

## **Eigentümergeinschaft muss nicht gegen bauliche Veränderung vorgehen**

Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch gegen ihre Eigentümergeinschaft, dass diese gegen bauliche Veränderungen vorgeht. Die Gemeinschaft kann zwar den Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen durch Beschluss an sich ziehen. Ein Anspruch einzelner Eigentümer hierauf besteht nur ausnahmsweise.

Ein einzelner Wohnungseigentümer wollte, dass seine Eigentümergeinschaft gegen eine von einem Mitglied unrechtmäßig angelegte Sauna vorgeht. Er war der Ansicht, dass die Gemeinschaft zum Einschreiten verpflichtet ist, weil die Beseitigung der baulichen Veränderung eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung darstelle.

Schließlich sei auch Gemeinschaftseigentum ohne Genehmigung der Gemeinschaft baulich verändert worden. Da der von der Eigentümergeinschaft bestellte Verwalter sich dennoch weigerte einzuschreiten, reichte der Wohnungseigentümer eine Verpflichtungsklage ein.

Das LG Köln bestätigte zu Gunsten der Eigentümergeinschaft, dass der Anspruch auf Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung von einzelnen Wohnungseigentümern gegen den jeweiligen Störer allein durchgesetzt werden kann.

Es handelt sich um einen individuellen Anspruch der Wohnungseigentümer. Die Eigentümergeinschaft kann zwar diesen Individualanspruch an sich ziehen und damit dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zur Ausübung entziehen.

Ein einzelner Wohnungseigentümer aber kann ein Vorgehen des Verbandes über § 21 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nur in engen Ausnahmefällen verlangen. Da einzelnen Wohnungseigentümern aber regelmäßig ein eigenes Vorgehen möglich ist, fehlt ihnen ein rechtliches Interesse für die Geltendmachung des Anspruchs durch die Gemeinschaft.

Nur wenn es um die Beseitigung von Schäden am Gemeinschaftseigentum geht, ist eine Eigentümergeinschaft in der Pflicht. Der Wohnungseigentümer verlangte die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs auf Beseitigung des rechtswidrigen Saunaausbaus, nicht die Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum (LG Köln, Urteil v. 28.08.14, Az. 29 S 233/13).