

Bauliche Veränderung Eigentümergeinschaft kann selbst Rückbau vornehmen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte ein Mitglied der Eigentümergeinschaft auf Rückbau einer Dachterrasse verklagt, weil der Wohnungseigentümer im Jahr 2008 die Terrasse eigenmächtig erweitert hatte. Auch in den Folgejahren wurde die bauliche Veränderung von der Gemeinschaft nicht genehmigt.

2013 wurde in einer Eigentümerversammlung beschlossen, dass der Wohnungseigentümer nun die Dachterrasse auf eigene Kosten zurückbauen sollte. Da der Wohnungseigentümer dem Beschluss nicht Folge leistete, klagte nun die Eigentümergeinschaft auf Rückbau. Der für die rechtswidrige bauliche Veränderung verantwortliche Wohnungseigentümer berief sich auf Verjährung.

Das Gericht entschied, dass der Wohnungseigentümer die Dachterrasse tatsächlich nicht zurückbauen musste, weil der Anspruch auf Rückbau gegen ihn persönlich seit 2011 verjährt war. Die rechtswidrige bauliche Veränderung erfolgte 2008 und verjährte innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren. Aber: Die Eigentümergeinschaft war berechtigt, die rechtswidrige bauliche trotz Verjährung auf ihre eigenen Kosten zu beseitigen.

Denn die bauliche Veränderung blieb auch nach der Verjährung des Rückbauanspruchs rechtswidrig und musste von den übrigen Mitgliedern der Eigentümergeinschaft nicht geduldet werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war daher berechtigt, die rechtswidrige bauliche Veränderung auf eigene Kosten zu beseitigen (AG Dortmund, Urteil v. 26.08.14, Az. 512 C 14/14)