



Aktuelle **Mietrecht- und WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Verjährung und Verwirkung bei baulicher Veränderung einer 2er- WEG

Das Amtsgericht Hamburg – St. Georg urteilte mit Datum vom 25. Juli 2025 (Az. 980a E 27/23 WEG), dass ein Anspruch auf Beseitigung einer ohne Zustimmung errichteten baulichen Veränderung in der Regel in drei Jahren ab Kenntnis verjährt. In einer verwalterlosen 2er-Gemeinschaft wird die Kenntnis eines einzelnen Eigentümers der Gemeinschaft zugerechnet. Auch der Anspruch auf Duldung des Rückbaus (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) kann verwirkt sein, wenn die Gemeinschaft über Jahre untätig bleibt und der bauende Eigentümer auf das

Ausbleiben weiterer Ansprüche vertrauen durfte. 2015 errichtete ein Miteigentümer auf der seitlichen Gemeinschaftsfläche eine rund 30 m² große und 70 cm hohe Terrasse mit Holzwänden. Der andere Miteigentümer war beim Bau ebenfalls anwesend. Erst 2023 – acht Jahre später – verlangten diese im Namen der Gemeinschaft die Beseitigung. Das Amtsgericht lehnte den Anspruch ab, da dieser verjährt sei. Der hilfsweise geltend gemachte Duldungsanspruch war verwirkt, weil die Gemeinschaft acht Jahre untätig blieb.



H+G Göttingen

**Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.**

