

Sondernutzungsrecht berechtigt nicht zur eigenmächtigen Errichtung einer Steinmauer

Ein an einem Teil des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer sonderberechtigter Wohnungseigentümer hatte in diesem Bereich eigenmächtig eine Steinmauer errichtet. Die übrigen Mitglieder der Eigentümergeinschaft forderten ihn zur Beseitigung auf, da sie der Errichtung der Steinmauer nicht vorab zugestimmt hatten.

Zu Recht! Der Eigentümergeinschaft und den übrigen Wohnungseigentümern stand der Beseitigungsanspruch der Steinmauer gemäß § 1004 BGB i.V.m. § 15 WEG zu. Die Steinwand stellte eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG dar, die ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gemäß §§ 15 Abs. 3, 14 Nr.1 WEG errichtet wurde.

Denn eine massive Steinwand, die auf Gemeinschaftseigentum errichtet worden ist, stellt eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes dar, die zu einer grundlegenden Umgestaltung führt und damit eine bauliche Veränderung ist.

Dem stand nicht entgegen, dass der verklagte Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des gemeinschaftlichen Gartens innehatte, denn die Errichtung einer massiven Wand geht über übliche Gartengestaltung und Gartenpflege hinaus. Die Veränderung bedurfte daher der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 04.12.13, Az. 2-13 S 82/12).