

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Rechtswidrige bauliche Veränderung in der WEG – Was tun?

Es kommt immer wieder vor, dass ein Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vornimmt, ohne hierfür eine Genehmigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft eingeholt zu haben. Dann stellt sich die Frage, wer darf in einem solchen Fall den Rückbauanspruch gerichtlich geltend machen? Die Gemeinschaft oder auch einzelne Eigentümer?

In der Rechtsprechung wurde diese Frage in der Vergangenheit durchaus unterschiedlich beantwortet. Seit Oktober 2018 liegt hier eine höchstgerichtliche Entscheidung des BGH vor, Urteil vom 26.10.2019 V ZR 328/17.

Danach hat zwar der BGH an seiner grundsätzlichen Rechtsprechung festgehalten, wonach Schadensersatzansprüche gemäß § 823 BGB nur durch den teilrechtsfähigen Verband geltend gemacht werden können. Der Anspruch aus § 1004 BGB auf Beseitigung kann jedoch jeder Wohnungseigentümer selbst einklagen. Hier besteht also keine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, so

der BGH. Auch einzelne Eigentümer können die Beseitigung einer eigenmächtigen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 i. V. mit § 14 Nr. 1 WEG verlangen, dass dieser Zustand beseitigt und der zuvor bestehende Zustand wieder hergestellt werden muss.

Allerdings kann die Gemeinschaft den Beseitigungsanspruch durch Beschluss in der Eigentümerversammlung auch an sich ziehen. Dies nennt man eine gekorene Ausübungsbefugnis. Zieht die Gemeinschaft den Beseitigungsanspruch an sich, hat dies zur Folge, dass die Gemeinschaft auch Klage auf Beseitigung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erhebt.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und Eigentumsrechts
Geschäftsführer
H&G Frankfurt am Main



Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 959291-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main