

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9a Abs. 2, 16, 14 WEG; 195, 199, 214, 985, 1004 BGB

- 1. Ein etwaiger Anspruch der Klägerin auf Beseitigung und Wiederherstellung ist nach drei Jahren mit Ablauf des Jahres, in welchem die Veränderung erfolgte aufgrund der regelmäßige Verjährung nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB nicht mehr durchsetzbar.**
- 2. Im Rahmen einer Zweier-Gemeinschaft muss sich die GdWE das Wissen bzw. die Kenntnisse der einzelnen Wohnungseigentümer ohne Weiteres als eigene zurechnen lassen.**
- 3. Zwar kann der Klägerin in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum grundsätzlich ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung einer (rechtswidrigen) Eigentumsbeeinträchtigung in Form einer baulichen Veränderung zustehen, wenn der gegen den "störenden Eigentümer" (Bauherrn) gerichtete Beseitigungsanspruch - wie hier - verjährt ist.**
- 4. Allerdings unterliegt die Geltendmachung dieses Anspruchs auch den Grundsätzen der Verwirkung. Je länger der Inhaber des Rechts untätig bleibt, desto mehr wird der Gegner in seinem Vertrauen schutzwürdig, das Recht werde nicht mehr ausgeübt werden.**
- 5. Zwar kann sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB ein Anspruch der Gemeinschaft auf Unterlassung gegen einen störenden Wohnungseigentümer ergeben, wenn von der Nutzung seines Sondereigentums (oder seines Sondernutzungsrechts) eine erhebliche Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeht. Die bloße Existenz der Terrasse sowie der Holzwände stellt keine störende Nutzung dar.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2025; Az.: 980a C 27/23 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils

vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Pflicht der Beklagten zur Beseitigung einer errichteten Terrasse.

Die Beklagten sind - als Eigentümer der, von der Straße aus gesehen, vorderen Einheit - Mitglied der Klägerin, ebenso Frau Ö. und Herr Ö. (als Eigentümer der weiteren, von der Straße aus gesehen hinteren Einheit). Das Objekt besteht aus einem Doppelhaus. Zwischen den Parteien gilt die notarielle Teilungserklärung vom 15.03.2013 (Anlage K1). Wegen der Lage des Grundstücks und des Baukörpers wird auf Anlage K2 Bezug genommen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Eine Verwaltung für die Klägerin ist nicht bestellt. Für beide Eigentumseinheiten ist jeweils ein Sondernutzungsrecht an der hinteren Gartenfläche eingeräumt worden, für die Beklagten - von der Straße aus gesehen - hinten rechts, für die Eheleute Ö. hinten links. Die den Baukörper umgebende (vordere) Grundstücksfläche steht im gemeinschaftlichen Eigentum ohne Sondernutzungsrechte. Die Beklagten errichteten auf der - von der Straße aus gesehen - linken Gebäudeseite, die ursprünglich mit Vollverbundpflaster versehen war, eine Terrasse, bestehend aus einem drei mal zehn Meter messenden 70 cm hohen Steinfundament mit Sandfüllung und steinernem Belag sowie zwei 2,00 m hohe Holzwände. Wegen der Einzelheiten (während der Bauphase) wird auf die Lichtbilder gemäß Anlagen K3 und K4 Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 14.07.2023 (Anlage K5) forderten die Eheleute Ö. die Beklagten mit Fristsetzung bis zum 04.08.2023 dazu auf, die Terrasse als Bauwerk zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Beklagten kamen dem nicht nach.

Die Klägerin macht geltend, dass die westliche (linke) Grundstücksseite ursprünglich dazu gedient habe, dass die Eheleute Ö. ihre Sondernutzungsrechts- bzw. Gartenfläche im hinteren Bereich erreichen können (als Zugang und Zufahrt); das sei nun wegen der Terrasse nicht mehr möglich. Gartenzubehör, Gartenmöbel, Pflanzen und Gartenabfall müssten die Eigentümer Ö. nunmehr durch ihre Wohnung in den Garten verbringen und durch die Wohnung entsorgen. Die Beklagten seien zur Beseitigung und Wiederherstellung der seitlichen Fläche verpflichtet. Die streitgegenständliche Terrasse blockiere die einzige Zuwegung für die Feuerwehr (§ 5 HBauO).

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Terrasse auf der westlichen Gemeinschaftsfläche in Höhe des Sondereigentums der Beklagten auf dem Grundstück der GdWE in Hamburg, bestehend aus einem drei mal zehn Meter messenden 70 cm hohen Steinfundament mit Sandfüllung und steinernem Belag sowie zwei 2,00 m hohen Holzwänden zu beseitigen und das ursprüngliche Vollverbundpflaster auf ganzer Länge wieder herzustellen;

hilfsweise,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den Rückbau der Terrasse durch die Klägerin auf der westlichen Gemeinschaftsfläche in Höhe des Sondereigentums der Beklagten auf dem Grundstück der GdWE in Hamburg, bestehend aus einem drei mal zehn Meter messenden 70 cm hohen Steinfundament mit Sandfüllung und steinernem Belag und zwei 2,00 m hohen Holzwänden sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Vollverbundpflasters auf ganzer Länge zu dulden;

hilfsweise,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Terrasse auf der westlichen Gemeinschaftsfläche in Höhe des Sondereigentums der Beklagten auf dem Grundstück der GdWE in Hamburg, bestehend aus einem drei mal zehn Meter messenden 70 cm hohen Steinfundament mit Sandfüllung und steinernem Belag sowie zwei 2,00 m hohen Holzwänden an die Klägerin herauszugeben;

hilfsweise,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, es zu unterlassen, die Terrasse auf der westlichen Gemeinschaftsfläche in Höhe des Sondereigentums der Beklagten auf dem Grundstück der GdWE in Hamburg, bestehend aus einem drei mal zehn Meter messenden 70 cm hohen Steinfundament mit Sandfüllung und steinernem Belag und zwei 2,00 m hohen Holzwänden zu nutzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie erheben die Einrede der Verjährung. Die Terrasse sei - unstreitig - im Jahr 2015 erbaut worden. Im Übrigen würden sich die Miteigentümer Ö. treuwidrig verhalten, wenn sie nach so langer Zeit Beseitigung der Terrasse verlangen, obgleich sie selbst auf der Gemeinschaftsfläche ebenfalls eine Terrasse errichtet hätten.

Auch würden die Miteigentümer Ö. auf der Gemeinschaftsfläche zur Straße hin bis zu vier Fahrzeuge parken, während sie dort nur eins abstellen.

Dem hält die Klägerin entgegen, dass ein dinglicher Herausgabeanspruch nicht verjähren könne. Der Anspruch auf Unterlassung der Nutzung unterliege zudem auch nicht der Verjährung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Klägerin - die in zulässiger Weise von den Miteigentümern und Eheleuten Ö. als weitere Wohnungseigentümer vertreten wird (vgl. BGH, NZM 2024, 415 = ZMR 2024, 767) - hat keinen durchsetzbaren Anspruch gegen die Beklagten auf Beseitigung der streitbehafteten Terrasse und auf Wiederherstellung des vorigen Zustandes. Ein solcher folgt weder aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB noch aus § 985 BGB oder einer anderen in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage. Die Beklagten erheben mit Erfolg die Einrede der Verjährung, § 214 BGB. Ein etwaiger Anspruch der Klägerin auf Beseitigung und Wiederherstellung ist nicht mehr durchsetzbar. Für jeden in Betracht kommenden Anspruch gilt die regelmäßige Verjährung nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Unstreitig haben die Beklagten die streitbehaftete Terrasse im Jahr 2015 errichtet, ebenso unstreitig hat der Beklagte (und ein Bekannter von ihm) dabei mitgeholfen. Im Rahmen einer Zweier-Gemeinschaft - wie hier - muss sich die GdWE das Wissen bzw. die Kenntnisse der einzelnen Wohnungseigentümer ohne Weiteres als eigene zurechnen lassen. Die dreijährige Verjährungsfrist war demgemäß bereits abgelaufen, als den Beklagten die Klageschrift vom 02.10.2023 zugestellt worden ist (24.01.2024). Es bedarf keiner Entscheidung, ob dieser Zeitpunkt auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung nach § 167 ZPO zurückwirkt, weil die Verjährungsfrist auch schon im Oktober 2023 - etwa acht Jahre nach Errichtung der streitbehafteten Terrasse - abgelaufen war.

2. Auch der (hilfsweise) geltend gemachte Anspruch auf Duldung des Rückbaus der Terrasse und der Wiederherstellung des vorigen Zustandes ist nicht durchsetzbar. Zwar kann der Klägerin in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum grundsätzlich ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung einer (rechtswidrigen) Eigentumsbeeinträchtigung in Form einer baulichen Veränderung zustehen, wenn der gegen den "störenden Eigentümer" (Bauherrn) gerichtete Beseitigungsanspruch - wie hier - verjährt ist (vgl. etwa BGH, NJW-RR 2014, 1043, 1044, Rn. 8; kritisch indessen Spohnheimer, in: BeckOGK-BGB, 01.05.2025, § 1004, Rn. 247).

Allerdings unterliegt die Geltendmachung dieses Anspruchs auch den Grundsätzen der Verwirkung (BGH, a.a.O., Rn. 17 ff.).

Die Verwirkung eines Anspruchs kommt nach allgemeinen Grundsätzen und ständiger Rechtsprechung des BGH, der sich das erkennende Gericht anschließt, nach Maßgabe von § 242 BGB als treuwidriges Verhalten in Betracht, wenn der Berechtigte ein Recht längere Zeit nicht geltend macht, obwohl er dazu in der Lage wäre, und der Verpflichtete sich mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass dieser sein Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde (vgl. etwa NJW 2018, 1013, 1014, Rn. 12). So liegt der Fall hier. Die Beklagten haben die Baumaßnahmen im Jahr 2015 - in Kenntnis und unter Mithilfe ihrer Miteigentümer - vorgenommen, sind aber erstmals im Juli 2023 (und auch nur durch ihre Miteigentümer, nicht durch die GdWE) außergerichtlich zur Beseitigung aufgefordert worden.

Die Klage ist ihnen zudem erst im Januar 2024 zugestellt worden. Nach Ablauf von mehr als acht Jahren mussten die Beklagten nicht mehr damit rechnen, dass sie auf Duldung des Rückbaus der streitbehafteten Baulichkeiten durch die Gemeinschaft in Anspruch genommen werden. Je länger der Inhaber des Rechts untätig bleibt, desto mehr wird der Gegner in seinem Vertrauen schutzwürdig, das Recht werde nicht mehr ausgeübt werden (vgl. BGH, NJW 2019, 66, Rn. 12). Die Beklagten haben zudem auch unwidersprochen vorgetragen, dass der Beklagte nach Erhalt des Schreibens vom 14.07.2023 bei dem Miteigentümer Ö. angerufen und gefragt habe, warum er auf einmal eine Beseitigung verlange. Dieser antwortete: "Ich will das jetzt nicht mehr". Daraus ergibt sich auch kein sachlicher Grund für das jahrelange Zuwarten der Eheleute Ö.

3. Die Klägerin hat mit ihrer Klage auch nicht insoweit Erfolg, wie sie (weiter hilfsweise) beantragt, die Beklagten zur "Herausgabe" der streitbehafteten Terrasse sowie der Holzwände zu verurteilen. Wie die Beklagten zutreffend einwenden, ergibt sich aus § 985 BGB kein Anspruch der Klägerin auf "Räumung und geräumte Herausgabe" (vgl. dazu nur LG Hamburg, ZMR 2016, 129).

4. Letztlich besteht auch kein (weiter hilfsweise geltend gemachter) Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Unterlassung der Nutzung der streitbehafteten Terrasse. Zwar kann sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB ein Anspruch der Gemeinschaft auf Unterlassung gegen einen störenden Wohnungseigentümer ergeben, wenn von der Nutzung seines Sondereigentums (oder seines Sondernutzungsrechts) eine erhebliche Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeht. Eine solche hat die Klägerin hier aber nicht schlüssig dargetan. Die bloße Existenz der Terrasse sowie der Holzwände stellt keine störende Nutzung dar. Und konkrete Störungen, die von deren Benutzung ausgehen, hat die Klägerin nicht vorgetragen.

5. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.