



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

VDIV-PRAXISTIPP₋₀₇

BAULICHE VERÄNDERUNG ABC

Dieser Praxistipp wurde uns von RA Marco J. Schwarz zur Verfügung gestellt:

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Stand 04/2017

ABLUFTANLAGE

Der Einbau einer an der Fassade über das Dach führenden Abluftanlage bedarf auch dann der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, wenn diese im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzung eines Teileigentums erfolgt.

ABSTELLPLÄTZE

Die Umwandlung einer Grünfläche in Kfz-Abstellplätze ist eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung.

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung liegt auch vor, wenn Abstellplätze in Garagen umgewandelt werden.

Die Änderung einer Parkordnung stellt keine bauliche Veränderung dar, sondern eine Benutzungsregelung. Achtung: Es darf aber niemand gänzlich von der Nutzung ausgeschlossen werden.

AMATEURFUNK-/MOBILFUNKANTENNE

Die Montage einer Amateurfunkantenne auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, soweit damit Eingriffe in die bauliche Substanz verbunden sind, wie eine Durchbohrung der Geschosdecke oder der Einbau von Leerrohren. Die Montage einer Funkantenne, z.B. ein Mobilfunkmast, ist immer eine bauliche Veränderung.

Bereits die Ungewissheit darüber, ob die von einer Mobilfunkantennenanlage ausgehende elektromagnetische Strahlung zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die in unmittelbarer Nähe dieser Anlage wohnenden Menschen führt, stellt sich nach der Rechtsprechung als tatsächliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar. Auch muss kein Wohnungseigentümer mögliche Gesundheitsgefahren durch die elektromagnetische Strahlung einer Mobilfunkantennenanlage im Bereich einer Wohnungseigentumsanlage hinnehmen.

Die Montage einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage stellt darüber hinaus eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage dar. Dies gilt insbesondere dann, wenn auf dem Dach der Wohnanlage bislang keine Antennen installiert sind.

ANTENNE

Bei bestehenden oder neu zu errichtenden Antennenanlagen ist nunmehr stets eine Abgrenzung zwischen einer Maßnahme der

- Instandsetzung
- modernisierende Instandsetzung
- Modernisierung
- baulichen Veränderung

erforderlich.

Instandsetzung: Ohne Änderung der Medienversorgung wird die reparaturbedürftige Antennenanlage instand gesetzt.

Modernisierende Instandsetzung: Eine bestehende Gemeinschaftsantennenanlage ist reparaturbedürftig und die Gemeinschaft beabsichtigt, im Austausch

gegen die sanierungsbedürftige Antenne eine Änderung der Medienversorgung etwa durch Anschluss an das Breitbandkabelnetz.

Modernisierung: Die vorhandene Antennenanlage ist nicht sanierungsbedürftig. Die Gemeinschaft beabsichtigt dennoch eine Änderung der Medienversorgung etwa durch Anschluss an das Breitbandkabelnetz.

Asphaltierung

Keine bauliche Veränderung stellt die Ersetzung eines beschädigten Asphaltbodens in den Laubengängen einer Wohnungseigentumsanlage durch einen Plattenbelag dar. Hier handelt es sich vielmehr um eine Maßnahme modernisierender Instandsetzung.

AUFZUG

Der An- bzw. Einbau eines Aufzugs an der Außen-/Innenseite des Gebäudes wurde vor Inkrafttreten des WE-Reformgesetzes als eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angesehen. Nunmehr wird es sich beim Einbau (also nicht beim Außenaufzug!) um eine Maßnahme der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums handeln, da die Begründung des Reformgesetzes gerade den Einbau eines Aufzugs als Maßnahme einer Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG benennt.

Die Stilllegung eines Aufzugs, der dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient, kann nicht als Gebrauchsregelung mit Mehrheit beschlossen werden. Ein nur mit Mehrheit gefasster Beschluss wäre als gesetzesändernder Mehrheitsbeschluss wegen Gebrauchsentzugs nichtig. Die Stilllegung eines Aufzugs kann grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Anders sieht es selbstverständlich in dem Fall aus, in dem die Stilllegung behördlicherseits angeordnet wurde.

AUSSENJALOUSIE/AUSSENROLLADEN

Das Anbringen von Außenrolläden ist eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung. Was die Zustimmungsbedürftigkeit anbelangt, ist der konkrete Einzelfall maßgeblich. Sollen sämtliche Fenster der Wohnanlage mit Außenjalousien oder -rolläden versehen werden, kann auch eine Maßnahme der Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden. Im Übrigen stellt das Anbringen eines Außenrollladens mit Rolladenkasten auch dann eine allzustimmungspflichtige benachteiligende bauliche Veränderung dar, wenn die betreffende Sondereigentumseinheit im Erdgeschoss liegt und insoweit eine mögliche Einbruchgefahr besteht.

AUSSENKAMIN

Bei der Errichtung eines Außenkamins handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Das Zustimmungserfordernis ergibt sich aus der optischen Beeinträchtigung und der benachteiligenden Raumentwicklung.
Außenleuchte

Die Installation einer Außenleuchte an Balkon oder Terrasse bedarf bei deren Befestigung am gemeinschaftlichen Eigentum – etwa der Balkonbrüstung oder Außenwand – grundsätzlich der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

AUSSENREGLER

Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung sehen Außenregler zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von Außentemperatur oder Zeit vor. Da eine entsprechende Montage gesetzlich vorgeschrieben ist, handelt es sich bei dieser nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, die grundsätzlich mehrheitlich beschlossen werden kann.

AUSSENSPIEGEL

Das Anbringen eines Außenspiegels stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

AUSSENTREPPE

In aller Regel stellt die Montage von Außentritten jeweils eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt bei Verbindung einer Wohnung mit der Dachterrasse ebenso wie bei dem Bau einer Treppe von einer Loggia in den Garten und dem Anbau einer Balkontreppe.

BÄUME

Das ersatzlose Fällen von Bäumen kann eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen. Ob das Fällen mehrerer Bäume als bauliche Veränderung zu bewerten ist, hängt im Einzelfall auch davon ab, ob der Eingriff in die gärtnerische Gestaltung der Anlage zu einem deutlich veränderten Eindruck führt. Voraussetzung für eine bauliche Veränderung ist jedenfalls, dass die Bäume für den Gesamteindruck der Anlage mitbestimmend sind. Erfolgt die Beseitigung der Bäume aufgrund eines nicht angefochtenen Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer, ist die aufgrund des Beschlusses durchgeführte Maßnahme rechtmäßig. Nach der rechtmäßigen Beseitigung ist eine Neubepflanzung grundsätzlich zulässig.

Das Fällen von Bäumen ist andererseits selbstverständlich keine bauliche Veränderung, sondern eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, wenn dies erforderlich ist, weil die Bäume nicht mehr standsicher sind.

BALKON

Der Anbau eines Balkons selbst stellt im Mietrecht eine Modernisierung dar. Dies gilt nicht für den Anbau einer Balkontreppe und die Verglasung eines Balkons oder einer Loggia. Auch eine Balkonüberdachung stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch dann, wenn die Balkone nach der Gemeinschaftsordnung dem Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers zugeordnet sind. Anders dann, wenn die Gemeinschaft

eine Verglasung sämtlicher Balkone beabsichtigt. Dann kann eine derartige Maßnahme auch eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellen. Die Errichtung eines Kakteengewächshauses auf dem Balkon stellt eine nachteilige bauliche Veränderung dar, wenn im konkreten Fall das Gesamterscheinungsbild der Anlage optisch beeinträchtigt wird.

Gleiches gilt bei der Montage von Antennen auf dem Balkon, wenn dadurch der optische Gesamteindruck der Wohnanlage beeinträchtigt wird. Bei nur geringfügigen optischen Beeinträchtigungen kann die Zustimmung der übrigen Eigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sein. Das Anbringen von Leuchten auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Balkonbrüstung stellt ebenso grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Hier ist aber im Einzelfall zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer überhaupt gegeben ist.

BALKONTRENNWAND

Die Errichtung einer Balkontrennwand über die Balkonbrüstung hinaus stellt regelmäßig eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks zumindest im Verhältnis zum benachbarten Balkon dar. Gleiches gilt für die Entfernung einer Balkontrennwand als Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums.

BEETEINFASSUNG

Auch eine Beeteinfassung kann im Einzelfall bei einer Höhe von 0,50 Meter über dem Boden eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen.

BELEUCHTUNG

Das Anbringen eines Dämmschalters, um eine Beleuchtung des Zugangs zur Wohnanlage zu ermöglichen, stellt keine bauliche Veränderung dar und ist als Maßnahme im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen.

BEPFLANZUNG/RÜCKSCHNITT/ENTFERNUNG

Eine Maßnahme, wonach das an der Rückseite des Hauses vorhandene Fassadengrün (beispielsweise wilder Wein) entfernt und zukünftig die Entstehung jeglichen Fassadengrüns sofort unterbunden werden soll, hat eine bauliche Veränderung zum Inhalt und kann daher nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

Eine bauliche Veränderung ist beim Fällen von Bäumen oder auch nur einem einzelnen Baum anzunehmen, wenn diese die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks so nachhaltig beeinflussen, dass sie den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägen und ihre Beseitigung daher den Charakter der Außenanlage deutlich verändern würde. Der dauerhafte deutliche Rückschnitt einer Hecke kann im Einzelfall, etwa dann, wenn die Hecke erkennbar Sichtschutzfunktion hat, eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen.

Die Errichtung einer aus Pflanzsteinen samt Bepflanzung mit Thujen bestehenden Mauer zwischen 2 Sondernutzungsflächen stellt eine bauliche Veränderung nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG dar.

BLITZSCHUTZANLAGE

Die erstmalige Installation einer Blitzschutzanlage zur Sicherung vor den Gefahren eines Blitzeinschlags stellt eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung dar, denn ein Blitzschutz dürfte mittlerweile als Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage darstellen und nicht als Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu beurteilen sein.

BLUMENKÄSTEN

Das Anbringen fest montierter Blumenkästen an der Balkonaußenseite ist als bauliche Veränderung anzusehen. Anders ist dies jedoch zu beurteilen, wenn die Blumenkästen an den Innenseiten befestigt sind.

Die Bepflanzung von Balkonen und Terrassen ist aber grundsätzlich frei zulässig, soweit keine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage vorliegt.

BLUMENKÜBEL/BLUMENTRÖGE

Das Aufstellen von Blumentrögen auf einer gemeinschaftlichen Fläche stört die einheitliche Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es handelt sich jedenfalls um eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung.

BODENBELAG

Der Austausch des Bodenbelags, der auf dem Estrich verlegt ist (Teppich, Parkett, Fliesen u. a.), stellt keine bauliche Veränderung dar, da der Bodenbelag im Sondereigentum steht. Wenn allerdings der darunterliegende Estrich betroffen ist, dann handelt es sich um eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, und somit um eine bauliche Veränderung. Ob diese im Einzelfall zustimmungsbedürftig ist, richtet sich danach, ob es zu verstärkten Geräuschemissionen kommt (s. u. Trittschall).

BOHRUNGEN DURCH AUSSENWAND

Bohrungen durch gemeinschaftliche Außenwände stellen stets eine bauliche Veränderung dar, da mit einem Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verbunden. Nur im Ausnahmefall bei sachgerechter Ausführung kann die Durchbohrung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagendachs zur Befestigung einer als zulässig angesehenen Solaranlage als ordnungsgemäß anzusehen sein, da ein über § 14 Nr. 1 WEG hinausgehender Nachteil für die Miteigentümer hierin nicht gesehen werden kann.

BRANDSCHUTZ

Bei einer ordnungsbehördlich angeordneten umfassenden Sanierung des Brandschutzes einer Wohnungseigentumsanlage mit Wohn- und Teileigentumseinheiten

ten handelt es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung und nicht um eine bauliche Veränderung i. S. d. § 22 WEG[45].

Zweifelhaft ist, ob die Durchbrechung einer Brandschutzmauer zwecks Einbau einer feuerschützenden Tür möglich ist, selbst wenn diese bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften genügen würde. Nach Auffassung des BGH müsste ein konkreter Nachteil erforderlich sein, eine nur abstrakt mögliche Gefahr wird nicht als ausreichend erachtet, wonach eine derartige Maßnahme wohl als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung möglich wäre.

CARPORT

Die Errichtung eines Carports stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Soweit bislang ungenutzte Gemeinschaftsflächen im Rahmen der Schaffung von Kfz-Stellplätzen für die Wohnungseigentümer in Carports umgewandelt werden, kann im Einzelfall auch eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden.

DACHAUSBAU

Sofern der Ausbau des Dachgeschosses nicht bereits in der Teilungserklärung vorgesehen ist, führt dieser zu Eingriffen in die bauliche Substanz des Gebäudes, sodass eine bauliche Veränderung vorliegt, die der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf.

Auch der Einbau eines WC in einen Dachraum stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Auch der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunterliegenden Wohnung wurde als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angesehen.

DACHDURCHBRUCH

Der Durchbruch eines Flachdachs eines Hochhauses zum Anschluss eines Kamin-schornsteins stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.
Dachfenster

Der nachträgliche Einbau eines Dachfensters, die Vergrößerung und Umgestaltung von Giebelfenstern und der Umbau einer Dachluke zu einem Dachflächenfenster stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar.

DACHGARTEN

Die Anlage eines Dachgartens auf einer im Sondereigentum stehenden Dachterrasse stellt i. d. R. eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Entsprechendes gilt für die Errichtung eines Sauna-/Gartenhauses und eines hölzernen Lamellenzauns der einer Überdachung auf einer Dachterrasse.

DACHGESCHOSSAUSBAU

Gestattet die Teilungserklärung den Ausbau eines Dachbodens als Wohnung, schließt dies das Recht ein, in die Dachfläche Dachfenster oder Dachgauben zur notwendigen Lichtzufuhr für die Wohnung einzubauen. Als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt sich andererseits nicht die Befugnis, eine Dachloggia zu errichten.

DACHTERRASSE

Die Umwandlung von Dachflächen in eine Dachterrasse ist als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung anzusehen.

Entsprechendes gilt für die Errichtung eines Wintergartens oder einer Blockhütte auf der Dachterrasse.

DECKENDURCHBRUCH

Durchbrüche durch im Gemeinschaftseigentum stehende Decken stellen stets eine bauliche Veränderung dar. Bejaht wurde dies folglich bei einem Deckendurchbruch zur Verbindung zweier Wohnungen oder bei der Verbindung einer Dachgeschosswohnung mit dem darüberliegenden Speicherraum.

Zu beachten ist allerdings, dass die allseitige Zustimmung der Wohnungseigentümer dann entbehrlich ist, wenn mit dem Durchbruch keine Gefährdung der baulichen Substanz und Statik verbunden ist. In diesem Fall wäre ein Mehrheitsbeschluss ausreichend.

DUNSTABZUGSHAUBE

Der Einbau einer Dunstabzugshaube im Bereich des Sondereigentums durch Anschluss an einen stillgelegten Kamin stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar. Gleiches gilt bei einer Außenwanddurchbohrung zur Außenablüftung einer Dunstabzugshaube.

ESTRICH

Die über der Rohbaudecke befindliche Trittschalldecke, regelmäßig in Form des Estrichs, gehört zum Gemeinschaftseigentum, weil sie zur Fertigstellung des Gebäudes, nämlich der Erzielung des vorgeschriebenen Schallschutzes erforderlich ist. Eingriffe in den Estrich stellen daher stets bauliche Veränderungen dar.

Fahrradständer

Die Installation eines Fahrradständers wird als Maßnahme einer Modernisierung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 22 Abs. 2 WEG anzusehen sein. Denn in der Begründung zum WE-Reformgesetz wird das Aufstellen eines Fahrradständers beispielhaft als Modernisierungsmaßnahme angesehen.

FASSADE

Das Verputzen der Fassade aus Sichtbeton stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, soweit die Fassade nicht sanierungsbedürftig ist.

Ist ein nachträglicher Farbanstrich der Fassade notwendig, um ein vollständiges

Abschlagen des Putzes zu vermeiden, handelt es sich um eine Maßnahme der Instandsetzung.

FENSTER

Der Austausch einfach verglaster Fenster durch Thermopanefenster wie auch der Austausch von Holzfenstern gegen moderne Kunststofffenster stellt in der Regel keine bauliche Veränderung dar, sondern eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung.

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung wird regelmäßig bejaht, wenn der Austausch der Fenster im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung noch nicht erforderlich war. Soweit in diesem Zusammenhang jedoch Fenster mit besserer Wärmedämmung eingebaut werden sollen, wird man wohl eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG annehmen können.

Das Zumauern eines Fensters, die Vergrößerung und Veränderung von Fenstern oder der Umbau eines Fensters zu einer Tür stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar.

Eine Fenstervergrößerung kann selbst dann einen Nachteil darstellen, wenn keine optische Veränderung des Gesamtgebäudes entsteht, jedoch mit erhöhten Geräusch- und Geruchsemissionen für die Miteigentümer einhergeht. Auch durch den Einbau eines Fensters an der Rückseite des Gebäudes im 1. Stock der Wohnanlage, das im Gegensatz zu den anderen Fenstern zweifach (zu je einem Drittel) unterteilt ist, wird der optisch einheitliche Eindruck einer Wohnanlage nachhaltig gestört.

FENSTERGITTER/EINBRUCHSSCHUTZ

Die Montage von Gittern vor Fenstern (auch zum Einbruchsschutz) stellt grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Ebenso grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Zustimmung zur Montage von Fenstergittern im Bereich des Wohnungseigentums nicht. Insbesondere genügt keine abstrakte generelle Einbruchsfahr. Dies gilt erst recht, wenn mithilfe dieser Fenstergitter gleichzeitig eine Kletterhilfe geschaffen wird, die das Einsteigen in andere Wohnungen erleichtert.

Ein Anspruch auf Montage von Fenstergittern besteht jedoch im Einzelfall, soweit eine konkret festgestellte erhöhte Einbruchsfahr besteht oder aber im Einzelfall an der Fassade bereits Schutzgitter angebracht sind.

Andere Grundsätze gelten jedoch im Bereich des Teileigentums, soweit dort etwa ein Geldinstitut oder ein sonstiger Kassenraum betrieben wird.

FLIEGENGITTER

Die Montage von Fliegengittern vor den Fenstern stellt dann keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, wenn sich die Farbe des Gitters in die vorhandene Fassade derart einfügt, dass nur eine marginale Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks entsteht.

GARAGE

Die Errichtung einer Garage stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Ausnahmsweise anders kann es bei einem Neubau einer Doppelgarage auf einer Sondernutzungsfläche bei entsprechend großzügigem Grundstückszuschnitt im Einzelfall aussehen.

Ebenso stellt die Beseitigung bestehender Garagen, das Anbringen eines verschließbaren Tors an einer offenen Garage sowie das Betonieren der Garagenzufahrt jeweils eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Die Errichtung eines Garagentors an offenen Tiefgaragenstellplätzen stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, wenn der optische Gesamteindruck – sei es auch nur geringfügig – verändert und das Rangieren auf der Verkehrsfläche erschwert wird. Hier sind regelmäßig auch brandschutzrechtliche Belange zu beachten.

GARTENBEPFLANZUNG

Übliche Gartenpflege bzw. gärtnerische Gestaltung, so z. B. Rasenmähen, Schneiden von Bäumen, Hecken und Blumen, fallen nicht unter § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG. Ebenfalls ist das Aufstellen einzelner Spielgeräte oder Bänke ohne feste Verbindung mit dem Boden nicht als bauliche Veränderung anzusehen.

Dagegen stellt die Veränderung der vorhandenen gärtnerischen Gestaltung eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, soweit sie über die übliche Gartenpflege hinausgeht. So z. B. bei einer radikalen Beseitigung der vorhandenen Bepflanzung.

Auch die Anpflanzung eines stark wachsenden Baums kann als bauliche Veränderung angesehen werden, wie auch das Fällen eines größeren Baums.

GARTENHÄUSCHEN

Das Errichten eines Gartenhäuschens ist stets eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung, auch bei bestehendem Sondernutzungsrecht des errichtenden Eigentümers.

GARTENTOR

Die Errichtung einer massiven Stahlrohtür als Gartentor zwischen Gebäudewand und angrenzender Hecke stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar.

Ob die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist, kommt

darauf an, ob die Errichtung zu einer Beeinträchtigung der Rechte der übrigen Eigentümer über das nach § 14 Nr. 1 WEG zulässige Maß hinaus führt. Zu prüfen ist dabei, ob etwa die farbliche Gestaltung unter Berücksichtigung der Umgebung störend wirkt, was bei einem grünen Tor an einer grünen Hecke verneint wurde. Maßgeblich ist auch, ob die Größe und Höhe des Tors im Vergleich zur angrenzenden Bepflanzung der Anlagen angemessen ist.

GASLEITUNG

Die Neuerrichtung einer Gasleitung, die aus dem Kellerraum eines Wohnungseigentümers durch eine tragende Wand in den Kellerraum eines anderen Wohnungseigentümers führen soll, ist eine bauliche Veränderung.

Die Stilllegung oder Entfernung einer gemeinschaftlichen Gasleitung, die der Versorgung von im Sondereigentum stehenden Gasheizungen dient, und die gleichzeitige allgemeine Umstellung auf Elektroheizung kann nicht mehrheitlich von den Wohnungseigentümern beschlossen werden, sondern stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Soweit im konkreten Einzelfall jedoch durch die Umstellung der Wärmeversorgung Energieeinspareffekte verbunden sind, kann eine entsprechende Maßnahme als Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG qualifiziert beschlossen werden.

Für die Verlegung einer unterirdischen Gasleitung über den gemeinschaftlichen Zugangsweg zur Versorgung des Rückgebäudes einer Wohnanlage kann im Einzelfall die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mangels Beeinträchtigung ihrer Rechte über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus entbehrlich sein.

GEGENSPRECHANLAGE

Der Einbau einer Gegensprechanlage stellt einen klassischen Fall der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums bzw. dessen Anpassung an den Stand der Technik dar, der gemäß § 22 Abs. 2 WEG mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann. Der Einbau einer Türsprechanlage mit Videoanlage stellt aber dann eine bauliche Veränderung dar, wenn diese so angelegt ist, dass nach Betätigung der Klingel eine Beobachtung des Eingangsbereichs für eine Nachlaufzeit von drei Minuten möglich ist und darüber hinaus die Anlage die Möglichkeit bietet, durch den nachträglichen Einbau von Zusatzgeräten die mit Betätigung der Klingel aufgenommenen Bilder dauerhaft aufzuzeichnen. Wegen des möglichen Eingriffs in das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer kommt es hierbei nicht darauf an, ob entsprechende Geräte bereits eingebaut sind.

GEMEINSCHAFTSANTENNE

Eine Gemeinschaftsantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang gehört zu den Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs, deren Errichtung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschlossen bzw. von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden kann.

GERÄTESCHUPPEN

Die Errichtung eines Schuppens auf einer gemeinschaftlichen Fläche stellt stets eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch, wenn ein

Schuppen etwa auf einer Dachterrasse errichtet wird, da in aller Regel das optische Gesamterscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt wird.

GRILLPLATZ

Die Errichtung eines Grillplatzes ist als bauliche Veränderung anzusehen.

HEIZKÖRPERANSCHLUSS

Der nachträgliche Einbau eines Heizkörpers in eine bislang unbenutzte Raumeinheit stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, da mit einem Eingriff in das bestehende Zentralheizungssystem verbunden. Auch der Austausch vorhandener Heizkörper gegen größere Heizkörper stellt eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar, da es hierzu zu einer Beeinträchtigung der Beheizung anderer Raumeigentums-einheiten kommen kann. Anders kann es dann aussehen, wenn sämtliche Heizkörper im Rahmen von Energiesparmaßnahmen ausgetauscht werden. Dann jedenfalls wird es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG handeln.

HEIZUNG

Beim nachträglichen Einbau einer Zentralheizungsanlage und dem Einbau zusätzlicher Heizkörper wird man prüfen müssen, ob diese Maßnahme nicht als Modernisierung des Gemeinschaftseigentums angesehen werden kann.

Eine bauliche Veränderung wurde früher bejaht für die Umstellung einer Ölzentralheizung auf Fernwärme unter der Voraussetzung, dass eine sofortige Erneuerung der Heizung nicht erforderlich war. Auch hier wird man unter Kosten-Nutzen-Aspekten prüfen müssen, ob die Umstellung der Energieversorgung nicht als Modernisierungsmaßnahme des § 22 Abs. 2 WEG angesehen werden kann. Selbiges gilt auch für die Umrüstung von auf im Sondereigentum stehenden Nachstromspeicheröfen auf eine Gemeinschaftsheizungsanlage und für den Einbau einer Gasetagenheizung.

Die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas kann als modernisierende Instandsetzungsmaßnahme anzusehen sein, wenn die Erneuerung der Heizungsanlage ohnehin erforderlich ist.

KABELFERNSEHEN

Die Umrüstung einer funktionsfähigen Gemeinschaftsantenne auf Breitbandkabelanschluss (Kabelfernsehen) ist eine Maßnahme der Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG.

Ist allerdings die vorhandene Antennenanlage reparaturbedürftig oder überaltert, kann der Anschluss an das Kabelnetz als Maßnahme einer modernisierenden Instandsetzung gem. §§ 22 Abs. 3 i. V. m. 21 Abs. 3 Nr. 5 WEG mehrheitlich beschlossen werden.

Unproblematisch ist der Anschluss an das Breitbandkabelnetz durch einzelne Wohnungseigentümer. Sollte die Wohnanlage bereits durch Installation eines Übergabepunkts an das Breitbandkabelnetz angeschlossen sein, können sich einzelne Wohnungseigentümer aufgrund Einzelnutzerverträge an das Kabelnetz anschließen lassen. Diese haben dann selbstverständlich die Kosten für die Verlegung des Kabels in ihre Sondereigentumseinheiten zu tragen. In der Regel wird hierin keine Maßnahme baulicher Veränderung zu sehen sein, wenn zum Anschluss bereits vorhandene Kabelschächte oder Leerrohre genutzt werden können. Mit der Installation verbundene Geräusch- und Schmutzeinwirkungen haben die übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls hinzunehmen.

KALTWASSERZÄHLER

Der Einbau von Kaltwasserzählern zur Erfassung des individuellen Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer und eine darauf basierende verbrauchsabhängige Abrechnung kann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschlossen werden. Der Einbau stellt also keine bauliche Veränderung dar, muss aber dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit genügen.

KATZENNETZ

Ein an einem Balkon angebrachtes Katzennetz stellt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar.

KELLER

Die Errichtung von Trennwänden zur Abgrenzung eines Kellerabteils stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Hingegen bestehen gegen die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Stoffbespannung keine Bedenken, selbst wenn dadurch der natürliche Lichteinfall durch das vorhandene Oberlicht in die benachbarten Kellerabteile abgeschnitten wird. Ein Sichtschutz dieser Art entspricht zulässigem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums.

KFZ-STELLPLATZ

Die im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstücksfläche bzw. Rasenfläche kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer ganz oder teilweise in einen oder mehrere Kfz-Stellplätze umgewandelt werden.

Kinderspielplatz

Man wird davon auszugehen haben, dass die Anlegung eines Kinderspielplatzes eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellt, auch wenn sie nicht behördlich angeordnet ist. Denn die Anlage eines Kinderspielplatzes verbessert die allgemeinen Wohnverhältnisse. Über die Frage, in welchem Bereich der Spielplatz dann angelegt wird, können die Wohnungseigentümer mehrheitlich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entscheiden.

Die Verlegung eines Kinderspielplatzes hingegen kann eine bauliche Veränderung darstellen, jedenfalls aber immer dann, wenn hiermit eine Zweckänderung unbebauter Teile eines Grundstücks verbunden ist.

KLIMAAANLAGE/KLIMAGERÄT

Die Installation eines Klimageräts bzw. einer Klimaanlage in oder vor einem Fenster sowie an der Fassade stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Gleiches gilt im Verhältnis zumindest für den unmittelbar benachbarten Wohnungseigentümer bei einem Aussparen einer Abluftöffnung für eine Klimaanlage in einer bisher geschlossenen Fensterwand wegen erhöhter Geruchsbelästigung. In einer Wohnanlage, die ausschließlich gewerblich genutzt wird, besteht ein Rechtsanspruch auf die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer wohl immer dann, wenn im Inneren der Teileigentumseinheit aufgrund Sonneneinstrahlung mehr als 30° Celsius auftreten und andere Maßnahmen der Raumkühlung nicht geeignet sind.

LADENEINGANG

Der nachträgliche Einbau eines Ladeneingangs stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar.

LÄRMSCHUTZ

Lärmschutzmaßnahmen und schalldämmende Maßnahmen gegen Immissionen von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen gehören zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen der Herstellung eines erstmalig einwandfreien baulich-technischen Zustands.

Bei umgewandeltem Altbau besteht grundsätzlich lediglich Anspruch auf einen Schallschutz entsprechend der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Umwandlung.

MAUERDURCHBRUCH

Zwar stellt die Durchbrechung oder die Entfernung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Mauer bzw. einer zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnenden tragenden Wand eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Diese bedarf jedoch dann nicht der Zustimmung aller übrigen Eigentümer, wenn wesentliche Eingriffe in die bauliche Substanz nicht erfolgen und des Weiteren keine Gefahr für die konstruktive Stabilität und die Brandsicherheit besteht.

Die durch einen Mauer- bzw. Wanddurchbruch nachträglich aufgehobene Abgeschlossenheit zweier nunmehr verbundener Raumeigentumseinheiten stellt insbesondere keinen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar.

Ist der Mauerdurchbruch mit konkreten Nachteilen für einzelne Wohnungseigentümer verbunden, so ist deren Zustimmung jedoch erforderlich.

Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine Mauer durchbrochen, so kann ein entsprechender Beseitigungsanspruch dann wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässig sein, wenn mit dem Mauerdurchbruch keine konkreten Beeinträchtigungen verbunden sind und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich ist.

PARABOLANTENNE

Die Installation einer Parabolantenne stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf in der Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Durch die Parabolantenne kann der optische Gesamteindruck des Gebäudes nachteilig verändert werden, außerdem bedarf es einer sicheren Verankerung, die einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz erforderlich machen kann. Dies gilt unabhängig davon, ob die Antenne auf dem Dach des Gebäudes, im Garten oder auf einem Balkon angebracht wird, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht.

Daneben aber hat ein jeder Wohnungseigentümer das Grundrecht auf Informationsfreiheit, d. h. jedem Wohnungseigentümer muss ungehinderter Zugang zu sämtlichen Informationsquellen möglich sein. Stets dann aber, wenn eine Wohnungseigentumsanlage an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, hat ein einzelner Wohnungseigentümer nach noch herrschender Meinung keinen Anspruch auf Errichtung einer Parabolantenne. Bei der gebotenen Abwägung zwischen dem Informationsbedürfnis des einzelnen Wohnungseigentümers und dem Interesse der Eigentümergemeinschaft an einem einheitlichen optischen Erscheinungsbild der Wohnanlage, muss der Wohnungseigentümer jedenfalls gewisse Einschränkungen im Hinblick auf den Empfang weiterer, nur über Satellit empfangbarer Rundfunk- und Fernsehsender hinnehmen. Angesichts der Tatsache aber, dass über Satellit mehrere hundert Hörfunk- und Fernsehprogramme zu empfangen sind, bestehen ernsthafte Zweifel daran, ob das im Kabelnetz verfügbare Medienangebot die Meinungsvielfalt noch hinreichend widerspiegelt. Dieser Umstand könnte durchaus dazu führen, dass auch deutsche Wohnungseigentümer nicht länger auf einen vorhandenen Kabelanschluss verwiesen werden können, es sei denn, die Rechtsprechung erachtet den Verweis auf das Internet auch im Wohnungseigentumsrecht für zulässig.

Einem ausländischen Wohnungseigentümer ist es im Regelfall jedenfalls auch bei Anschluss an das Kabelfernsehen zu gestatten, eine Parabolantenne zu errichten, wenn über Kabel nicht mindestens der Vollprogramme in der jeweiligen Heimatsprache zu empfangen sind.

Im Übrigen kann ein ausländischer Wohnungseigentümer, dem der vorhandene Kabelanschluss den Empfang nur eines Programms in seiner Landessprache ermöglicht, in Ausnahmefällen auch dann die Zustimmung der Miteigentümer zur Anbringung einer Satellitenanlage verlangen, wenn in der ihm beim Erwerb seines Wohnungseigentums bekannten Teilungserklärung die Anbringung privater Antennenanlagen am gemeinschaftlichen Eigentum untersagt ist. Das Festhalten an einem generellen Verbot von Parabolantennen in der Teilungserklärung kann etwa dann treuwidrig sein, wenn Satellitenempfangsanlagen inzwischen aufgrund ihrer Größe und der nun geeigneten Installationsorte das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und auch sonstige berechnigte Interessen der Wohnungseigentümer nicht berührt sind.

Unter gleichen Voraussetzungen kann auch die Bestandskraft eines Wohnungseigentümerbeschlusses zum Verbot des Anbringens von Außenantennen jeden-

falls für ausländische Wohnungseigentümer eingeschränkt sein, wenn diese erst nach Ablauf der Frist zur Anfechtung des Beschlusses Wohnungseigentümer geworden sind.

PARKPLATZ

Die Schaffung einer neuen Parkfläche ist als bauliche Veränderung anzusehen. Ggf. kann diese im Einzelfall auch eine Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellen, wenn bisher ungenutzte Gemeinschaftsflächen zur Versorgung der Gemeinschaft mit ausreichend Parkraum umgestaltet werden sollen. Dagegen stellen bloße Parkplatzregelungen wie auch das Anbringen von Farbmarkierungen auf einem Parkplatz keine baulichen Veränderungen dar.

PERGOLA

Das Errichten einer Pergola sowie deren nachträgliches Überdachen stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Die Feststellung, ob die von einem Wohnungseigentümer auf seiner Terrasse errichtete Pergola den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändert, liegt grundsätzlich auf tatrichterlichem Gebiet und unterliegt somit ganz typisch der Einzelfallbeurteilung.

PLATTENVERLEGUNG/GARTEN

Wird auf einer Rasenfläche ein Plattenbelag aufgebracht, so stellt dies in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt insbesondere, wenn die Plattenverlegung zur Schaffung eines Sitzplatzes auf einer gemeinschaftlichen Rasenfläche dient.

RAUCHGASKLAPPEN

Rauchgasklappen können als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung in eine Zentralheizungsanlage eingebaut werden. Da hiermit das Ziel der Heizenergieeinsparung verfolgt wird, handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.

ROLLADEN

Das Anbringen von Rollläden an Fenstern oder Balkontüren stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar. Gleiches gilt für die nachträgliche Montage von Rollladenkästen.

Was die Zustimmungsbedürftigkeit anbelangt, ist der konkrete Einzelfall maßgeblich. Ist ein Rollladen oder ein (Kunst-)Stoffrollo kaum sichtbar oder fügen sich diese in das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage unauffällig ein, kann ein entsprechender Einbau eine Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer auslösen. In aller Regel aber stellt das Anbringen eines Außenrolllades mit Rollladenkasten auch dann eine benachteiligende bauliche Veränderung dar, wenn die betreffende Sondereigentumseinheit im Erdgeschoss liegt und insoweit eine mögliche Einbruchsfahr besteht.

Die Ersetzung vorhandener manueller Rollläden im gemeinschaftlichen Eigentum durch elektrisch betriebene Rollläden ist für sich noch nicht nachteilig für einzelne Miteigentümer. Ein Nachteil muss vielmehr im Einzelfall gesondert dargelegt werden.

ROLLSTUHLRAMPE

Grundsätzlich stellt zwar der Einbau einer Rollstuhlrampe für behinderte Miteigentümer eine bauliche Veränderung dar. Diese ist jedoch grundsätzlich zustimmungsfrei zu dulden (Barrierefreiheit).

SCHRÄNKE

Das Aufstellen von Schränken im gemeinschaftlichen Treppenhaus stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch im Bereich des Raumeigentums, soweit eine optisch nachteilige Veränderung des Gesamterscheinungsbilds der Anlage hiermit verbunden ist. Das Aufstellen von Schränken auf Balkonen wird jedenfalls im Regelfall eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung wegen einer Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage darstellen.

SCHWIMMBECKEN, MOBILES

Nach Auffassung des KG Berlin kann ein mobiles Schwimmbecken mit einem Durchmesser von 3,5 Metern und einer Höhe von ca. 90 Zentimetern auf einem Sondernutzungsrecht eine bauliche Veränderung darstellen, die die übrigen Wohnungseigentümer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus beeinträchtigt.
Sichtblenden

Ob das Montieren von Sichtschutzblenden eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt, kommt auf den individuellen Einzelfall und insbesondere das verwendete Material an. Werden massive fest verankerte Sichtblenden auf Balkonen, Terrassen oder Gartenflächen installiert, wird man im Regelfall von einer Zustimmungsbedürftigkeit ausgehen.

Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer wird wohl dann nicht erforderlich sein, wenn es sich nicht um fest montierte, sondern jeweils abnehmbare Blenden handelt. Auch kann eine immergrüne Bepflanzung als Sichtschutz dienen.

SITZGRUPPE

Ob die Errichtung einer Sitzgruppe im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Jedenfalls die Errichtung einer Sitzgruppe aus Massivholz auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche stellt eine bauliche Veränderung dar. Im Einzelfall kann auch bei optischer Beeinträchtigung eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden, wenn die Wohnverhältnisse durch die Sitzgruppe verbessert werden.

SOLARZELLEN/SOLARANLAGE

Das Anbringen von Solarzellen (Photovoltaik) stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Die erstmalige Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung hingegen ist eine Modernisierung, da sie, entgegen der Photovoltaik, nicht zu einer Produktion von Energie, sondern zu einer Energieeinsparung führt.

SONDERNUTZUNGSRECHT/KONKRETE NUTZUNG

Gartenflächen stehen zwar notwendig im Gemeinschaftseigentum, zugunsten einzelner Wohnungseigentümer können jedoch Sondernutzungsrechte begründet sein. Die Übertragung des Gartens zur alleinigen Nutzung an einen Eigentümer in der Teilungserklärung beinhaltet zunächst nur die Zustimmung zur gärtnerischen Nutzung, nicht jedoch für darüber hinausgehende Maßnahmen, soweit die Gemeinschaftsordnung keine darüber hinausgehenden Rechte eröffnet.

Als typische gärtnerische Nutzung ist dem Sondernutzungsberechtigten das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen kleineren Pflanzen als Teil der Pflege und Unterhaltung des Gartens ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erlaubt. Hierdurch dürfen jedoch die übrigen Wohnungseigentümer nicht unzumutbar in der Nutzung ihres Sondereigentums beeinträchtigt werden. Gleichfalls darf hierdurch nicht der Charakter der Wohnanlage beeinträchtigt werden. Der Sondernutzungsberechtigte hat demnach keine Narrenfreiheit dergestalt, etwa alles anpflanzen bzw. alles entfernen zu dürfen

Bauliche Veränderung ist also:

- das Neuanlegen eines Plattenwegs im gemeinschaftlichen Garten,
- das Anlegen eines Kieswegs und die Säumung dieses Kieswegs mit einer Vielzahl größerer Skulpturen,
- das Verlegen von Trittsteinen,
- das Anlegen eines Kfz-Stellplatzes auf einer Rasenfläche,
- die Errichtung einer 2,3 m hohen Holzwand,
- das Anpflanzen stark wachsender Bäume,
- die vollständige Entfernung der vorhandenen mehr als 5 Meter hohen Bepflanzung und völlige Neugestaltung,
- die Anlage eines Kinderspielfeldes (soweit nicht ohnehin bauordnungsrechtlich vorgeschrieben) oder eines Sandhaufens für Katzen und Hunde auf einer Sondernutzungsfläche,
- die Vergrößerung einer Terrasse,
- die Umgestaltung bei ausdrücklicher Bestimmung über die Bepflanzung in der Teilungserklärung,
- die Errichtung eines Geräteschuppens,
- die Errichtung eines Gartenhauses,
- die Errichtung einer Pergola über der Gartenterrasse,
- die Errichtung einer Sichtschutzwand neben der Terrasse,
- die Errichtung von Mauern zur Beeteinfassung,
- die Errichtung einer aus Pflanzsteinen samt Bepflanzung mit Thujen bestehenden Mauer zwischen 2 Sondernutzungsflächen,
- das Aufstellen von Grillkaminen aus Fertigbetonteilen.

Grenzfälle sind das Aufstellen von Gartenzwergen und das Anlegen eines Komposthaufens. An einer auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung des Grundstücks und damit an einer baulichen Veränderung fehlt es beim Aufstellen von Biertischen, Bänken und Schirmen, die im Boden nicht fest verankert sind, für jeweils 6 Monate – etwa vom 1.4. bis 30.9. – eines Jahres.

SPEICHER

Der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunterliegenden Wohnung stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Ist die Nutzung eines Speicherraums nicht zu Wohnzwecken bestimmt und gestatten auch weder Teilungserklärung noch Gemeinschaftsordnung eine Wohnnutzung, so stellt der Ausbau eines derartigen Speicherraums – auch wenn er im Teileigentum eines Wohnungseigentümers steht – eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

SPERRBÜGEL

Das Anbringen von Sperrbügeln auf Kfz-Stellplätzen stellt zwar grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar. Das Zustimmungsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer entfällt jedoch dann, wenn der Sperrbügel im Hinblick auf das Gesamtbild der Wohnanlage nicht aus dem Rahmen fällt.

TEERUNG

Die Teerung einer Rasenfläche und die Veränderung eines Lieferanteneingangs bei einem Lebensmittelmarkt stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar.

TEPPICHBODEN

Die Entfernung eines fest verlegten Teppichbodens im Treppenhaus stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

TREPPENHAUS

Im Rahmen der Renovierung des Treppenhauses stellt der Ersatz einer vorhandenen Raufasertapete durch eine Glasfasertapete keine bauliche Veränderung dar.

TREPPENHAUSLIFT

Der Einbau eines Treppenhauslifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus stellt eine bauliche Veränderung im Sinn von § 22 Abs. 1 WEG dar. Das bestehende Diskriminierungsverbot behinderter Wohnungseigentümer begründet gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern in aller Regel eine Duldungspflicht hinsichtlich des Einbaus von Treppenliften durch das gemeinschaftliche Treppenhaus. Jedenfalls das aus Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG entspringende Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung überwiegt regelmäßig das Interesse der übrigen Eigentümer an einer Erhaltung des optischen Erscheinungsbilds des Treppenhauses. Ob

im Einzelfall ein über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß hinausgehender Nachteil vorliegt, ist anhand aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Die Verringerung der nutzbaren Breite einer Treppe durch den Einbau eines Treppensitzlifts unter die in einer Landesbauordnung geforderte Mindestbreite kann danach einen hinnehmbaren Nachteil darstellen, jedenfalls soweit keine brandschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

TÜREN

Der Einbau einer Tür anstelle eines Fensters sowie das Auswechseln der Wohnungstür sind bauliche Veränderungen.

TÜRSPION

Der Einbau eines Türspions in die Wohnungseingangstür stellt zwar grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, da mit einem Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum verbunden. Andere Wohnungseigentümer werden hierdurch jedoch nicht in dem in § 14 Nr. 1 WEG bestimmten Maß hinaus beeinträchtigt, sodass eine Zustimmung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Letztlich folgt diese daraus, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht schlechter gestellt werden dürfen als Mieter, denen der Einbau von Türspionen nicht verwehrt werden darf.

WÄSCHETROCKENPLATZ

Das Verlegen eines Wäschetrockenplatzes durch Umsetzen und Einbetonieren von Wäschestangen stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE

Ob der Einbau einer Wasserenthärtungsanlage eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG darstellt, ist umstritten. Das BayObLG war jedenfalls der Auffassung, die Zustimmung aller Wohnungseigentümer sei erforderlich, weil durch die Wasserenthärtungsanlage die Zusammensetzung des Trinkwassers verändert würde, mithin Gesundheitsschäden im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden könnten. Das OLG Karlsruhe nahm eine vermittelnde Meinung ein und macht die Zustimmungsbedürftigkeit davon abhängig, in welcher Weise denn die Anlage betrieben wird. Erfolgt jedenfalls eine Enthärtung möglichst schonend nur bis zu einem bestimmten Enthärtungsgrad, soll eine allseitige Zustimmung nicht erforderlich sein.

WERBEANLAGEN

Soweit die Zweckbestimmung des Raumeigentums in der Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung erlaubt, ist den betreffenden Wohnungseigentümern selbstverständlich auch das Recht eingeräumt, ortsüblich und angemessen durch entsprechende Werbeanlagen zu werben. Schließlich darf der Wohnungs- bzw. Teileigentümer nicht schlechter gestellt werden als der Mieter in einem Mietshaus. Der hat jedenfalls das Recht zur angemessenen Werbung, so im Rahmen des Mietverhältnisses gewerbliche Tätigkeit erlaubt oder gar dessen Zweck ist.

So stellt das Anbringen eines Werbeschildes an der Außenwand eines Gebäudes zwar eine bauliche Veränderung dar, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist im Einzelfall jedoch nicht erforderlich, wenn sich Art und Größe in einem angemessenen und ortsüblichen Rahmen halten.

Auch eine Leuchtreklame hält sich ganz grundsätzlich noch im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG und ist grundsätzlich von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden. Jedenfalls kann ein Nachteil dann nicht bejaht werden, wenn durch die Leuchtreklame keine optische Beeinträchtigung der Wohnanlage einhergeht und auch die übrigen Wohnungseigentümer nur marginal beeinträchtigt werden. Letztlich ist hier aber die Frage dessen, was sich noch im Rahmen des Angemessenen hält, der Prüfung und richterlichen Beurteilung im jeweils konkreten Einzelfall vorbehalten.

WINDSCHUTZ

Die Errichtung einer feststehenden Alu-Einfassung oder Glaswand als Windschutz auf einer Dachterrasse stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar, da die entsprechende Einrichtung das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage beeinträchtigt. Ein Zustimmungsanspruch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern besteht auch nicht etwa aus dem Grund, dass die Dachterrasse ohne den Windschutz nur eingeschränkt nutzbar wäre. Zu beachten ist nämlich, dass bereits beim Kauf des Sondereigentums die besonderen Lageverhältnisse bekannt sind.

WOHNUNGSABSCHLUSSTÜR

Wird die Außenseite der Wohnungsabschlusstür, die zwingend im Gemeinschaftseigentum steht, durch die jeweiligen Wohnungseigentümer sichtbar verändert, stellt dies in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Zaun

Im Regelfall erfolgt die Einzäunung des Grundstücks im Rahmen der Errichtung der Gemeinschaftsanlage und stellt so einen Fall der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands dar.

Die nachträgliche Errichtung eines Zauns, so diese nicht im Rahmen der Erstellung der Wohnanlage entsprechend der Bestimmungen der Teilungserklärung erfolgt, stellt grundsätzlich eine allzustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar.

Im sicherlich seltenen Einzelfall kann die Errichtung eines Zauns zur Kindersicherung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung verlangt und mehrheitlich beschlossen werden. Maßgeblich ist hier stets der konkrete Einzelfall. So wurde eine entsprechende Einzäunung am Rande eines Bachs als ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, an einer Zufahrtstraße zur Wohnanlage jedoch verneint. Im Bereich des Sondernutzungsrechts stellt auch hier eine Einzäunung grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar.