



Zur Anbringung eines Flugdaches auf einer im Wohnungseigentum stehenden Terrasse

Der OGH hat in einer Entscheidung (5 Ob 97/09i) die Überbauung einer im Wohnungseigentum stehenden Terrasse mit einem Flugdach als Maßnahme qualifiziert, die – zumal an der Außenseite des Hauses befestigt – auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt. Genehmigungsfähig ist eine derartige Veränderung nur dann, wenn sie der Verkehrsübung entspricht oder aber einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dient (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG).

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin einer im (obersten) 7. Stock eines Wohnhauses liegenden Wohnung. Zu dieser Wohnung gehört eine Terrasse im Ausmaß von etwa 60 m². Die Wohnung der Antragstellerin hat (mit Ausnahme eines kleinen Badezimmerfensters) Fenster auf die West- und Wetterseite. Die Antragstellerin ließ zunächst bei allen Fenstern und Terrassentüren Außenjalousien anbringen sowie über der gesamten Länge ihres Objekts eine Markise. Ende Oktober 2007 ließ die Antragstellerin ein Flugdach anbringen. Das Flugdach ist eine Glas-Alu-Konstruktion, die an der Außenmauer des Hauses befestigt ist und sich über der Terrassentüre und einem Fenster der Wohnung der Antragstellerin auf deren Terrasse befindet. Das Flugdach ist etwa 3,5 m lang und 2,3 m hoch, wurde statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt und besteht im Wesentlichen aus Aluminium und Glas.

Der Errichtung des Flugdachs stimmten nicht alle Wohnungseigentümer zu. Die Antragstellerin begehrte, die Antragsgegner zur Duldung der (bereits erfolgten) Errichtung des Vordachs (Flugdachs) mit Windfang (aus Aluminiumprofilen und Glas) auf der zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Terrasse zu verpflichten und deren Zustimmung hierfür zu ersetzen.

Rechtlicher Hintergrund:

Nach § 16 Abs 2 WEG 2002 ist der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; dabei gilt Folgendes: 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 (Z 1). Werden für eine 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 (Z 2).

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Der erkennende Senat geht im Regelfall davon aus, dass die „Außenhaut“ des Gebäudes – jedenfalls im Lichte des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 – als allgemeiner Teil der Liegenschaft anzusehen ist. Nach dem vom Erstgericht als unstrittig qualifizierten Sachverhalt wurde die Flugdachkonstruktion „an der Außenseite des Hauses befestigt“. Es liegt damit eine Inanspruchnahme allgemeiner Teile, nämlich der „Außenhaut“ des Hauses vor, weshalb die vorgenommene Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu beurteilen ist.

Für die Zulässigkeit nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG muss die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Für die Annahme der Verkehrsüblichkeit liegen hier keine Anhaltspunkte vor. Den Begriff des „wichtigen Interesses“ in § 16 Abs 2 Z 2 WEG hat der erkennende Senat in seiner jüngeren Rechtsprechung besonders unter dem Gesichtspunkt beurteilt, ob die Änderung dazu dient, dem Wohnungseigentümer die dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung seines Objekts zu ermöglichen. Das von der Antragstellerin als wichtiges Interesse reklamierte Lüften ist grundsätzlich auch ohne das Flugdach möglich und ein – erst durch das Flugdach mögliches – Lüften gerade bei Wind und Regen ist raumklimatisch weder sinnvoll noch übliches Nutzungsverhalten, sodass damit das notwendige wichtige Interesse nicht zu begründen ist. In Stattgebung des Revisionsrekurses war daher der den Sachantrag der änderungswilligen Wohnungseigentümerin abweisende Sachbeschluss des Erstgerichts wiederherzustellen.

Anmerkung:

Der Senat 5 des OGH setzt mit dieser Entscheidung seine strenge Judikatur zu § 16 Abs 2 Z 2 WEG fort. Will ein Wohnungseigentümer seine Terrasse, seinen Balkon oder seine Loggia verglasen, als Wintergarten einhausen, überbauen, überdachen etc, so bedarf er grundsätzlich der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Ob die Maßnahme genehmigungsfähig ist, ist nicht bloß „allgemein“ nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu beurteilen, sondern – zumal nach Anschauung des OGH regelmäßig eine Inanspruchnahme der „Außenhaut“, also eines allgemeinen Teils der Liegenschaft vorliegt – auch nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG. Indes stellen sich gerade die in § 16 Abs 2 Z 2 WEG normierten Voraussetzungen als Stolpersteine für eine allfällige Genehmigung durch den Außerstreitrichter heraus: Die beabsichtigte Änderung der Terrasse, des Balkons oder der Loggia entspricht nämlich für gewöhnlich nicht der Übung des Verkehrs, und der die Ersetzung der Zustimmung begehrende Wohnungseigentümer wird – wie etwa auch im vorliegenden Fall - sehr oft auch kein wichtiges persönliches Interesse an der Änderung (welches sich nach der Rechtsprechung über ein „allgemeines“, gleichsam selbstverständliches Interesse erheben muss, weshalb bloße Zweckmäßigkeitserwägungen oder eine beabsichtigte Wertsteigerung als für das Vorliegen eines wichtigen Interesses nicht ausreichend erachtet werden) nachweisen können.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at