

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [474]

Nachträgliche Gestattung einer Überdachungskonstruktion unter Vorbehalt

In der Eigentümerversammlung kann eine bauliche Maßnahme im Einzelinteresse eines Sondereigentümers (hier: Überdachungskonstruktion) unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung von der Gemeinschaft im Beschlusswege gestattet werden.

Die Überdachungskonstruktion ist einer einheitlichen Betrachtung zu unterziehen, d.h. nicht jedes Bauteil ist isoliert auf seine Gestattungspflichtigkeit zu prüfen.

LG Hamburg, Beschluss vom 04.11.2024, 318 S 37/22

Der Fall:

Die klagende Eigentümerin will die Beseitigung der Baumaßnahme durchsetzen.

Sowohl die Gestattung der Überdachungskonstruktion - unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung - durch den am 15.08.2022 gefassten Beschluss als auch die Erteilung der Baugenehmigung vom 23.02.2023 sind erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz erfolgt.

Das Problem:

Wäre der die Baumaßnahme durchführende Eigentümer ohne die nachträgliche Gestattung unterlegen gewesen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der einzelne Sondereigentümer konnte vor dem 1.12.2020 von einem anderen Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG a.F. den Rückbau einer der Gemeinschaftsordnung widersprechenden baulichen Veränderung verlangen, solange der Verband diese Ansprüche nicht an sich gezogen hatte. Es ist von einem

originären Anspruch der sich gestört fühlenden Wohnungseigentümerin auszugehen. Zwar ist nunmehr jeder Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 WEG (anders als nach § 15 Abs. 3 WEG a.F.) gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, die Vereinbarungen einzuhalten (BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 86/21, ZMR 2022, 487 Rn. 23).

Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers kann sich aber unverändert aus § 1004 BGB ergeben (BGH, Urteil vom 15. Juli 2022 - V ZR 127/21, ZMR 2022, 900 Rn. 8 m.w.N.). Außerdem ist die materiellrechtliche Aktivlegitimation in Übergangsfällen weiterhin gegeben, soweit die Prozessführungsbefugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, in Anwendung des Rechtsgedankens von § 48 Abs. 5 WEG fortbesteht.

In der Sache bestand bis zu dem Gestattungsbeschluss und der hierauf eingeholten Baugenehmigung ein Rückbauananspruch der Klägerin aus § 1004 BGB.

Die Errichtung der Überdachungskonstruktion wäre nur dann nach der Gemeinschaftsordnung gestattet gewesen, wenn zuvor eine Baugenehmigung erteilt worden wäre. Das war hier jedoch nicht der Fall. Die Baugenehmigung ist vielmehr erst nach der Begründung der Berufung eingeholt worden, nachdem in der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 die Überdachungskonstruktion unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung von der Gemeinschaft im Beschlusswege gestattet worden ist.

Es ist auch überzeugend, die Überdachungskonstruktion einer einheitlichen Betrachtung zu unterziehen, weshalb das

Amtsgericht zu Recht dazu verurteilt hat, die Konstruktion insgesamt zurückzubauen.

Im vorliegenden Fall ist auch die Baubehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung davon ausgegangen, dass die Überdachungskonstruktion einer Genehmigung bedarf.

Dem ursprünglich berechtigten Rückbaubehgehren stand der im Jahr 2015 gefasste Beschluss nicht entgegen, wonach Markisen auf eigene Kosten an der Außenfassade mit vorheriger Zustimmung des Verwalters errichtet werden dürfen. Hier ging es nicht um eine bloße Markise.

Praxis-Tipp:

Wer ohne Eigentümerbeschluss einfach baut, der verkennt den Beschlusszwang, der selbst dann gilt, wenn ein Anspruch auf die Baumaßnahme dem Grunde nach besteht.

Die Gemeinschaft kann Gestattungen auch unter Bedingungen oder Vorbehalten beschließen ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht