

## Wohnungseigentumsrecht

---

**Lfd.-Nr. WEG 1/12/2010**

### Keine Leistungspflichten durch Beschluss

*BGH, Urt. v. 18.06.2010 – V ZR 193/09  
(LG Hamburg – 318 S 60/08)  
WEG §§ 10 Abs. 2, 13, 15, 22*

#### Leitsatz:

**Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss keinem Wohnungseigentümer den Rückbau baulicher Veränderungen aufgeben.**

#### Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer hatte die in seinem Sondereigentum stehenden Kfz.-Stellplätze der Garage von der übrigen Garage durch Anbringung von Gitterelementen und eines Rollltores abgetrennt. Die Wohnungseigentümer beschlossen mehrheitlich, von diesem Wohnungseigentümer den Rückbau der Garagenbox einzufordern und ihn hierzu zu verpflichten. Sollte er dieser Rückbauanforderung nicht fristgerecht nachkommen, sollte ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der gemeinschaftlichen Ansprüche beauftragt werden. Der Beschluss wurde bestandskräftig. Der Aufforderung des Verwalters, die Gitterbox zu beseitigen, kam der Wohnungseigentümer nicht nach. Als daraufhin die Eigentümergemeinschaft durch einen Rechtsanwalt den Rückbau klageweise geltend macht, stellte sich die Frage, ob diesem Anspruch schon alleine deshalb zu folgen sei, weil der zugrunde liegende Beschluss bestandskräftig geworden war.

#### Lösung des Gerichts:

Die Bestandskraft hat keine Auswirkungen. Die Wohnungseigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss Leistungspflichten eines Wohnungseigentümers festlegen. Der Rückbau baulicher Veränderungen kann daher nicht bestandskräftig werden. Der Beschluss kann nur dahingehend ausgelegt werden, dass die Wohnungseigentümer die weitere Vorgehensweise festgelegt haben. Im Prozess auf Rückbau ist somit zu prüfen, ob es sich tatsächlich um eine beeinträchtigende bauliche Veränderung handelt.

#### Hinweise:

Die Entscheidung beseitigt eine jahrelange Unsicherheit, wie entsprechende Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu formulieren sind. Jetzt ist klar geworden, dass die Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung nur die weitere Vorgehensweise festlegen können. Der Beschluss kann sich daher nur mit der Aufforderung des betreffenden Wohnungseigentümers und im Falle der weitergehenden Unterlassung die prozessualen Konsequenzen beinhalten. Es könnte daher wie folgt formuliert werden:

Die Wohnungseigentümer beschließen, vom Eigentümer XY den Rückbau seiner baulichen Veränderungen (konkret benennen) unter Fristsetzung einzufordern. Sollte diese Aufforderung der Eigentümer XY nicht nachkommen, so soll ein Rechtsanwalt mit der prozessualen Durchsetzung der gemeinschaftlichen Rückbauansprüche beauftragt werden.

Diese Formulierung stellt somit nicht darauf ab, dass der Rückbau auf Grund des Beschlusses vorzunehmen ist.

*RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln*

---