



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Trotz erfolgreicher Anfechtungsklage gegen einen die bauliche Veränderung nachträglichen genehmigenden Beschlusses droht bei Untätigkeit die Verjährung

Zusammenfassung des Urteils des LG Frankfurt vom 28.02.2019 zu dem Aktenzeichen 2-13 S 59/18

Wenn es zu WEG-widrigen baulichen Veränderungen eines Sondereigentümers kommt, droht wegen der Rückgängigmachung dieser Ansprüche die Verjährung bzw. bei längerer Untätigkeit die Verwirkung.

Wenn eine WEG-Gemeinschaft in einer Eigentümerversammlung eine bereits erfolgte WEG-widrige bauliche Veränderung durch Beschlussfassung genehmigt und ein Eigentümer gegen diesen Beschluss die Klage einreicht und gewinnt, droht bei nicht sofortiger weiterer Tätigkeit betreffend dem Rückbau gleichwohl die Verjährung des Anspruches.

Heißt übersetzt:

Ab dem Zeitpunkt der rechtswidrigen baulichen Veränderung beginnt grundsätzlich die Verjährung von Rückbauansprüchen. Diese Ansprüche kann grundsätzlich jeder Eigentümer direkt geltend machen, da es sich um Beseitigungsansprüche handelt und damit um sogenannte „Gekorene Ansprüche (vgl. Artikel hierzu im Newsletter Juli 2019)“. Oder der Eigentümer verlangt ein Tätigwerden durch die Gemeinschaft.

Ohne verjährungshemmende Maßnahmen, wie zum Beispiel eine Klage gegen den WEG-rechtswidrigen Zustand, läuft die Verjährung.

Wenn dann die Gemeinschaft die bauliche Veränderung nachträglich durch

Beschlussfassung genehmigt und ein Eigentümer klagt gegen diesen Genehmigungsbeschluss, ist während der Klagezeit die Verjährung des Anspruches auf Rückgängigmachung nur gehemmt. Wenn dann der klagende Eigentümer gewinnt, läuft die Verjährung weiter. Sie beginnt nicht neu! Es läuft nur die restliche Verjährungsfrist weiter.

Der klagende und gewinnende Eigentümer ist dann gehalten unverzüglich zur Vermeidung der Verjährung weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Unterläßt er dies, hat er zwar seine Anfechtungsklage gewonnen, der Anspruch auf Beseitigung ist aber gleichwohl verjährt.

Er hätte dann also einen Sieg, der ihm nicht bringt.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 06/2019