

Terrassenüberdachung benachteiligt alle Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft

Ein Wohnungseigentümer hatte ein weiteres Mitglied der Eigentümergemeinschaft auf Beseitigung einer Terrassenüberdachung verklagt. Der verklagte Wohnungseigentümer hatte direkt an der gemeinsamen Außenwand eine Überdachung seiner Terrasse installiert.

Auf einer späteren Eigentümerversammlung war diese Baumaßnahme Diskussionsgegenstand gewesen. Es waren Probleme der äußeren Instandhaltung zu erwarten, da die linken und rechten Nachbarn zur Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den äußeren Wänden ihres Wohnungseigentums durch den Aufbau der Überdachung eingeschränkt waren.

Die Gemeinschaft war sich einig, dass es über die Möglichkeiten der ordentlichen Instandsetzung und Instandhaltung der äußeren Wände eine schriftliche Vereinbarung geben sollte. Nur unter dieser Voraussetzung wollten die übrigen Eigentümer dem Umbau zustimmen. Eine solche schriftliche Vereinbarung kam jedoch nicht zustande.

Der BGH sah den Bau der Terrassenüberdachung als bauliche Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an. Außenwände sind gemäß § 5 Abs. 1 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum. In der Eigentümerversammlung war auch kein genehmigender Beschluss gefasst worden.

Der einschlägige Tagesordnungspunkt war lediglich als "Diskussion" bezeichnet worden. Einer baulichen Maßnahme müssen gemäß § 22 Abs. 1 WEG alle Wohnungseigentümer zustimmen, denen ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erwächst. Nachteil ist hiernach jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung.

Die Terrassenüberdachung verursachte zumindest bauliche Behinderungen bei etwaigen Instandsetzungsarbeiten an der Fassade und damit einhergehend einen erhöhten Kostenaufwand. Solche Behinderungen bei einer Fassadensanierung, die Mehrkosten verursachen können, stellen für jeden Wohnungseigentümer einen Nachteil dar.

Sämtliche Außenwände stehen nämlich - wie ausgeführt - in gemeinschaftlichem Eigentum. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung zufolge haben die übrigen Wohnungseigentümer dem Umbau zwar zugestimmt, aber nur unter der Voraussetzung, dass eine schriftliche Vereinbarung getroffen wird.

Dies war bisher nicht geschehen, so dass der verklagte Wohnungseigentümer in seinem Vertrauen auf Bestand der Überdachung nicht geschützt war (BGH, Urteil v. 07.02.14, Az. V ZR 25/13).