

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe April 2021

Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen

Die Geltendmachung von Ansprüchen auf Beseitigung baulicher Veränderungen steht nach der WEG-Reform nicht mehr dem einzelnen Wohnungseigentümer zu, sondern der Gemeinschaft.

Im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes regelt nunmehr § 9a WEG die Vorschriften über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nach dieser Vorschrift ist die Gemeinschaft – allein – im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig. Abwehrrechte, die aus altem Recht gemäß § 15 Abs. 3 WEG (alte Fassung) noch dem einzelnen Wohnungseigentümer zustanden, können nach dem 01.12.2020 (Inkrafttreten des Reformgesetzes) nur noch von dem **Verband** geltend gemacht werden, da die Geltendmachung zur Einhaltung aller gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse nur dem Verband zusteht.

Das Landgericht Frankfurt hat demgemäß mit Urteil vom 28.01.2021, Aktenzeichen 2 – 13 S 155/19, die Klage eines einzelnen Wohnungseigentümers mit dem Antrag, einem Miteigentümer die Nutzung einer gemeinschaftlichen Garage zu untersagen, zurückgewiesen. Das Gericht hat ausgeführt, dass der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr Anspruchsinhaber ist. Der einzelne Wohnungseigentümer kann diesen

Anspruch auch nicht für den Verband geltend machen. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht die Möglichkeit zu, gemäß § 19 Abs. 1 WEG im Wege der **Beschlusser-setzungsklage** gemäß § 44 Abs. 1 WEG die Ansprüche geltend zu machen.

Auf diese Weise kann der einzelne Wohnungseigentümer beantragen, dass das Gericht einen Beschluss dahingehend fasst, dass einem Wohnungseigentümer untersagt wird, die im Gemeinschaftseigentum stehende Garage – allein – zu nutzen bzw. ihn verpflichtet, bauliche Veränderungen zurückzubauen.

Diese Änderung des Gesetzes führt erkennbar zu häufig langwierigen Verfahren und birgt insbesondere bezüglich baulicher Veränderungen die Gefahr, dass Beseitigungsansprüche verjähren.

Das Landgericht Frankfurt hat in einer weiteren Entscheidung vom 11.02.2021, Aktenzeichen 2 – 13 S 46/20, den Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer Betonmauer auf dem Gemeinschaftseigentum wegen fehlender Aktivlegitimation des Klägers zurückgewiesen.

Beide Klagen waren erhoben worden, bevor die Rechtsänderung eingetreten war. Das Landgericht Frankfurt weist darauf hin, dass, da im Zeitpunkt der Entscheidung der Rechtsstand durch das Reformgesetz abgeändert war, die Rechtslage bei Schluss der mündlichen Verhandlung der Tatsacheninstanz gelte.

Um aber nicht kostenrechtliche Unzuträglichkeiten hinnehmen zu müssen, bestehe, wie das Gericht ausführt, die Möglichkeit, die Klage für erledigt zu erklären aber auch die Möglichkeit, dass der klagende Eigentümer zur Geltendmachung der Beseitigungsansprüche „rück-ermächtigt“ wird.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.01.2021; 2 – 13 S 18/20 - Ist Veräußerer oder werdender Eigentümer zur Versammlung zu laden?

Zur Eigentümerversammlung ist der werdende Wohnungseigentümer anstelle des noch im Grundbuch eingetragenen teilenden Eigentümers einzuladen, da allein der werdende Wohnungseigentümer stimmberechtigt ist. Auch steht ihm allein das Recht zur Beschlussanfechtung zu. [Link zum Urteil](#)

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 16.02.2021; 2 – 13 T 97/20- Eigentümerversammlungen auch während der Corona-Pandemie

1. Ein Verwalter darf sich nicht unter Hinweis auf die Corona-Pandemie weigern, eine Eigentümerversammlung durchzuführen, wenn die Durchführung mit vertretbarem Aufwand möglich ist, öffentlich-rechtliche Beschränkungen nicht entgegenstehen und die Versammlung zu einem Zeitpunkt begehrt wird, zu welchem Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren.
2. Die Verlängerung der Verwalterbestellung nach § 6 Abs. 1 COVMG macht eine Versammlung, auf der über die Verwalter-Neubestellung entschieden werden soll, nicht entbehrlich. [Link zum Urteil](#)

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.02.2021; 2 – 13 S 47/20 - Für Beauftragung eines Sachverständigen bedarf es keiner Alternativangebote

Vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs am gemeinschaftlichen Eigentum müssen regelmäßig keine Alternativangebote eingeholt werden. [Link zum Urteil](#)

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de bzw. verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de

Verwalter-Telegramm Seite 3 von 3