



Pressemitteilung vom 11.08.2017

Glashaus auf der Dachterrasse

Ein Anlehnengewächshaus auf der Dachterrasse ist in der Regel eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft in Höhenkirchen-Siegersbrunn. Dem beklagten Ehepaar gehört dort eine Eigentumswohnung.

Die Beklagten haben auf ihrer Dachterrasse ein sogenanntes Anlehnengewächshaus aufgestellt. Dieses besteht aus Aluminiumprofilen sowie seitlichen Glaselementen und einem Kunststoffdach. Das Glashaus wiegt circa 265 Kilogramm und ist nicht mit der Fassade verbunden.

In der Teilungserklärung ist folgendes geregelt:

„§ 9

Veränderungen oder Verbesserungen

1. a) Bauliche Veränderungen, soweit sie (...) das Gemeinschaftseigentum betreffen, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters vorgenommen werden. Hierdurch wird das einstimmige Beschlusserfordernis der Eigentümerversammlung ersetzt. (...)

2. Änderungen an der äußeren Gestaltung und der Farbe des Gebäudes - einschließlich Balkone - können nur mit qualifizierter Mehrheit von 2/3 der Stimmen aller Miteigentümer beschlossen werden (...).“

Die Eigentümergeinschaft verlangt von dem Ehepaar die Entfernung des Glashauses. Das Ehepaar ist der Ansicht, dass das Gewächshaus keine bauliche Veränderung sei, da es nicht befestigt sei. Außerdem existiere ein „Wildwuchs“ an vielerlei baulichen Veränderungen in der gesamten Wohnanlage.

Der zuständige Richter verurteilte das Ehepaar dazu, das Glashaus zu entfernen.

Es handele sich dabei um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, für die die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ge-

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

wesen wäre. „Bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht“, so das Urteil. Unerheblich sei, ob eine Befestigung vorhanden sei. „Angesichts der Tatsache, dass das Anlehngewächshaus der Beklagten von außen deutlich sichtbar ist, wie die Lichtbilder (...) zeigen, liegt schon deshalb eine deutliche Veränderung des optischen Erscheinungsbildes des Gemeinschaftseigentums vor. Der Einwand, dass auch in anderen Bereichen des Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen von anderen Wohnungseigentümern vorgenommen worden seien, hat nicht zur Folge, dass die Qualifizierung der Errichtung des Anlehngewächshauses durch die Beklagten als bauliche Veränderung entfielen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 09.11.16

Aktenzeichen 481 C 26682/15 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß