

Die sog. „baulichen Änderungen“ in der Eigentümergeinschaft

Begriff

WEG, § 22 (1): „Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr.1 bestimmte Maß beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“

WEG, § 14 (1): „Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“.

Die Praxis

Nicht selten entwickelt sich im Mehrfamilienhaus im Laufe der Zeit eine Eigendynamik. So wird das eigene Heim – oftmals auch unbewusst außerhalb der Grenzen des Sondereigentums – verändert (z.B. Anbringung von Markisen; Installation von Satellitenschüsseln; Erweiterung von Terrassen etc.). Oft erfolgt dies ohne genehmigenden Beschluss der Eigentümergeinschaft.

Wer ist zuständig?

Es besteht weitläufig die Meinung, in einem solchen Fall muss der Verwalter tätig werden. Gerade das hat der Gesetzgeber mit seiner Formulierung des § 22, Absatz 1, ausgeschlossen. Der Beseitigungsanspruch einer baulichen Veränderung ist ein individueller Anspruch des benachteiligten Wohnungseigentümers. Der Verwalter ist regelmäßig nicht Mitglied der Gemeinschaft, so dass eine durch ihn initiierte Durchsetzung der Beseitigung mangels Legitimation erfolglos bleibt. Auch ist der Verwalter in diesem Fall nicht berechtigt, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Allenfalls bleibt ihm die Möglichkeit, eine entsprechende Beschlussfassung vorzubereiten. In diesem Fall ist unbedingt zu empfehlen, dass nicht der Verwalter der Beschlussantragsteller ist. Regelmäßig wird der betroffene Wohnungseigentümer hier eine persönliche Konfrontation empfinden.

Die richtige Lösung

Es bieten sich zwei Lösungsansätze an. Der einfachere und üblichere Ansatz ist, dass der Individualanspruch auf Beseitigung auch durch den benachteiligten (oder sich gestört fühlenden) Wohnungseigentümer **direkt** gegen den Störer (seinem Miteigentümer) vorgeht. Die Eigentümergeinschaft ist dann nicht verfahrensbeteiligt.

Es bleibt dem betroffenen Wohnungseigentümer jedoch auch die Möglichkeit, einen Antrag zur Beschlussfassung in die Eigentümergeinschaft einzubringen und Abstimmung darüber zu verlangen, ob die Gemeinschaft das Individualrecht an sich zieht und kollektiv gegen das Mitglied der Eigentümergeinschaft vorgeht, das die bauliche Veränderung verursacht.

Verjährung

Der Beseitigungsanspruch baulicher Veränderungen ohne Zustimmung der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer verjährt binnen drei Jahren. Nach Ablauf dieser Frist ist ein Rückbauanspruch gegen den Verursacher verwirkt. Als Maßnahme ordnungsgemäßer Instandsetzung muss er diesen jedoch dulden (zu Lasten und auf Kosten der Eigentümergeinschaft). Bei der gerichtlichen Durchsetzung des Rückbauanspruches einer baulichen Veränderung ist daher genau zu prüfen, ob ein solcher überhaupt noch gefordert werden kann oder ob die Gemeinschaft den Rückbau selbst vornehmen muss. Der betroffene Eigentümer kann dann lediglich Duldung in Anspruch genommen werden. So oder so ist jedoch stets ein Beschluss der Eigentümergeinschaft einzuholen.

Die Stellung der Hausverwaltung

Der Verwalter darf nur auf Beschluss der Eigentümergeinschaft tätig werden. In jedem anderen Fall ist die Initiative eigenmächtig und nicht durch die Rechtsprechung bzw. den Verwaltervertrag gedeckt.

Empfehlung

Wenden Sie sich immer **vor** der Durchführung einer baulichen Veränderung mit Ihren Ansinnen an die Verwaltung. Wir werden Sie beraten und ggf. eine Beschlussfassung empfehlen. **So vermeiden Sie unnötigen Ärger mit Ihren Miteigentümern.**

Ihre Hausverwaltung
Jens Fritzsche Hausverwaltungen und Immobilien e. K.