

# **Bauliche Veränderung**

## **Beseitigungsanspruch**

Werden bauliche Veränderungen ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer vorgenommen und bringen diese einen über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil mit sich, so hat jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Beseitigungsanspruch gemäß §§ 14 Nr. 1, 15 WEG Abs. 3 WEG, § 1004 BGB gegen denjenigen Wohnungseigentümer, der die baulichen Veränderungen vorgenommen hat.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass zur Beseitigung einer baulichen Veränderung nur derjenige verpflichtet ist, der sie vorgenommen hat, also der so genannte Handlungsstörer. Sein Sonderrechtsnachfolger ist als Zustandsstörer nur verpflichtet, die Beseitigung zu dulden. Beseitigungs- und Duldungsanspruch sind dabei verschiedene Verfahrensgegenstände (**BayObLG, Beschluss v. 27.3.2003, 2Z BR 122/02**).

## **Aufgepasst bei der Antragstellung**

In all diesen Fällen heißt es also aufgepasst bei der Antragstellung: Hat der Wohnungseigentümer eine ungenehmigte bauliche Veränderung nicht selbst vorgenommen, sondern dessen Rechtsvorgänger, so ist der Antrag auf Duldung der Beseitigung einer baulichen Veränderung zu stellen und nicht auf Beseitigung der baulichen Veränderung.

## **Achtung**

### **Verwirkung des Beseitigungsanspruchs**

Der Beseitigungsanspruch einer benachteiligenden baulichen Veränderung unterliegt der Verwirkung. Ein Beseitigungsanspruch ist grundsätzlich dann verwirkt, wenn seit der Möglichkeit, diesen geltend zu machen, bereits längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände vorliegen, die die verspätete Geltendmachung des Anspruchs als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen. Schon ein Zeitraum von 8 Jahren ist grundsätzlich geeignet, die zeitlichen Voraussetzungen des Verwirkungseinwands zu erfüllen (**Schleswig-Holsteinisches OLG, Beschluss v. 25.5.2005, 2 W 52/04**).

## **Überblick**

Als bauliche Veränderung wird jede über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner bestehenden Form, und zwar nicht nur von Bauwerken, sondern auch von unbebauten Grundstücksteilen, angesehen (**BayObLG, Beschluss v. 27.3.1986, 2Z BR 109/85, NJW-RR 1986, 954 f.**). Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer (Allstimmigkeit). Ein Eigentümerbeschluss, der die Zulässigkeit baulicher Veränderungen abweichend von § 22 Abs. 1 WEG generell und mit Dauerwirkung regelt, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig (**BayObLG, Beschluss v. 26.8.2004, 2Z BR 088/04**).

Eine bauliche Veränderung liegt nach dieser Definition allgemein vor bei einer Veränderung bereits vorhandener Gebäudeteile und bei jeder auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung realer Teile gemeinschaftlichen Eigentums, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht.