadurch einen Schaden an seinem Sondereigentum, kann er von der GdWE Schadensersatz unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB verlangen (vgl. bereits Senat, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 34/24, BGHZ 241, 98 Rn. 20).

17 aa) Allerdings regelt § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG für jeden Wohnungseigentümer einen Individualanspruch gegen die GdWE auf eine ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 59). Damit besteht eine Leistungspflicht im Sinne von § 241 Abs. 1 BGB, so dass Schadensersatz für die Verzögerung der geschuldeten Leistung gemäß § 280 Abs. 2 BGB nur bei Vorliegen des Schuldnerverzugs nach § 286 BGB verlangt werden kann.

18 bb) Daraus folgt aber nicht, dass Schadensersatz stets nur unter den in § 286 BGB geregelten Voraussetzungen verlangt werden kann (so aber Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [5.9.2024], § 18 WEG Rn. 191 ff.; Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 10.93 ff.). Die Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erschöpft sich nämlich nicht in dieser Leistungspflicht. Vielmehr besteht zwischen der GdWE und den Wohnungseigentümern auch ein aus der Verbandszugehörigkeit folgendes gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem sich wechselseitige Treue- und Schutzpflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB ergeben (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 207/21, NJW-RR 2022, 1589 Rn. 15; Sommer in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 18 Rn. 72; Grüneberg/Wicke, BGB, 84. Aufl., Einleitung WEG Rn. 5 jeweils mwN). Hieraus folgt die (Neben-)Pflicht der GdWE, die ihr obliegende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mit Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen der Wohnungseigentümer durchzuführen; insoweit hat sich die Rechtslage durch das WEMoG verändert (zum alten Recht vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 17).

19 cc) Die der GdWE obliegende Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums hat mithin eine Doppelnatur; sie begründet zugunsten der Wohnungseigentümer sowohl eine Leistungs- als auch eine Schutzpflicht. Den einzelnen Wohnungseigentümern steht nicht nur ein Leistungsanspruch zu, sondern zugleich wird auch ihr Integritätsinteresse geschützt. Erleidet ein Wohnungseigentümer daher wegen einer - wie hier im Raum stehenden - schuldhaft verzögerten Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Schaden an seinem Sondereigentum, verletzt die GdWE zumindest auch ihre aus dem (mitgliedschaftlichen) Treueverhältnis rührende Schutzpflicht und haftet dem Wohnungseigentümer dafür aus § 280 Abs. 1 BGB. Auf die darüber hinaus bestehende Verzögerung der Leistungspflicht kommt es dann nicht an (so auch etwa Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 165, 179; Sommer in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 18 Rn. 72 ff., 76d).

20 b) Das Berufungsgericht wird daher die für einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB notwendigen Feststellungen zu treffen haben. Dazu weist der Senat auf Folgendes hin:

21 aa) Die GdWE hat nicht im Sinne einer Erfolgs- oder Garantiehaftung für jeden Mangel des Gemeinschaftseigentums sofort einzustehen; ihre Haftung kommt vielmehr erst ab dem Zeitpunkt in Betracht, in dem die Maßnahme bei pflichtgemäßem Handeln beschlossen und durchgeführt worden wäre (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 181; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [5.9.2024], § 18 WEG Rn. 187). Voraussetzung für einen Anspruch des Wohnungseigentümers aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 18 Abs. 1, 2 WEG ist ein pflichtwidriges Verhalten der GdWE. Dabei macht es - im Gegensatz zu der bis zum 30. November 2020 gültigen Rechtslage - keinen Unterschied, ob das Fehlverhalten auf der Ebene der Willensbildung, der Vorbereitung oder der Ausführung stattgefunden hat (vgl. oben Rn. 7).

- 22 bb) Liegt der Vorwurf - wie hier - in dem Unterlassen einer Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, setzt die Pflichtwidrigkeit voraus, dass die GdWE Kenntnis von dem Handlungsbedarf hat oder hätte haben müssen. Erst ab diesem Zeitpunkt hat die GdWE die gebotenen Maßnahmen zu beschließen und innerhalb angemessener Zeit durchzusetzen. Eine Maßnahme, die notwendig ist, um die zweckentsprechende Wohnnutzung zu ermöglichen, darf nicht zurückgestellt werden (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 376 Rn. 10 f.; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, NJW 2018, 3238 Rn. 9 f.). Wird die zweckentsprechende Nutzung einer Einheit zu Wohnzwecken untersagt, weil öffentlich-rechtliche Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum nicht erfüllt sind, ist die GdWE infolgedessen zwingend zum Handeln verpflichtet.
- 23 cc) Zu ersetzen ist der Schaden, der bei einem pflichtgemäßen Handeln der GdWE ausgeblieben wäre. Die Zeit, die bei einer ordnungsmäßig handelnden GdWE zwischen der Kenntnisnahme von der Notwendigkeit der Maßnahme, der Beschlussfassung und der Durchführung liegt, wirkt sich somit schadensrechtlich zu Lasten des Wohnungseigentümers aus (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 181; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [5.9.2024], § 18 WEG Rn. 187). Insoweit ist die Klägerin darlegungs- und beweispflichtig.
- 24 c) Sollte es darauf ankommen, wird das Berufungsgericht ein mögliches Mitverschulden der Klägerin nach § 254 Abs. 1 und 2 BGB zu prüfen haben; bislang fehlt es an jeglichen Feststellungen zu den tatsächlichen Abläufen. Insbesondere kann dem Wohnungseigentümer bei der Schadensentstehung gemäß § 254 Abs. 1 BGB ein Mitverschulden anzurechnen sein, wenn er es unterlässt, in der Eigentümerversammlung eine Beschlussfassung zu beantragen. Eine Mitverantwortlichkeit für die Schadensentstehung kommt jedoch nur in Betracht, wenn der Wohnungseigentümer die Beschlussfassung tatsächlich hätte beeinflussen können (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 189; Sommer in

Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 18 Rn. 75d). Der für die notwendigen Entscheidungsprozesse erforderliche Zeitraum ist bei der Prüfung eines Mitverschuldens des Wohnungseigentümers einzubeziehen (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juni 2024 - V ZR 79/23, ZWE 2024, 451 Rn. 29); die Verzögerung durch die (hypothetische) Entscheidungsfindung ist ihm also nicht anzulasten.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Wolfsburg, Entscheidung vom 15.04.2024 - 12 C 116/22 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 29.11.2024 - 6 S 53/24 -

Verkündet am:

27. Februar 2026

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle