



ZULÄSSIGKEIT VON ÄNDERUNGEN AM WOHNUNGS- EIGENTUMSOBJEKT GESETZWIDRIGE AUSLEGUNG DES § 16 WEG?

Ein Wohnungseigentümer, dessen Terrasse nur wenige Meter von der seines Nachbarn entfernt ist, fühlt sich von diesem beobachtet und beschließt, einen Sichtschutz aus Holzpaneelen zu errichten. Die farblich an das Haus angepassten Holzpaneele befestigt er fachmännisch mit Schrauben am Terrassengeländer. Der Nachbar, der sich seinerseits durch ein Dickicht aus wild wuchernden Grünpflanzen vor fremden Blicken schützt, klagt ihn daraufhin auf Entfernung des Sichtschutzes und Wiederherstellung des vorigen Zustandes.

Obwohl der beklagte Wohnungseigentümer im Verfahren vor dem Bezirksgericht vorbringt, nach den in § 16 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) normierten Kriterien zu der gegenständlichen Änderung seines Wohnungseigentumsobjektes berechtigt gewesen zu sein, gibt das Gericht der Klage, ohne auf die Frage der Berechtigung einzugehen, mit der Begründung statt, der Wohnungseigentümer hätte zunächst die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder einen diese Zustimmung ersetzenden Beschluss des Außerstreitrichters einholen müssen. Dabei beruft es sich auf die in Lehre und Rechtsprechung herrschende Meinung, wonach § 16 Abs 2 WEG kein Änderungsrecht gewähre, sondern nur die Voraussetzungen normiere, bei deren Vorliegen der Außerstreitrichter die fehlende Zustimmung der übrigen Miteigentümer ersetzen könne. Diese einschränkende Auslegung findet im Gesetzestext allerdings keine Grundlage.

Gemäß § 16 Abs 2 WEG ist ein Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt, sofern die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge hat. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, dann muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Die vom beklagten Wohnungseigentümer an der Innenseite seines Terrassengeländers montierten Holzpaneele führen weder zu einer Schädigung des Hauses, noch beeinträchtigen sie dessen äußere Erscheinung oder andere schutzwürdige Interessen der Miteigentümer. Ebenso wenig stellen sie eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen dar. Darüber hinaus entsprechen sie der Übung des Verkehrs und dienen einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers, nämlich dem Schutz vor lästiger Beobachtung.

Dessen ungeachtet unterließ es das Erstgericht, die Frage, ob der beklagte Wohnungseigentümer zur Vornahme der Änderung berechtigt war, auch nur zu prüfen. Es verwies in diesem Zusammenhang auf den Miet- und Wohnrechtskommentar von *Würth/Zingher/Kovanyi*, wo es – stellvertretend für die herrschende Lehre und Rechtsprechung – unter anderem heißt: "§ 16 Abs 2 WEG schränkt das Individualrecht des Wohnungseigentümers insofern ein, als für Änderungen die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einzuholen oder die Ersetzung der Zustimmung im Außerstreitverfahren (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG) zu erwirken ist. § 16 Abs 2 WEG gewährt daher dem änderungswilligen Wohnungseigentümer kein unmittelbares Recht auf Durchführung der Änderungen, sondern regelt nur die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung nicht verweigern dürfen, widrigenfalls diese gerichtlich zu ersetzen ist." Bei jeder "bewilligungspflichtigen" Änderung wäre daher – soweit die freiwillige Zustimmung aller übrigen Miteigentümer nicht zu erlangen sei – die rechtsgestaltende Entscheidung des Außerstreitrichters einzuholen. Im streitigen Verfahren sei nur die Genehmigungsbefähigung, nicht aber die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Ist eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer durch die beabsichtigte Änderung nicht völlig ausgeschlossen, dann sieht die herrschende Meinung in Lehre und Rechtsprechung als Voraussetzung für die Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes somit zwingend die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer oder deren Ersetzung durch den Außerstreitrichter vor. Diese Rechtsansicht lässt sich jedoch weder aus dem Gesetz ableiten, noch sind Gründe erkennbar, die eine solche vom Gesetzestext abweichende Auslegung rechtfertigen würden. Sucht man in Gesetzesmaterialien, Literatur und Rechtsprechung nach einer Erklärung dafür, weshalb das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers grundsätzlich der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder deren Ersetzung durch den Außerstreitrichter bedürfe, dann findet man dafür keine einzige Belegstelle.

Ein möglicher Grund für die herrschende Meinung mag darin liegen, dass für *Anträge* betreffend die Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG eine ausschließliche Zuständigkeit des Außerstreitgerichtes besteht. Dieser Erklärungsversuch vermag jedoch nicht zu überzeugen. Auch wenn für Anträge gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG die ausschließliche Zuständigkeit des Außerstreitgerichtes gegeben ist, bedeutet das nicht, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer zwingend einen solchen Antrag stellen muss. § 16 Abs 2 WEG sieht dies nämlich ebenso wenig vor wie die Einholung der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Diese Bestimmung regelt nach ihrem Wortlaut lediglich die Voraussetzungen, unter denen eine Änderung zulässig oder unzulässig ist. Ob eine diesbezügliche gerichtliche Überprüfung im streitigen oder im außerstreitigen Verfahren erfolgen soll, lässt der Gesetzgeber offen.

Es ist nicht einzusehen, weshalb ein Wohnungseigentümer, gestützt auf sein in § 16 Abs 2 WEG normiertes Änderungsrecht, eine von ihm beabsichtigte Änderung seines Wohnungseigentumsobjektes nicht auch ohne vorherige Zustimmung der anderen Miteigentümer bzw. Antragstellung gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG vornehmen und es dem Gericht überlassen kann, im Falle einer Unterlassungsklage im *streitigen Verfahren* zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG vorliegen oder nicht. Dem änderungswilligen Wohnungseigentümer muss es somit freistehen, einen Antrag im außerstreitigen Verfahren gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG einzubringen und sein Änderungsvorhaben quasi vorab prüfen zu lassen, oder die Änderung gleich vorzunehmen und seine Berechtigung im Fall einer Unterlassungsklage im streitigen Verfahren nachzuweisen.

Wäre dem nicht so, dann müsste für jede noch so berechtigte Änderung – selbst ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft – dann zwingend ein aufwendiges Außerstreitverfahren eingeleitet werden, wenn die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer z.B. wegen deren Abwesenheit nicht erlangt werden kann oder diese Zustimmung von Einzelnen aus unsachlichen Gründen verweigert wird. Jede "eigenmächtig" vorgenommene Änderung würde, auch wenn der Wohnungseigentümer dazu gemäß § 16 Abs 2 WEG berechtigt war, zwingend deren Untersagung im streitigen Verfahren nach sich ziehen. Für einen dermaßen überzogenen "Bestandsschutz" findet sich im Gesetz aber keine Grundlage.

Peter Karlberger