

## Änderungen am Wohnungseigentum

24.06.2016

### Gestaltungsspielräume des Wohnungseigentümers – Was darf ein Wohnungseigentümer an seiner Wohnung eigenmächtig ändern?

*„Von Wohnungseigentümern beabsichtigte Änderungen sind einzelfallbezogen zu beurteilen. Idealerweise kann die Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer eingeholt werden. Gelingt dies nicht, ist ein Außerstreitverfahren zur Ersetzung der erforderlichen Zustimmungen durch das Gericht zu führen“, sagt Dr. Manuela Maurer-Kollenz.*

Die Verglasung einer Loggia, der Einbau eines zusätzlichen Fensters, die Errichtung eines Glasvorbaus, die Ausgestaltung eines Flachdachs als Terrasse, die Verbindung zweier Wohnungen, etc. Die Wünsche und Bedürfnisse eines Wohnungseigentümers, sein Wohnungseigentumsobjekt (egal ob Wohnung oder Reihenhaus einschließlich der damit verbundenen Zubehörobjekte wie Kellerabteile, Einlagerungsräume, etc.) zu verbessern oder neu zu gestalten, sind vielfältig. Häufig wird von Wohnungseigentümern jedoch übersehen, dass sie zur Vornahme von Änderungen an der Wohnung meist die Zustimmung der übrigen Miteigentümer benötigen.

Wohnungseigentümer sehen sich gerne als ausschließliche Eigentümer ihrer Wohnung und beachten nicht, dass andere Miteigentümer bei Veränderungen ihrer Wohnung ein Mitspracherecht haben. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ein Wohnungseigentümer dazu berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt (WE-Objekt) ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Darüber hinaus ist es dem Wohnungseigentümer auch erlaubt, sein Objekt unter bestimmten, abgestuften Voraussetzungen durch bauliche Maßnahmen zu verändern.

Da Veränderungen Eingriffe in Rechte anderer Mit- und Wohnungseigentümer mit sich bringen können, wird das individuelle Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers an seinem Wohnungseigentumsobjekt durch die Festlegung von Kriterien, die ein Wohnungseigentümer bei oder vor Vornahme von Änderungen einzuhalten hat, eingeschränkt. Im WEG wird differenziert, ob sich die baulichen Veränderungen allein auf das Wohnungseigentumsobjekt erstrecken, ob auch allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. des Gebäudes in Anspruch genommen werden oder ob gar Wohnungseigentumsobjekte anderer Mit- und Wohnungseigentümer berührt werden.

Nur geringfügige Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt – sogenannte „Bagatelländerungen“ – bedürfen keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Diese Maßnahmen sind derart unwesentlich, dass sie ohne weiteres vorgenommen werden dürfen. Unter Bagatelländerungen fallen beispielsweise die Entfernung einer nicht tragenden Innenwand ohne gemeinsame Versorgungsleitungen, das Einschlagen von Nägeln um Bilder aufzuhängen, das Anbohren von Wänden innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts, Malerei-, Tapezier-, Fußbodenbelagsarbeiten und Verfließungen. Auch der Anschluss eines Ofens an einen vorhandenen Kamin gehört zum genehmigungsfreien Bereich. Weiters fallen in den genehmigungsfreien Bereich Änderungen, zu denen bereits vorab – etwa im Wohnungseigentumsvertrag – die Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer erteilt worden ist. Die vertragliche Vereinbarung eines generellen Verbotes zur Vornahme von Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ist dagegen unwirksam.

Handelt es sich nicht um Bagatelländerungen (z.B. bei Montage einer SAT-Anlage an einem Wohnungsfenster, der Ersatz einflügeliger Fenster durch zweiflügelige, die Montage eines Klimagerätes an der Außenfassade, der Umbau einer bereits vorhandenen Glastüre in „französische Fenster“, die Entfernung einer tragenden Zwischenwand, die Errichtung eines Gartenhäuschens) oder Änderungen, deren Zustimmung bereits vorab erteilt worden sind, ist vor Durchführung der Änderung jedenfalls die Zustimmung der übrigen Miteigentümer einzuholen, wobei zu differenzieren ist: Wenn sich die Änderungen ausschließlich auf das eigene Wohnungseigentumsobjekt beschränken, so dürfen diese weder eine Schädigung des Hauses nach sich ziehen, noch dürfen schutzwürdige Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden. Die geschützten Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer sind insbesondere dann berührt, wenn in Folge der beabsichtigten Änderungen die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt wird oder dadurch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen ausgeht. Beeinträchtigungen der äußeren Erscheinung des Hauses stellen in der Praxis den häufigsten Anwendungsfall der Verletzung schutzwürdiger Interessen dar. Im Einzelfall ist so beispielsweise relevant, ob die bisherige Gestaltung einem bestimmten architektonischen Konzept folgt, oder ob es sich um ein äußerlich einfallloses Bauwerk handelt. Sind die Fenster oder die Verglasung einer Loggia etwa als wesentliches Gestaltungselement der Fassade eines Hauses anzusehen, kann eine Änderung daran bereits die Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigen. Die Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes kann schon per se einen schutzwürdigen Wert darstellen. Die Zulässigkeit der Änderung nach baurechtlichen Vorschriften alleine begründet noch keine Duldungspflicht der übrigen Miteigentümer. Die notwendige erhebliche Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen ist vom Einzelfall

abhängig und von den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern zu behaupten und zu beweisen.

Sind durch die Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen, so muss diese Änderung zusätzlich zu den vorgenannten Voraussetzungen verkehrsüblich sein oder einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dienen. Unter allgemeinen Teilen der Liegenschaft sind dabei zum Beispiel Dachböden, Gärten, Gebäude die sich auf allgemeinen Flächen befinden (Holzschuppen, Flugdach, etc.), Hauseingänge oder Fassadenflächen zu verstehen. Ob die konkrete Änderung an Allgemeinflächen verkehrsüblich ist, ergibt sich vor allem durch die Beschaffenheit des Hauses und seines Umfelds. Als verkehrsüblich wurden etwa die Errichtung eines Aufzuges, (grundsätzlich) der Ausbau des Dachbodens und die Verglasung von Balkon/Loggia von der Rechtsprechung angesehen, wobei es auch hier wieder auf die spezielle Situation des Einzelfalls ankommt. Für die Annahme eines wichtigen Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers genügen in der Regel nicht bloße Zweckmäßigkeitserwägungen und Steigerungen des Wohn- und Verkehrswertes.

Ist schließlich durch die Änderungen ein Wohnungseigentumsobjekt eines anderen Mit- und Wohnungseigentümers direkt betroffen, muss diese Beeinträchtigung nur zugelassen werden, wenn sie keine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung zur Folge hat und dem von den Änderungen betroffenen Wohnungseigentümer zumutbar ist.

In all diesen Fällen (ausgenommen nicht genehmigungspflichtige Bagatelländerungen und im WE-Vertrag bereits genehmigte Änderungen) ist vor Durchführung der Maßnahmen die Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen. Die Zustimmung kann auch stillschweigend erfolgen, wobei die übrigen Miteigentümer Kenntnis von den Änderungen und ihrem Untersagungsrecht haben müssen. Verweigern die Miteigentümer ihre Zustimmung, kann das Außerstreitgericht die Zustimmung der Miteigentümer unter den oben genannten Voraussetzungen ersetzen. Wurden genehmigungspflichtige Änderungen ohne Zustimmung der Miteigentümer oder der Genehmigung durch das Gericht vorgenommen, so besteht ein im streitigen Rechtsweg durchzusetzender Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch.

Erwähnenswert ist die jüngste Judikatur des OGH, wonach die Rückgängigmachung einer eigenmächtigen Änderung selbst keine genehmigungspflichtige Änderung im Sinne des WEG darstellt.

## Resümee

Von Wohnungseigentümern beabsichtigte Änderungen sind einzelfallbezogen zu beurteilen. Idealerweise kann die Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer eingeholt werden. Gelingt dies nicht, ist ein Außerstreitverfahren zur Ersetzung der erforderlichen Zustimmungen durch das Gericht zu führen, sofern nicht eindeutig nur Bagatelländerungen vorgenommen werden sollen. Zu warnen ist vor eigenmächtig vorgenommenen Änderungen. Diese können kostspielige Folgen haben und die Wohnungseigentumsgemeinschaft nachhaltig belasten.



**Dr. Manuela Maurer-Kollenz**

Partnerin bei Müller Partner  
Rechtsanwälte  
Rockhgasse 6, 1010 Wien

Tel.: 01/535 8008

Fax: 01/535 8008-50

E-Mail: [m.maurer-kollenz\(at\)mplaw.at](mailto:m.maurer-kollenz(at)mplaw.at)

[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)