

## Veränderungen an der Eigentumswohnung

*Was darf ich mit meiner Eigentumswohnung machen? Wie darf ich meine Eigentumswohnung nützen und wie darf ich diese insbesondere baulich verändern? Als Eigentümer denkt man in erster Linie daran, dass man mit seinem Eigentum tun und lassen darf was man möchte. Aber wie sieht die rechtliche Situation dazu aus?*

Ein kleiner rechtlicher Überblick:

Wurde an einem Objekt Wohnungseigentum begründet, gelten die Regelungen des WEG (Wohnungseigentumsgesetzes) 2002.

Daraus ergibt sich zunächst gem § 16 Abs 1 WEG, dass die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dem Wohnungseigentümer zukommt.

Was gilt jedoch, wenn der Wohnungseigentümer eine Veränderung an seinem Wohnungseigentumsobjekt vornehmen möchte? Gibt es dabei Unterscheidungen in **wesentliche** und **unwesentliche** Änderungen? Was gilt darüber hinaus für den Fall, dass auch allgemeine Teile der Liegenschaft – also jene Teile an denen kein Wohnungseigentum begründet werden kann – von der Veränderung betroffen sind?

Gem § 16 Abs 2 WEG ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Nicht notwendig ist eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer lediglich bei **unwesentlichen** Änderungen **im Wohnungsinneren**. Als **unwesentlich** sind dabei zB nur unerhebliche, geringfügige Änderungen, die leicht entfernbar sind und denen keine schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer entgegenstehen. Liegt jedoch eine **wesentliche** Änderung **im Wohnungsinneren** vor, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer vor Durchführung der Änderung die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einzuholen.

Sollte die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer zur geplanten **wesentlichen Änderung im Wohnungsinneren** nicht erteilt werden, so steht dem zustimmungswerbenden Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen, den Ersatz der fehlenden Zustimmung gerichtlich im außer Streit Verfahren zu erwirken.

Dabei gilt gem § 16 Abs 2 Z1 WEG folgendes:

Z 1: Die Änderung darf weder

- eine Schädigung des Hauses noch
- eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer,
- besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch
- eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

Sofern die geplanten Änderungen allerdings nicht nur das Wohnungsinnere betreffen, sondern **auch allgemeine Liegenschaftsanteile** in Anspruch genommen werden, ergibt sich gem § 16 Abs 2 Z2 WEG noch zusätzlich folgendes:

Z 2: Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder

- der Übung des Verkehrs entsprechen oder
- einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Liegt eine der beiden Voraussetzungen vor, ist die andere Voraussetzung nicht mehr zu überprüfen, weil die beiden Voraussetzungen nicht kumulativ (also beide) vorliegen müssen (Veränderungen an der Eigentumswohnung unter Beanspruchung allgemeiner Liegenschaftsanteile, immoLex 2017, 274).

Wann werden **allgemeine** Liegenschaftsanteile in Anspruch genommen?

Nach der herrschenden Rechtsprechung werden ua in folgenden Fällen allgemeine Liegenschaftsanteile in Anspruch genommen:

Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehört im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG jedenfalls die sogenannte „Außenhaut“ des Gebäudes, sohin insbesondere die Fassade, die Außenfenster oder Rollläden (immolex 2014/40).

Die Befestigung eines Flugdaches über der Dachterrasse stellt eine Inanspruchnahme von allgemeinen Liegenschaftsanteilen dar (immolex 2010/28).

Die Montage von Schuhregalen und das Abstellen von Schuhen im Stiegenhaus, stellt so wie das Aufstellen einer Bank im Gang einen Eingriff in das Miteigentum (an Stiegenhäusern und Gängen kann kein Wohnungseigentum begründet werden) und somit eine Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile dar (OGH 5 Ob 25/08z).

Eingriffe in allgemeine Teile des Hauses stellen insbesondere auch Maßnahmen im Bereich tragender Wände und anderer konstruktiver Teile des Hauses dar (MietSlg 48.488; 51.523; 51.540 = wobl 1999/149).

Auch die Vergrößerung einer Erdgeschoßeigentumswohnung infolge Errichtung eines Wintergartens stellt eine Veränderung an allgemeinen Teilen dar (MietSlg 51.525).

Wie bereits weiter oben ausgeführt, kann der änderungswillige Wohnungseigentümer die Durchführung dieser, allgemeine Liegenschaftsteile betreffende Änderungen nur durchsetzen, wenn entweder –

-die Maßnahme verkehrsüblich ist, oder

-sie einem dringenden Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dient (immolex 2017/276).

Als Beispiele der Verkehrsüblichkeit aus der Judikatur seien genannt:

Die Verbreiterung eines Balkons ist verkehrsüblich, wenn dies im Haus sowie im Nachbarhaus bereits mehrfach erfolgt ist (wobl 2012/122).

Ein Aufzug ist verkehrsüblich, wenn der letzte Stock nur über 84 Stufen erreichbar ist (MietSlg 44.625).

Keine Verkehrsüblichkeit wird in der Judikatur allerdings bei nachfolgenden Maßnahmen angenommen (beispielhafte Aufzählung):

Auch wenn in demselben Gebäude bereits Balkone vorhanden sind und in Gebäuden in näherer Umgebung Balkone errichtet wurden, ist daraus keine Übung des Verkehrs abzuleiten (OGH 5 Ob 240/16d).

Dachterrassen sind nicht verkehrsüblich, selbst wenn im Gebäude schon drei Dachterrassen existieren (OGH 5 Ob 178/06x).

Liegt keine Verkehrsüblichkeit vor, so hat der änderungswillige Wohnungseigentümer nachzuweisen, dass die Änderung seinem dringenden Interesse dient. Auch hierzu existiert umfangreiche Judikatur.

Plant man daher eine bauliche Veränderung in seiner Eigentumswohnung – allenfalls unter Einbeziehung allgemeiner Liegenschaftsanteile – ist die Einholung eines juristischen Rates, zB eines im Wohnungseigentumsrechts versierten Rechtsanwaltes jedenfalls zu empfehlen.

Sollte der änderungswillige Wohnungseigentümer eigenmächtig (ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer bzw ersetzender gerichtlicher Entscheidung) Änderungen vorgenommen haben, so steht jedem anderen Wohnungseigentümer die Möglichkeit frei eine Unterlassungs- bzw Beseitigungsklage bei Gericht einzubringen.

Mag. Nina Schneider, LL.M.

Immobilienberaterin und em. Rechtsanwältin