



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Wann verjähren Beseitigungs- und Wiederherstellungsansprüche nach Umbau?

„Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist aktivlegitimiert für Wiederherstellungsansprüche nach Umbauten durch einen Wohnungseigentümer.

Derartige Ansprüche verjähren gegen den Störer unabhängig von der Kenntnis der übrigen Wohnungseigentümer nach § 199 Abs. 4 BGB in 10 Jahren.

Selbst wenn der Umbauende die Beseitigung seiner Umbauten dulden muss, bedarf es insoweit eines eigenen Klageantrages; für den Anspruch auf Naturalrestauration durch den Störer ist dies ohne Bedeutung.“

AG Rostock, Urteil vom 02.02.2016 – 55 C 68/15

Das Problem:

Die Beklagten haben 2001 folgende Umbauten in deren Wohnung vorgenommen: Durchbruch der Decke vom Wohnzimmer in das darüberliegende Fremdenzimmer; Nachrüstung der Bäder mit einer Rücklaufheizung als Fußbodenheizung. Ein gesonderter Wärmemengenzähler wurde nicht installiert. Die Kläger begehren den Rückbau des Deckendurchbruches und die Nachrüstung mit einem Wärmemengenzähler. Die Umbauarbeiten seien ohne Zustimmung vorgenommen worden und damit rechtswidrig. Außerdem würde ungezählte Wärme zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer entnommen werden. Auch habe die Klägerin erst 2014 von den Umbauten erfahren, so dass eine Verjährung nicht gegeben sei. Die Beklagte macht Verjährung des Beseitigungsanspruches geltend. Diese träte auch unabhängig von der Kenntnis der Berechtigten ein.

Die Entscheidung des AG Rostock:

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zuständig und aktivlegitimiert. Die geltend gemachten Ansprüche stehen der Gemeinschaft jedoch nicht zu, da diese verjährt sind.

Es mag dahinstehen, ob die Beklagten die Umbauten mit Zustimmung der Verwaltung vorgenommen haben. Unstreitig waren diese im Jahr 2001 beendet. Für die Anwendung der 10-jährigen Verjährungsfrist ist die Kenntnis der Gemeinschaft von der Maßnahme unerheblich, so dass die Verjährung mit Ablauf des 31.12.2011 eingetreten ist. Es mag außerdem dahinstehen, ob die Klägerin einen Anspruch auf Duldung der Beseitigung der rechtswidrigen Umbauarbeiten der Beklagten hat oder nicht, da Gegenstand des Verfahrens, nach den Anträgen in der Klageschrift, die Vornahme der Beseitigungshandlungen der Beklagten ist. Die Beklagten waren auch nicht zu verurteilen, Wärmemengenzähler nachzurüsten. Das Gericht stellt klar: Die Kosten für die Erfassung von Verbräuchen gem. § 16 Abs. 2 WEG sind von der Gemeinschaft zu tragen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, § 16 Rn. 71).

Praxis-Tipp:

Das kommt im Verwalteralltag öfters vor – in der Wohnungseigentümergeinschaft entwickelt sich eine, oft phantasiereiche, Dynamik. Die nachgerüstete Fußbodenheizung im Bad (ein Klassiker), Durchbrüche sowieso (wobei deren Legitimation mittlerweile durch den BGH bestätigt wurden, siehe BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00), aber auch die nachträgliche Schaffung von Wintergärten, Balkonverglasungen, Terrassenerweiterungen oder Sichtschutzwänden. Die Aufzählung ist unvollständig. Die Erwartungshaltung

der Eigentümer ist unmissverständlich: Verwalter, unternimm etwas! Der Verwalter ist – so zumindest in den Augen der Eigentümer und Bewohner – Scheriff der Wohnanlage. Die rechtliche Betrachtung zeigt nahezu einheitlich ein ganz anderes Bild: Die Befugnisse des Verwalters im Zusammenhang mit dem Wunsch einzelner Eigentümer auf parteiliche Interessenswahrnehmung sind schlicht nicht vorhanden. Diesen darf der Verwalter nicht nachkommen. Vielmehr sollte er, in Kenntnis z.B. der Rechtsprechung des AG Rostock, darauf hinweisen, dass möglicherweise Verjährung eingetreten sein kann. Aber auch hier ist Vorsicht geboten – die falsche Rechtsauskunft ist schnell erfolgt. Gute Verwalter werden daher der Gemeinschaft zunächst vorschlagen, einen kostenpflichtigen Rechtsrat (der durchaus auch gutachterlichen Umfang erreichen kann) einzuholen. Dessen Ergebnis wird zu Tage fördern, ob eine Vergemeinschaftung von Rückbauansprüchen Aussicht auf Erfolg hat. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Fachanwältin/der Fachanwalt dann auch die richtige Formulierung parat hat, um mögliche Duldungspflichten zu berücksichtigen. Die Expertenmeinung dürfte allemal deutlich günstiger sein, als ein verlorengegangener Prozess. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent