

>>> Wohnungseigentumsrecht <<< von Massimo Füllbeck [550]

Eigenmächtige Bauliche Veränderungen sind gefährlich!

Das Amtsgericht Hamburg (Urteil vom 04.02.2026 – 9 C 254/24) bestätigt die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum dürfen grundsätzlich erst nach einem Gestattungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden. Eigenmächtig vorgenommene Maßnahmen begründen einen Rückbauanspruch der Gemeinschaft. Ein möglicher Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG kann dem Rückbauanspruch nicht nachträglich entgegengehalten werden.

Der Fall:

Der Beklagte hatte ohne vorherige Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft drei Kernbohrungen durch die Kellerdecke zwischen seinem Keller und seiner Erdgeschosswohnung vornehmen lassen. Einen erforderlichen Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG hatte er nicht eingeholt. Auch ein nachträglicher Genehmigungsantrag fand keine Mehrheit.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte daraufhin den Rückbau. Der Beklagte wandte ein, die Gemeinschaft könne sich nicht auf mögliche Beeinträchtigungen des Sondereigentums anderer Eigentümer berufen. Zudem habe ihm ein Anspruch auf Gestattung nach § 20 Abs. 2 bzw. Abs. 3 WEG zugestanden. Schließlich sei die Rückbauforderung angesichts der erheblichen Kosten treuwidrig.

Das Problem:

Im Mittelpunkt der Entscheidung stand die Frage, welche Rechtsfolgen eine eigenmächtig vorgenommene bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum hat. Zu klären war insbesondere, ob ein

Wohnungseigentümer einen möglichen materiellen Gestattungsanspruch nach § 20 WEG nachträglich als Einwand gegen den Rückbau geltend machen kann und ob hohe Rückbaukosten oder der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) einer Rückbauverpflichtung entgegenstehen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Amtsgericht gab der Klage der Wohnungseigentümergeinschaft in vollem Umfang statt. Die drei Kernbohrungen stellen eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar und bedurften deshalb zwingend eines vorherigen Gestattungsbeschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG. Da ein solcher Beschluss fehlte, war die Maßnahme rechtswidrig.

Der Rückbauanspruch steht ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Unerheblich ist, ob daneben einzelne Wohnungseigentümer ebenfalls eigene Abwehransprüche hätten. Ebenso wenig kann sich der Beklagte darauf berufen, ihm hätte möglicherweise ein Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG zugestanden. Ein solcher Anspruch hätte vor Durchführung der Maßnahme im Wege einer Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden müssen. Wer eigenmächtig handelt, kann sich später nicht auf eine lediglich mögliche Genehmigungsfähigkeit berufen.

Auch der Einwand von Treu und Glauben blieb ohne Erfolg. Die mit dem Rückbau verbundenen Kosten rechtfertigen keinen Verzicht auf die Beseitigung eines bewusst rechtswidrig geschaffenen Zustands. Vielmehr entspricht gerade die Durchsetzung des Rückbauanspruchs den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 WEG).

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung fügt sich konsequent in die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein. Sie unterstreicht, dass Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum niemals eigenmächtig durchführen dürfen. Besteht ein Anspruch auf Gestattung – sei es als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG oder aufgrund der Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 WEG –, ist dieser vor Durchführung der Baumaßnahme durch einen entsprechenden Beschluss oder erforderlichenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchzusetzen.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ