

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0230]

Selbstvornahme bei einer rechtswidrigen baulichen Veränderung?

1. Ein Wohnungseigentümer hat kein Recht, selbst rechtswidrige bauliche Veränderungen zu beseitigen.

2. Die Wohnungseigentümer können beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung zu entfernen; befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gem. § 14 Nr. 4 Hs. 1 WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden.

3. Auch in einer Zweiergemeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen, dass eine rechtswidrige bauliche Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beseitigt wird.

BGH, Urteil vom 05. Juli 2019
Az. V ZR 149/18

Der Fall:

Eine WEG besteht aus zwei Wohnungseigentümern. In den Jahren 2001 bis 2004 errichtete Eigentümer B – ohne Genehmigung - auf dem von ihm genutzten Garten (Sondernutzungsrecht) ein Gartenhaus nebst Anbau.

Darüber hinaus lagerte er diverse Gegenstände (Garderobe, Schuhablage etc.) im gemeinschaftlichen Eigentum.

Eigentümer A war damit nicht einverstanden und klagte.

Er verlangte, Eigentümer B zu verurteilen, es zu dulden, dass der Kläger (also Eigentümer A) jeweils unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands - die Gartenhütte nebst Anbau sowie die

Gegenstände im Gemeinschaftseigentum entfernen darf.

Das Problem:

Die Baulichen Veränderungen waren zwar rechtswidrig, aber der Anspruch auf Entfernung gegen den Eigentümer B verjährt. Einigkeit besteht darüber, dass die Wohnungseigentümer nach Verjährung des Beseitigungsanspruchs beschließen können, die Beseitigung auf Kosten aller Wohnungseigentümer vorzunehmen.

Allerdings gab es den Beschluss nicht, so dass der BGH klären musste, ob ein Wohnungseigentümer berechtigt ist, eine rechtswidrige Bauliche Veränderung selbst zu entfernen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem beklagten Wohnungseigentümer B recht. Einem Wohnungseigentümer steht nach Verjährung eines Beseitigungsanspruchs kein auf die Selbstbeseitigung gerichteter Duldungsanspruch zu.

Die Wohnungseigentümer können zwar beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer beseitigt werden soll. Fehle es aber an einem solchen Beschluss, müsse der Wohnungseigentümer, der die Entfernung der Baulichen Veränderung verlangt, eine Beschlussersetzungsklage gemäß § 21 Abs. 8 WEG erheben.

Das Gleiche gilt für die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Gegenstände. Allerdings geht es hier nicht um eine Bauliche Veränderung, sondern um den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 2 WEG). Auch für diesen

Fall besteht die Möglichkeit, über eine Beschlussersetzungsklage gemäß § 21 Abs. 8 WEG eine Klärung herbeizuführen.

Praxis-Tipp:

Der BGH stellt abschließend klar, dass der einzelne Wohnungseigentümer zur Selbstvornahme bzw. Selbstbeseitigung einer rechtswidrigen Baulichen Veränderung nicht berechtigt ist.

In der Praxis wird diese Konstellation sicherlich nicht oft vorkommen, so dass bei Wohnungseigentümergeinschaften mit mehr als 2 Wohnungen regelmäßig die Entfernung der rechtswidrigen Baulichen Veränderung durch Beschluss vergemeinschaftet wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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