

## **Bauliche Veränderungen in Wohnungseigentumsanlagen**

Oft kommt es unter Wohnungseigentümern zu Streitigkeiten und Ärger, da nicht allen Wohnungseigentümern bekannt ist, was erlaubt ist und was nicht. Für die meisten Wohnungseigentümer ist eine Markise oder ein Sichtschutz am Balkon oder Terrasse selbstverständlich.

Viele Wohnungseigentümer sind sogar der Meinung, dass das Anbringen einer Satellitenanlage oder der nachträgliche Einbau eines Dachflächenfensters zu den normalen Eigentümerrechten gehört.

Aber weit gefehlt:

**Bei all diesen Dingen handelt es sich um bauliche Veränderungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes .**

Ebenso das Aufstellen einer Gartenhütte auf der Sondernutzungsfläche Garten oder sogar die Umnutzung der Sondernutzungsfläche Garten in einen PKW-Stellplatz stellen bauliche Veränderungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz dar.

Dabei scheint die gesetzliche Regelung klar und eindeutig zu sein und keinen großen Interpretationsspielraum zuzulassen. § 22 Abs. 1 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz besagt, dass bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden können.

**Als Faustregel kann man sich merken, dass alles, was das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage verändert, eine bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz darstellt.**

Aber Vorsicht, auch bei der Änderung einer tragenden Wand innerhalb einer Wohnung, z.B. für einen Türdurchbruch, handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Veränderung. Aber was bedeutet dies nun für die Eigentümer einer Eigentumswohnung?

Zunächst einmal kann man festhalten, dass ohne Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung bauliche Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Bauliche Veränderungen sind nach dem Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes weder durch Mehrheitsbeschluss herbeizuführen, noch kann ein Wohnungseigentümer sie als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung verlangen.

Sollte ein Wohnungseigentümer trotz fehlenden Beschlusses eine solche bauliche Veränderung vornehmen, so hat die Wohnungseigentümergeinschaft oder aber auch jeder einzelne Wohnungseigentümer das Recht, die Beseitigung zu verlangen. Die bereits entstandenen Kosten für die Markise oder etwa die Gartenhütte sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Hierzu gibt es natürlich auch Ausnahmen, z.B. wenn in der Teilungserklärung vorgesehen ist, das Markisen, Gartenhütten oder andere bauliche Veränderungen in der Wohnungseigentümergeinschaft erlaubt sind. Auch durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft können bauliche Veränderungen erlaubt werden.

Aber Vorsicht, **diese Beschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit**, was bedeutet, dass alle Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft mit ja stimmen müssen. Solch ein Beschluss ist in fast allen Eigentümergeinschaften nahezu fast unmöglich, da besonders in größeren Wohnungseigentümergeinschaften nie alle Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft anwesend sind. Auch schriftliche Beschlüsse scheitern meistens, da mindestens eine Neinstimme oder eine Enthaltung abgegeben wird.

Mein Tipp daher an alle Wohnungseigentümer, erkundigen Sie sich im Zweifelsfalle vor jeder Maßnahme bei Ihrem Immobilienverwalter ob ein Beschluss durch die Wohnungseigentümergeinschaft notwendig ist. Sie vermeiden dadurch Ärger in der Wohnungseigentümergeinschaft und ersparen sich eventuell hohe Kosten. Ihr Immobilienverwalter sollte Sie weiterhin beraten, wie bei einer geplanten Maßnahme vorzugehen ist und ob diese in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft durchführbar ist.

Einige Beispiele aus der Rechtsprechung des 3. Zivilsenats des OLG Düsseldorf aus der jüngsten Zeit möchte ich Ihnen an dieser Stelle lediglich exemplarisch vorstellen:

- Zustimmungsbedürftig ist danach die Errichtung eines Gartenhauses auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche.
- Der eigenmächtig vorgenommene weiße Außenanstrich einer zuvor - ebenso wie das Gesamtgebäude - rot geklingerten Doppelhaushälfte stellt wegen der Zerstörung des einheitlichen Gesamtbildes eine unzulässige bauliche Veränderung dar.
- Ob der Einbau einer Markise ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zulässig ist, bedarf einer differenzierteren Betrachtung und Bewertung. Ist die Markise auf einem zurückspringenden Terrassengeschoss angebracht oder unauffällig unter einem überstehenden Dach und in eingefahrenem Zustand von außen kaum sichtbar, erleiden die übrigen Wohnungseigentümer keinen Nachteil, der ihre Zustimmung erfordert.
- Zustimmungsbedürftig ist dagegen die Montage eines nicht unerheblich vorstehenden Alu-Kastens von 4 m Länge. Nach einer weiteren Entscheidung des OLG Düsseldorf stellt die Anbringung ca. 15 cm nach außen vorstehender Rollladenkästen an der zur Straße gelegenen Seite eines Hauses eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf.