

Beseitigungsanspruch einer ohne Zustimmung in einer WEG errichteten Terrasse – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Sinzig (AG Sinzig) vom 08.08.2019, 10a C 8/18 WEG

I.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus Flächen die nur den jeweiligen Sondereigentümern zugeteilt sind (Sondereigentum) und Flächen die allen gemeinsam zustehen (Gemeinschaftsflächen). Die Gemeinschaftsflächen können von einzelnen Eigentümern nicht ohne Zustimmung der anderen Eigentümer verändert werden. Das Urteil des AG Sinzig unterstreicht noch einmal die Notwendigkeit dieser Zustimmung.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte ließ ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eine bis dahin wildbewachsene Fläche hinter ihrer Wohnung zu einer Terrasse umbauen. Bei dieser Fläche handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, welches die Beklagte aufgrund eines Sondernutzungsrechtes alleine nutzen darf. Die Kläger machen mit der vorliegenden Klage die Beseitigung dieser Terrasse geltend. Weiter machen sie die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes geltend. Das AG Sinzig hat die Beklagte zur Beseitigung der Terrasse verurteilt, nicht aber zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes. Die Beklagte sei nicht berechtigt gewesen, die Gemeinschaftsfläche zu einer Terrasse umzubauen. Eine Wiederherstellung des vorherigen Zustandes könnten die Kläger allerdings nicht verlangen. Dieser Anspruch stehe dem Verband der Wohnungseigentümer zu und könne nur von diesem geltend gemacht werden.

III.

1.

Gemeinschaftsflächen einer WEG können von allen Eigentümern gleichermaßen genutzt werden. Auch wenn wie in der besprochenen Entscheidung an einer Gemeinschaftsfläche ein Sondernutzungsrecht für einen einzelnen Eigentümer besteht, ist der jeweilige Eigentümer nicht berechtigt, im Alleingang diese Gemeinschaftsfläche umzugestalten. Vielmehr bedarf er auch dann der Zustimmung aller durch die Maßnahme betroffenen Eigentümer. Das Sondernutzungsrecht gibt ihm nur das Recht die betreffende Fläche allein nutzen zu können, nicht aber die Fläche umzugestalten. Da die Zustimmung der übrigen Eigentümer in der besprochenen Entscheidung nicht vorlag, war die Beklagte verpflichtet die Terrasse zurückzubauen.

2.

Die Entscheidung des AG Sinzig zeigt aber auch, wie wichtig es ist, genau zwischen den einzelnen Ansprüchen zu differenzieren. Die Kläger haben nicht nur Beseitigung der Terrasse gefordert, sondern auch, dass die Gemeinschaftsfläche wieder in ihren vorherigen Zustand zurückversetzt werde. Dabei haben die Kläger nicht beachtet, dass dieser Anspruch nicht Ihnen zusteht, sondern dem Verband der WEG. Daher ging die Klage teilweise verloren.

IV.

Gemeinschaftsflächen können von einzelnen Eigentümern nicht ohne Zustimmung der anderen Eigentümer umgestaltet werden. Dies gilt auch, wenn für einen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an der Gemeinschaftsfläche besteht. Der Beseitigungsanspruch kann von den einzelnen Eigentümern alleine geltend gemacht werden, Ansprüche auf Wiederherstellung des vorherigen Zustandes aber nur vom Verband der WEG. Um hier keine Fehler zu machen, die in einer Teilniederlage vor Gericht münden, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.