

Ihr Ansprechpartner:

Carolin Großhauser
Telefon 0791/46-2360
carolin.grosshauser@
schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

2. Mai 2017

Wann Eigentümer baulichen Veränderungen zustimmen müssen – und wann nicht

Bauliche Veränderungen führen in Wohneigentümergeinschaften häufig zum Streit. In der Regel müssen alle Eigentümer zustimmen – doch es gibt Ausnahmen. Was auf Wohnungseigentümer zukommen kann, erläutert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt mit Blick auf zwei jüngst vor Gericht entschiedene Streitfälle.

Ein Eigentümer wollte seine zwei nebeneinanderliegenden Eigentumswohnungen miteinander verbinden. Dazu musste er eine Mauer durchbrechen und eine Verbindungstür einbauen. Da die Mauer zwischen beiden Wohnungen zum Gemeinschaftseigentum gehört, mussten die anderen Wohnungseigentümer dieser Baumaßnahme zustimmen. Weil sie nachteilige Auswirkungen auf Statik und Brandschutz sowie mögliche Setzrisse befürchteten, stimmten sie dagegen. Zudem beriefen sie sich auf die Teilungserklärung: Die darin festgeschriebene Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen würde durch die Tür aufgehoben.

Der Eigentümer der beiden Wohnungen klagte und bekam vor dem Amtsgericht Karlsruhe Recht (Az. 9 C 299/14). Ein Gutachten stellte fest, dass mit den befürchteten Setzrisse nicht zu rechnen sei. Auch die Standsicherheit des Gebäudes und der Brandschutz würden durch die baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Nur die Abgeschlossenheit der Wohnungen werde durch die Türöffnung tatsächlich aufgehoben – dies stelle für die übrigen Mitglieder der Eigentümergeinschaft aber keinen Nachteil dar, so die Richter.

Medieninformation

Über Mehrheitsbeschluss hinweggesetzt

Ganz anders lag ein Fall vor dem Amtsgericht München (Az. 483 C 2225/14 WEG). Die Eigentümer einer Erdgeschosswohnung wollten auf dem Rasen davor ein Gartenhäuschen errichten und stellten in der Eigentümerversammlung einen entsprechenden Antrag. Obwohl dieser von den übrigen Eigentümern abgelehnt wurde, stellte das Ehepaar ein zwei Meter hohes Gerätehaus samt mobiler Holzterrasse in den Garten.

Von dem Anblick fühlte sich ein Eigentümer im ersten Stock der Wohnanlage so gestört, dass er erfolgreich klagte. Mit ihrer eigenmächtigen baulichen Veränderung, so die Münchner Richter, habe das beklagte Ehepaar seine Pflichten als Wohnungseigentümer verletzt. Gartenhaus und Terrasse veränderten das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums. Dafür bedürfe es aber eines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Obwohl das Gartenstück ihre Sondernutzungsfläche sei, hätten die Eigentümer bei einer so erheblichen Veränderung kein entsprechendes Sondernutzungsrecht.

„In jedem Fall muss sich eine Eigentümergemeinschaft untereinander mehrheitlich auf Maßnahmen einigen“, kommentiert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt. Die so gefassten Beschlüsse mögen nicht immer jedem einzelnen Wohnungseigentümer gefallen, doch sollte man vor dem Gang zum Anwalt immer auch bedenken: „Sein vermeintliches oder tatsächliches Recht kann man unter Umständen vor Gericht erstreiten – gute Nachbarschaft mit Sicherheit nicht“, rät Bernhardt.