

Wohnungseigentum **aktuell**

Die Beiratsinfo der Wohnbau Service



EDITORIAL

Veränderungen planen



Ralf Endres

Liebe Leserinnen und Leser,

mit den ersten Sonnenstrahlen erwacht bei vielen Menschen die Laune nach Veränderungen. Ob neue Farben an den Wänden, neue Pflanzen auf dem Balkon oder die Neugestaltung der Hausfassade – Ihrer Kreativität als Wohnungseigentümer sind keine Grenzen gesetzt. Jeder einzelne und jede Gemeinschaft steckt voller Ideen, wie das eigene beziehungsweise das gemeinschaftliche Eigentum verschönert werden kann.

Gibt es eine Vielzahl an Plänen, kommt man nicht umhin, eine Prioritätenliste aufzustellen und die einzelnen „Baustellen“ nach und nach abzuarbeiten. Der marode Zaun kann vielleicht noch ein Jahr warten, die defekte Heizung dage-

gen nicht. Wohnungseigentümergeinschaften müssen bei der Priorisierung Ihrer Pläne beachten, dass Eigentümer, die eine bestimmte Maßnahme anstreben, nicht über Jahre vertröstet werden. In einem Fall des Oberlandesgerichts Hamburg wünschte ein Miteigentümer die Anbringung eines Schallschutzes. Doch da immer wieder andere Dinge als wichtiger angesehen wurden, wurde er „auf irgendwann“ vertröstet. Das Gericht hat nun entschieden, dass es auch im Falle einer Vielzahl von Baumaßnahmen immer einen rechtsverbindlichen Zeitplan geben muss.

Weniger formal geht es zu, wenn es um Veränderungen in Ihren eigenen vier

Wänden geht – zumindest in den meisten Fällen. Welche Punkte bei Bauvorhaben am Sondereigentum zu beachten sind und für welche Maßnahmen die Zustimmung der Gemeinschaft benötigt wird, sorgt bei vielen Eigentümern für Verwirrung. Deshalb möchten wir Sie in der aktuellen Ausgabe unseres Newsletters über die wichtigsten Regelungen bei Bauvorhaben und baulichen Veränderungen informieren. Mit unseren Ratschlägen und Hinweisen möchten wir dazu beitragen, dass die Realisierung Ihrer Pläne und Träume ein Erfolg wird.

*Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.
Ihr Ralf Endres*

WEG-Recht ganz einfach

Können Eigentümer zur Gartenarbeit verpflichtet werden?

Auf der vergangenen Versammlung hat unsere Gemeinschaft mehrheitlich beschlossen, dass alle Eigentümer zur Reinigung der Außenanlage herangezogen werden sollen. Dem Beschluss entsprechend wurde ein

Plan aufgestellt, wonach ich alle vier Wochen für Laubfegen, Unkrautjäten und andere Arbeiten verantwortlich bin. Da ich jedoch beruflich stark eingespannt bin, möchte und kann ich mich daran nicht aktiv beteiligen. Ist der Beschluss bindend oder gibt es eine andere Möglichkeit, das Problem zu lösen? *Ludwig P., per Mail*

Als Wohnungseigentümer können Sie auch per Mehrheitsbeschluss nicht zur Reinigung der Außenanlage verpflichtet werden. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat 2008 entschieden, dass eine entsprechende Regelung

unwirksam ist. In dem damaligen Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft beschlossen, dass alle Eigentümer in der Zeit vom 1. September bis zum 30. Januar nach einem festgelegten Plan zum Fegen von Laub und zur allgemeinen

Reinigung der Außenanlagen verpflichtet werden. Trotz Mehrheitsbeschluss war die Regelung jedoch unwirksam, denn die persönliche Auferlegung von Reinigungs- und Gartenarbeiten ebenso wie Räum- und Streupflichten ist nur durch eine Vereinbarung möglich. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht keine aktive Mitwirkung der einzelnen Wohnungseigentümer beim Vollzug von Verwaltungsentscheidungen vor, sondern regelt nur eine Kostenbeitragspflicht im Rahmen der gefassten Beschlüsse. Für Sie bedeutet dies, dass Sie sich zwar an den Kosten der Reinigungsarbeiten beteiligen, die Arbeiten jedoch selbst nicht aktiv ausführen müssen.



Foto: Fotolia (R.-Andreas Klein)



Kann bei dauerhafter Störung der Nachtruhe ein Hausverbot gegen bestimmte Besucher erteilt werden?

In unserer Wohneigentumsgemeinschaft lebt ein Mann, der zusammen

mit einem bestimmten lauten Besucher immer wieder für Ärger sorgt. Lautes Gelächter und Schreie aus der Wohnung und in den Hausfluren lassen uns in der Nacht oft stundenlang wach liegen. Mehrere Bewohner ha-

ben sich bereits beschwert – bisher jedoch ohne Erfolg. Können wir als Gemeinschaft dem störenden Besucher ein generelles Hausverbot erteilen?

Gabriele K., per Mail

Nein, denn das Eigentumsgrundrecht gibt jedem Wohnungseigentümer das Recht, selbst zu entscheiden, wie er sein Wohnungseigentum nutzt. Auch wenn ihre Nachtruhe dadurch gestört wird, so kann doch jeder Eigentümer selbst bestimmen, mit wem und wie er sein Eigentum nutzt. § 1004 BGB gibt Ihnen die Möglichkeit, den Wohnungseigentümer auf Unterlassung der unzumutbaren Lärmbelastung in Anspruch zu nehmen. Aus diesem Anspruch resultiert jedoch nicht das Recht, ein generelles Hausverbot auszusprechen. Denn grundsätzlich bleibt es dem Störer selbst überlassen, zu entschei-

den, welche Mittel er einsetzen möchte, um Ihrer Aufforderung nachzukommen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn lediglich eine konkrete Handlung oder Unterlassung geeignet ist, das störende Verhalten abzustellen. Kommt der Eigentümer Ihrer Aufforderung auf Unterlassung nicht nach, können Sie ihn abmahnen. Bleibt auch dies wirkungslos, so kommt als letztes Mittel die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG in Betracht.

Diese Rechtsprechung hat das Bundesverfassungsgericht im vergangenen Jahr bestätigt (Az. 2 BvR 693/09). Der Beschluss einer Wohnungseigentümer-

versammlung über ein uneingeschränktes Hausverbot wurde für ungültig erklärt. Nach Ansicht des Gerichts schützen §13 und §14 Grundgesetz das Hausrecht und die Verfügungsbefugnis des Eigentümers. Da es keine gesetzliche Grundlage für ein generelles Hausverbot gibt, ist ein Eingriff in diese Grundrechte rechtswidrig.

Impressum

Wohnbau Service Bonn GmbH
 Postfach 20 04 65, 53134 Bonn
 Telefon 0228 / 32 00
 Redaktion: Ralf Endres
www.wohnbau-service.de
serv4u@wohnbau-service.de

Gemütlichkeit und wohlige Wärme

Urteil des Landgerichts München I vom 26.05.2008 – 1 T 22910/07, ZMR 2009, 482

Gemütlich vor dem Feuer sitzen, dabei Musik hören oder ein Buch lesen – für viele Menschen ist das Entspannung pur. Moderne Kamine und Kaminöfen erfreuen sich deshalb auch bei Wohnungseigentümern immer größerer Beliebtheit. Doch nicht immer ist der Anschluss eines Kaminofens erlaubt. Nach Ansicht des Landgerichts München I stellt ein Kaminanschluss dann einen Nachteil im Sinne des § 14 WEG dar, wenn aus technischen Gründen nur ein einziger Ofen an einen Kaminzug angeschlossen werden kann.

Im Fall des LG München I wollte die Eigentümerin einer Dachgeschosswohnung einen Kamin anschließen. Durch ihr Eigentum verläuft ein bislang ungenutzter Kaminzug, der in allen Wohnungen lediglich durch – nicht feuerfeste – Blinddeckel aus Blech verschlossen ist. Auf einer Eigentümerversammlung stellte die Bewohnerin einen Beschlussantrag zur Abstimmung. Die Gemeinschaft sollte ihr den Anschluss eines Kamins unter folgenden Voraussetzungen gestatten: Vor der Ausführung sollten der Verwaltung alle relevanten Bescheinigungen der Stadt und des Kaminkehrers schriftlich

vorgelegt werden. Nach dem Anschluss des Kamins sollte das Abnahmeprotokoll des Kaminkehrers ebenfalls vorgelegt werden. Die Eigentümerin wollte sich verpflichten, alle Kosten und Folgekosten für den Einbau und den Anschluss des Kamins zu tragen.

Doch die Eigentümergemeinschaft lehnte den Beschluss mehrheitlich ab – eine Entscheidung, die die Wohnungsinhaberin nicht akzeptieren wollte. Vor Gericht stellt sie einen Antrag, mit dem der ablehnende Beschluss für ungültig erklärt werden sollte. Zudem sollte das Gericht ihr erlauben, einen Kaminofen anzuschließen. Die Eigentümerin argumentierte, dass der Kamin generell ungenutzt bleibe, wenn sie ihn nicht anschließe. Dieser Argumentation folgte das Gericht nicht, denn nach Ansicht der Richter durfte die Gemeinschaft den Kamineinbau ablehnen, da er einen vermeidbaren Nachteil darstellte.

Laut Urteil sprechen zwei Einschränkungen gegen den Einbau des Kamins: Zum einen sei der Kaminzug derzeit nicht einsatzfähig, da die angebrachten Blinddeckel nicht feuerfest seien. Zum anderen könne aufgrund der baulichen Situation

nur noch ein weiterer Kaminofen dieser Art installiert werden – sonst würde der Rauch nicht mehr richtig abziehen. Der Einwand der Antragstellerin, es könne ein elektrisch betriebener Rauchsauger eingebaut werden, lehnte das Gericht ab. Eine Abhilfe in Form eines auf dem Schornsteinkopf installierten Rauchsaugers scheiterte daran, dass es sich dabei um eine bauliche Veränderung handelt. Da dadurch das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt wird, muss die Gemeinschaft die Installation nicht akzeptieren.

Auch eine andere Möglichkeit – eine Abmauerung des Kaminzugs auf Fußbodenhöhe der Dachgeschosswohnung – lehnte das Gericht ab. Diese Lösung scheidet aus, weil der Kaminzug zum gemeinschaftlichen Eigentum gehöre und die Antragstellerin mit einer Abmauerung die übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch des Kamins vollständig ausschließen würde. Diese würde faktisch eine Sondernutzung bedeuten, was die übrigen Miteigentümer gemäß § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigt.

Dies bedeutet, dass die Antragstellerin letztendlich hinnehmen muss, dass der Kaminzug ungenutzt bleibt.



Foto: Fotolia (Close Encounters)

Sommer, Sonne – gute Laune?

Ferienwohnungen sind für viele Touristen, Urlauber oder Geschäftsreisende eine preiswerte und beliebte Alternative zu Hotels. Manchen Wohnungseigentumsge-meinschaften sind sie jedoch ein Dorn im Auge. Täglich oder wöchentlich gehen die neuen Besucher ein und aus – und stören damit die anderen Bewohner. Ralf Endres, Prokurist der Wohnbau, erklärt, ob und wann die Nutzung einer Wohneinheit als Ferienwohnung untersagt werden kann.

Herr Endres, kann nicht jeder Wohnungseigentümer frei entscheiden, ob er seine Wohnung als Ferienwohnung nutzen will? Schließlich gehören die Wohnräume zum Sondereigentum.

Grundsätzlich stimmt das. Mit dem Erwerb von Sondereigentum genießt jeder Wohnungseigentümer einen Eigentumschutz. Laut WEG-Recht kann er seine Wohnung damit nach Belieben gebrauchen oder eben auch vermieten. Dabei ist der Eigentümer auch nicht darauf beschränkt, seine Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung im kleinen Umfang muss von einer Gemeinschaft durchaus toleriert werden. Eine Einschränkung gibt es aber insofern, als dass die anderen Wohnungseigentümer durch die Nutzung nicht über ein Maß hinaus beeinträchtigt werden dürfen, das bei einer typischen Nutzung von Wohnungseigentum zu erwarten ist. An diesem Maß muss sich auch die Vermietung einer Wohnung an Feriengäste und andere wechselnde Besucher messen.

Stellt der Betrieb einer Ferienwohnung in einer Eigentümergemeinschaft nicht eine erhebliche Beeinträchtigung dar? Immerhin könnten sich einige Bewohner durch die immer wieder wechselnden Gäste beispielsweise weniger sicher fühlen.

Ein solches Empfinden ist natürlich ver-

ständig. Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter hat aber das Recht, in seinem Wohnungseigentum Gäste zu empfangen. Deshalb können sich in jeder Wohnanlage Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese deshalb verunsichern können. Ein vermindertes Sicherheitsgefühl muss also nicht zwangsläufig in der Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung begründet liegen.

Stellt die Vermietung einer Wohnung an Touristen und Urlauber nicht eine zweckwidrige Nutzung dar, da es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handelt?

Ob die Vermietung als gewerblich anzusehen ist oder nicht, ist unerheblich, wenn es darum geht, ob die Wohnung zweckgemäß genutzt wird. Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung kommt es weder darauf an, welcher steuerrechtlichen Einkommensart die Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung zuzuordnen sind, noch ob die Vermietung Teil der unternehmerischen Tätigkeit des Eigentümers ist. Entscheidend ist allein, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Feriengäste liegt keine gewerbliche Nutzung vor, denn auch in diesem Fall dient die Wohnung als Unterkunft und damit zu Wohnzwecken. Das hat der Bundesgerichtshof im Januar in einem Urteil bestätigt.



Foto: Fotolia (Oliver-Marc Steffen)

Hat eine Wohnungseigentums-gemeinschaft überhaupt eine Möglichkeit, die Nutzung einer Wohneinheit als Ferienwohnung zu untersagen oder zu verhindern?

Ja, allerdings nur durch eine einvernehmliche Entscheidung. Da es laut Bundesgerichtshof bei einer Ferienwohnung nicht zu größeren Beeinträchtigungen der übrigen Miteigentümer kommt als bei einer normalen Wohnnutzung, hat die Gemeinschaft keine Handhabe, um den Betrieb einer Ferienwohnung zu unterbinden. Erst wenn durch die konkrete Nutzung Beeinträchtigungen entstehen, kann die Gemeinschaft in dem entsprechenden Einzelfall eine Unterlassung fordern. Eine solche Beeinträchtigung liegt beispielsweise bei Lärmbelästigung, Beschädigungen und Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum oder einer Überbelegung der Wohnung vor. Will eine Eigentümergemeinschaft die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung generell verhindern, muss sie die von ihr nicht erwünschten Formen der Nutzung in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung ausschließen beziehungsweise die entsprechende Nutzungsart unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.



Der Wunsch nach Wärme

Wenn die Temperaturen draußen nach oben schnellen, ist die Zeit günstig, die Modernisierung einer Heizungsanlage in Angriff zu nehmen. Für die Bewohner zweier Eigentümergemeinschaften in Voerde hat dieses Vorhaben im Moment höchste Priorität, denn im vergangenen Winter fiel ihre Heizung für fast zwei Wochen aus. Die Installateure konnten das Problem beheben, doch die Frage bleibt: für wie lange? „Die Heizungsanlage ist alt, Ersatzteile gibt es nicht mehr. Eine Modernisierung ist die einzige Möglichkeit, um einen Vorfall wie diesen im nächsten Winter vermeiden zu können“, sagt Anja Eidens, Verwalterin bei der Wohnbau Service Bonn.

Dass eine neue Heizungsanlage benötigt wird, kommt sowohl für die Eigentümer als auch für Anja Eidens nicht überraschend. „Die Heizungsinstallation ist bereits 40 Jahre alt. Obwohl die Anlage regelmäßig gewartet wurde, häuften sich in den vergangenen Jahren die Probleme“, berichtet Eidens. Aus Angst, dass die Anlage zu Beginn einer neuen Heizperiode nicht mehr anspringen könnte, wird sie mittlerweile das gesamte Jahr über betrieben. Ein Heizkessel ist bereits seit Jahren kaputt. Da es keine Ersatzteile mehr gibt, kann er auch nicht repariert werden. Im vergangenen Winter war nun nicht mehr nur die Anlage selbst defekt, sondern auch die Heizungsrohre. Die Reparatur gestaltete sich aufgrund der fehlenden Ersatzteile und der baulichen Situation recht schwierig. Die Leitungen führen vom Keller zunächst zum Dach hinauf. Erst

von dort wird die Wärme in die einzelnen Wohnungen weitergeleitet. Um das Leck zu reparieren, mussten die Installateure über die einzelnen Wohnungen an den Heizungsschacht. „Der Aufwand für die Reparatur war enorm. Alle betroffenen Bewohner mussten informiert werden. Bauarbeiten und Dreck in den Wohnungen waren unvermeidbar“, beschreibt Eidens die damalige Situation. „Auch wenn das Problem behoben werden konnte, stellten die Installateure eins klar: Es handelt sich nur um ein Provisorium. Deshalb empfahlen sie dringend, eine neue Heizanlage einzubauen.“

Die Wärmebedarfsberechnung – ein erster Schritt

Eigentlich ist der Weg von hier an klar – doch in Voerde gibt es eine Besonderheit: In den beiden Wohnanlagen sind insge-

samt drei Heizungen mit einer jeweils unterschiedlichen Zahl an Heizkesseln installiert. Doch nicht alle Heizkessel werden benötigt. „Die größte Heizanlage besteht aus fünf Kesseln, von denen zwei nicht genutzt werden. Denn drei Kessel reichen für die Wärmeversorgung der Wohneinheiten völlig aus“, erzählt Eidens. Das ist ein sicheres Zeichen dafür, dass die alte Heizanlage viel zu groß dimensioniert worden ist. Für den Einbau einer neuen, optimalen Anlage muss nun erst einmal geklärt werden, wie hoch der Wärmebedarf der Eigentümergemeinschaften überhaupt ist. „Der erste Schritt in Voerde besteht nun darin, einen Fachingenieur mit der Erstellung einer Wärmebedarfsrechnung zu beauftragen. Erst dann können wir Kostenvoranschläge und Angebote bei den Installationsfirmen einholen und abschätzen, wie hoch die Modernisierungskosten sein werden“, beschreibt Anja Eidens die nächsten Schritte.

Ein Fachingenieur betreut die Modernisierung

Auf der Eigentümerversammlung am 19. Mai 2010 stimmten die Gemeinschaften der Beauftragung des Fachingenieurs zu. Die Wohnbau holt nun Angebote ein und

prüft diese. In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wird dann ein geeigneter Fachingenieur ausgewählt und beauftragt. Die Beauftragung eines Fachmanns ist ein wichtiger Schritt, so Anja Eidens: „Bei der Auswahl des Fachingenieurs ist große Sorgfalt geboten. Er soll nicht nur die Wärmebedarfsrechnung durchführen, sondern auch die gesamte Umsetzung der Maßnahme betreuen. Er plant das Vorhaben, nimmt die Ausschreibung für die Fachfirmen vor, überwacht und betreut die bauliche Umsetzung und nimmt die ganze Maßnahme am Ende ab.“

Modernisierung oder Wärmecontracting?

Über die Umsetzung der Maßnahme und die Finanzierung entscheidet die Eigentümerversammlung im Herbst dieses Jahres. Die bis dahin vorliegenden ersten Angebote werden in Zusammenarbeit mit dem Beirat geprüft und aufbereitet. Anschließend werden sie den Eigentümern präsentiert und die verschiedenen technischen wie finanziellen Möglichkeiten aufgezeigt. Dabei wird in Voerde neben der Modernisierung der Heizanlage durch die Eigen-

tümer auch eine weitere Möglichkeit eine Rolle spielen: Wärmecontracting. Bei dieser Dienstleistung werden die Modernisierungskosten nicht von den Wohnungseigentümern, sondern von öffentlichen oder privaten Energielieferanten übernommen. Die Wohnungseigentümer kaufen praktisch statt einer Heizanlage nur die Wärme bei einem Wärmelieferanten ein. Der Wärmelieferant nutzt einen Raum im Gebäude und plant, installiert, betreibt und finanziert die Heizungsanlage in eigener Regie. Die erzeugte Wärme verkauft er dann verbrauchsabhängig an die Wohnungseigentümer. „Die Eigentümergemeinschaften in Voerde wollen auch diese Möglichkeit prüfen“, sagt Eidens. „Deshalb werden wir Angebote bei entsprechenden Firmen und Energieversorgern einholen. Nach Rücksprache mit den Technikern und Juristen der Wohnbau werden wir den Eigentümern dann eine Empfehlung geben können, ob Wärmecontracting für sie eine sinnvolle Alternative ist oder nicht.“ Für welche Art der Heizungsmodernisierung sich die Bewohner in Voerde entscheiden werden, berichten wir Ihnen in einer der nächsten Ausgaben von Wohnungseigentum aktuell.



Eine Modernisierung ist die einzige Möglichkeit, um einem weiteren Ausfall der Heizungsanlage in Voerde vorzubeugen.

Alles neu

Tanja und Ingo L. erwarten ihr erstes Kind. In den wenigen Monaten vor der Geburt gibt es viel vorzubereiten: Möbel müssen gekauft, Kleidung besorgt und das Kinderzimmer hergerichtet werden. Doch das Thema Kinderzimmer sorgt für Wirbel: Die Eigentumswohnung der beiden hat nur zwei Räume. Platz wäre da für ein drittes Zimmer, doch dafür müssten Wände eingerissen, versetzt und neu gebaut werden. Beide sind ratlos: Dürfen sie das ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer überhaupt? „Bauvorhaben und bauliche Veränderungen sorgen bei vielen Wohnungseigentümern für Verwirrung“, erklärt Ralf Endres von der Wohnbau Service Bonn. Zusammen mit seinem Verwalter-Team berät er Eigentümer bei Fragen rund um dieses Thema.

Jeder Eigentümer weiß, dass er mit dem Kauf einer Eigentumswohnung nicht nur Sondereigentum, sondern auch Gemeinschaftseigentum erwirbt. „Vielen ist jedoch oft nicht klar, wo genau die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum verläuft“, beschreibt Endres das Problem.

Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum

In der Regel zählt die Wohnung an sich zum sogenannten Sondereigentum. Das heißt, der Eigentümer ist für alles innerhalb seiner Wohnung allein verantwortlich und braucht für Bauvorhaben nicht die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen.

Doch Vorsicht: Nicht alles innerhalb der Wohnung gehört automatisch zum Sondereigentum. Außenwände, tragende Wände sowie Außenfenster zählen beispielsweise zum Gemeinschaftseigentum. Laut WEG-Recht gehören nur jene räumlichen Bestandteile zum Sondereigentum, die verändert werden kön-



Foto: Fotolia (emeraldphoto)

nen, ohne dass hierdurch die Gestalt des Gebäudes verändert wird. Alle Baumaßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung des Gemeinschaftseigentums führen, die vom Aufteilungsplan oder vom früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweichen, müssen dementsprechend von den anderen Wohnungseigentümern genehmigt werden.

Darunter fällt beispielsweise die Anbringung einer Balkonverglasung, denn diese verändert die einheitliche Gestaltung der Anlage. Auch die Errichtung einer Trennwand auf dem Balkon eines Wohnungseigentümers stellt eine bauliche Veränderung dar, denn diese beeinträchtigt die Rechte des benachbarten Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus. Die Trennwand verändert den bislang offenen und weiträumigen Charakter des Balkons und schafft stattdessen eine Atmosphäre der Abgeschlossenheit.

Die Zustimmung der Gemeinschaft

Liegt eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer über das in § 14 WEG-Recht beschriebene Maß hinaus vor, muss die Eigentümergemeinschaft dem Bauvorhaben grundsätzlich zustimmen. „Dabei sollte jeder Eigentümer beachten, dass ihm die Genehmigung

seiner Baumaßnahmen durch die anderen Wohnungseigentümer schriftlich, das heißt durch einen protokollierten Eigentümerbeschluss, vorliegt“, gibt Endres zu bedenken. Es reiche nicht aus, die übrigen Bewohner nur über bauliche Veränderungen zu informieren. „Auch wenn keiner einer solchen Information widerspricht, ist das nicht mit einer Zustimmung gleichzusetzen“, so Endres. Liegt keine Genehmigung durch die Eigentümerversammlung vor, kann ein Rückbau verlangt werden. Nur wenn die Gemeinschaft der baulichen Veränderung zustimmt und dies schriftlich dokumentiert ist, kann der Rückbau nicht mehr angeordnet werden.

Wichtige Informationsquellen

Welche baulichen Veränderungen ausnahmsweise nicht der Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft unterliegen, ist meist in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Wichtige Hinweise finden sich außerdem in der sogenannten Teilungserklärung. Dort ist festgehalten, welche Teile dem Sonder- und welche dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Eine weitere wichtige Informationsquelle ist laut Endres die Beschluss-Sammlung, die die Verwalter führen. „Dort wird festgehalten, welche Beschlüsse von der Gemeinschaft in der Vergangenheit gefällt wurden.“