



**Nr. 37 vom 12.09.2026**

**Münchner  
Wochen  
Anzeiger**  
www.wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Darf unser Verwalter einfach klagen?*

*Frage von Sabine M. aus Hadern: „Ein Miteigentümer hat ohne Erlaubnis eine Klimaanlage an die Außenfassade geschraubt. Unser Verwalter will ihn nun auf Rückbau verklagen, ohne auf die nächste Eigentümerversammlung zu warten. Darf er das ohne Beschluss?“*



Rechtsanwalt  
Heiko Wagener  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

Nein, das darf er im Regelfall nicht. Im Wohnungseigentumsrecht gilt ein striktes Verfahren: das Vorbefassungsgebot. Dieses Gebot besagt, dass die Eigentümerversammlung das oberste Entscheidungsorgan ist. Bevor rechtliche Schritte eingeleitet werden, müssen die Eigentümer mehrheitlich per Beschluss entscheiden, ob sie den Klageweg wegen des Kostenrisikos überhaupt beschreiten wollen. Der Bundesgerichtshof (BGH) stärkt diese Autonomie konsequent. In seinem Urteil vom 17. März 2023 (Az. V ZR 140/22) stellte der BGH klar, dass ungenehmigte Baumaßnahmen zwar rechtswidrig sind, die Durchsetzung von Rückbauansprüchen nach § 9a Abs. 2 WEG jedoch Sache der Gemeinschaft ist. Der Verwalter ist im Innenverhältnis an den Eigentümerwillen gebunden und darf nicht im Alleingang klagen (BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 – Az. V ZR 106/21). Klagt der Verwalter dennoch ohne Ermächtigungsbeschluss, ist die Klage mangels Prozessvollmacht unzulässig. Ausnahmen gelten nur bei akuter Gefahr im Verzug oder wenn die Teilungserklärung dem Verwalter ausdrücklich eine solche Generalkompetenz einräumt.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.  
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.  
Infos unter: Haus + Grund München,  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

