

Wohnungseigentümer können nicht ohne weiteres von dem Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums absehen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main, vom 14.01.2021, 2 – 13 S 26/20

I.

Nicht selten nehmen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einzelne Wohnungseigentümer Baumaßnahmen ohne Rücksprache mit den übrigen Wohnungseigentümern vor. So kann z.B. auf einem Balkon eigenmächtig ein Wintergarten errichtet oder auf Gartenflächen Garagen errichtet werden. In diesen Fällen kann die WEG Rückbau dieser unzulässigen Baumaßnahmen verlangen. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt, dass auf diesen Anspruch nicht ohne weiteres verzichtet und ein Rückbau abgelehnt werden kann.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglied in einer WEG. 1977 wurden auf Gemeinschaftseigentum eine Garage und später auch eine Gartenhütte ohne Genehmigung errichtet. Auf einer Eigentümerversammlung 2018 lehnten es die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab, diese Gebäude beseitigen zu lassen. Die Klägerin verlangte mit der Anfechtungsklage die Aufhebung dieser Ablehnung. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Es entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung die Gebäude nicht zu beseitigen. Auf die Berufung hin hat das Landgericht Frankfurt/Main den Negativbeschluss aufgehoben. Zwar hätten die Wohnungseigentümer einen Ermessenspielraum, ob sie ein rechtswidrig errichtetes Gebäude zurückbauen lassen wollten. Die Wohnungseigentümer müssten dieses Ermessen aber auch ausüben. Dazu gehöre es, sich mit den verschiedenen in Betracht kommenden Möglichkeiten auseinanderzusetzen und eine Entscheidung zu treffen. Dies hätten die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall nicht getan, weshalb der Beschluss aufzuheben sei.

III.

1.

Weder die einzelnen Wohnungseigentümer, noch der Verband können ohne weiteres Baumaßnahmen auf dem Grundstück vornehmen.

Beispiel: 1. Wohnungseigentümer A lässt ohne Rücksprache mit den übrigen Wohnungseigentümern auf seinem Balkon einen Wintergarten errichten.

2. Ohne Rücksprache mit den übrigen Wohnungseigentümern beauftragt Verwalter V im Namen des Verbandes auf einer Gemeinschaftsfläche der WEG die Anlage von Stellplätzen.

In beiden Beispielfällen sind die Baumaßnahmen rechtswidrig, da kein genehmigender Beschluss vorliegt.

2.

Liegt eine rechtswidrige bauliche Maßnahme vor, kann der Verband den Rückbau verlangen. In den beiden Beispielfällen könnte daher der Verband den Rückbau verlangen.

Bleibt der Verband untätig, haben die einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung aber keinen unbedingten Anspruch darauf, dass der Rückbauanspruch geltend gemacht wird. Es besteht lediglich ein Anspruch darauf, dass die übrigen Wohnungseigentümer ermessensfehlerfrei darüber entscheiden, ob der Rückbauanspruch durchgesetzt werden soll (vgl. hierzu auch meinen Beitrag [„Wie muss die](#)

Wohnungseigentümergeinschaft reagieren, wenn ein Beschluss der eine bauliche Maßnahme genehmigen sollte aufgehoben wird?“).

Je nach Sachverhaltskonstellation kann es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, von einem Rückbau abzusehen.

Beispiel: Wohnungseigentümer E errichtet am 20.01.2021 ohne Rücksprache mit den übrigen Wohnungseigentümern eine Ladestation für sein Elektroauto. Die Errichtung der Ladestation erfolgt ordnungsgemäß. Wohnungseigentümer B beantragt auf der nächsten Eigentümerversammlung den Rückbau der Ladestation zu beschließen. E weist darauf hin, dass er einen Anspruch auf die Errichtung der Ladesäule habe und selbstverständlich für sämtliche Kosten aufkomme.

Im Beispielsfall ist die Ladestation nach dem 01.12.2020 errichtet worden. E kann daher verlangen, dass ihm die Errichtung einer Ladestation bewilligt wird (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F.). Da außerdem die Ladestation ordnungsgemäß errichtet ist entspricht es in diesem Fall ordnungsgemäßer Verwaltung von dem Rückbau abzusehen.

3.

Will die WEG davon absehen, einen Rückbauanspruch durchzusetzen, reicht es aber nicht aus einfach untätig zu bleiben bzw. einen Antrag auf Rückbau zurückzuweisen. Vielmehr muss die WEG sich mit den in Betracht kommenden Alternativen auseinandersetzen und entsprechende Beschlüsse fassen. In dem vom LG Frankfurt/Main entschiedenen Fall hätte die WEG die Garage stehen lassen und durch die Eigentümer nutzen lassen können. Dazu hätten aber noch eine Reihe von weiteren Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit die WEG die Garage auch tatsächlich nutzen konnte. Zum, Beispiel hätte ein Schloss eingebaut werden müssen. Um ordnungsgemäß den Beschluss fassen zu können, die Garage nicht zurückzubauen, wäre es notwendig gewesen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen, damit die Garage genutzt werden kann. In dem Beispielsfall mit der Ladestation wäre es nicht ausreichend, wenn die WEG einfach den Antrag des B zurückweist. Vielmehr wäre es notwendig, dass die WEG den Beschluss fasst, dass die Errichtung der Ladesäule genehmigt wird.

4.

Durch die WEG-Reform ist es für Wohnungseigentümer seit 01.12.2020 einfacher geworden, Rückbauten rechtswidrig errichteter Gebäude zu verhindern. Die Wohnungseigentümer können nunmehr mit einfacher Mehrheit den Beschluss fassen, dass die Errichtung des Gebäudes nachträglich genehmigt wird. Dies setzt aber auch weiterhin voraus, dass die Wohnungseigentümer bewusst diese Entscheidung treffen. Gegebenenfalls ist es auch nach dem 01.12.2020 notwendig, dass die Wohnungseigentümer weitergehende Maßnahmen treffen. Würde in der Entscheidung des LG Frankfurt/Main die betroffene WEG einfach nur den Beschluss fassen, dass die Garage genehmigt wird, wäre dies nicht ausreichend. Damit wäre zwar der Bau genehmigt. Die Garage kann in der vorliegenden Form aber nicht genutzt werden, weshalb zur ordnungsgemäßen Verwaltung auch gehören würde, diese Nutzung zu ermöglichen.

5.

Damit die Wohnungseigentümer diese notwendige Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten vornehmen können, ist es notwendig, dass der Sachverhalt und die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sorgfältig aufbereitet und entsprechende Beschlüsse vorbereitet werden. Dies ist eine Aufgabe der Verwaltung (siehe auch hierzu meinen oben genannten [Beitrag](#)).

IV.

Werden Gebäude oder sonstige bauliche Maßnahmen in einer WEG rechtswidrig vorgenommen, kann die WEG grundsätzlich den Rückbau verlangen. Dieser Anspruch auf Rückbau kann nicht ohne weiteres aufgegeben werden. Wollen die Wohnungseigentümer auf den Rückbauanspruch verzichten, müssen sie sich im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung über die in Betracht kommenden Alternativen bewusst werden und eine fehlerfreie Abwägung dieser verschiedenen Möglichkeiten vornehmen. Um hier keine Fehler zu machen die später mit rechtlichen und finanziellen Nachteilen verbunden sind 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.