

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/2014 vom 2. Oktober 2014

www.immobilien-zeitung.de

Wohnungseigentumsrecht

Kein Sonnensegel auf dem Dach ohne ein Ja der Gemeinschaft

Der Eigentümer einer Penthousewohnung darf ohne Zustimmung der anderen Eigentümer auf seiner Dachterrasse weder ein Sonnensegel noch am Terrassengeländer licht- und sichtundurchlässige Sichtschutzmatten montieren.

LG Karlsruhe, Urteil vom 8. August 2014,
Az. 11 S 34/14

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von Hogan Lovells



Der Fall

Der Beklagte montierte auf der Dachterrasse seiner Wohnung ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ein Sonnensegel sowie Sichtschutzmatten an der Außenseite des Terrassengeländers. Das nur zeitweilig ausgefahrene Sonnensegel sowie die Sichtschutzmatten

waren von hochwertiger Qualität und lediglich von der rückwärtigen Seite des Hauses sichtbar. In eingefahrenem Zustand war das Sonnensegel als hängender „Balken“ deutlich zu erkennen.

Die Folgen

Das Gericht verurteilte den Beklagten zur Beseitigung des Sonnensegels und der Sichtschutzmatten. Die baulichen Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung hinausgehen, bewirkten eine erhebliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes. Einen Nachteil, den die Kläger ohne Zustimmung nicht hinnehmen müssen. Denn hierunter fällt jede nicht ganz unerhebliche konkrete Beeinträchtigung. Die Schwelle sei niedrig anzusetzen, um die grundrechtlich

geschützten Interessen aller Eigentümer an der Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbilds angemessen zu berücksichtigen. Ausreichend ist daher bereits eine solche erhebliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds, die trotz der hochwertigen Materialien und aufgrund der Tatsache bejaht wurde, dass sich das Sonnensegel auch in eingerolltem Zustand als schräg verlaufender Balken optisch nicht in die Fassade einfügt. Ob eine solche Veränderung dann konkret Vor- oder Nachteil ist, könne dahinstehen.

Was ist zu tun?

Die Entscheidung des Gerichts mag zunächst insbesondere aufgrund der Gegebenheiten überraschend sein, denn eine Benachteiligung der anderen Wohnungseigentümer springt zumindest nicht direkt ins Auge. Nichtsdestotrotz ist das Urteil begrüßenswert und festigt die strenge Rechtsprechung zum Schutz des Eigentums in konsequenter Weise. Jedem Wohnungseigentümer, der Veränderungen an seinem Sondereigentum plant, kann daher nur dringend geraten werden, im Zweifel die Genehmigung der anderen Wohnungseigentümer einzuholen. Sonst läuft er Gefahr, teure Einbauten wieder

entfernen und den ursprünglichen Zustand der Fassade wieder herstellen zu müssen. Auch der hierdurch verursachte Streit mit den anderen Wohnungseigentümern ließe sich dann von vornherein vermeiden. Jede Hausverwaltung sollte sich daher im Sinne des Hausfriedens dazu berufen fühlen, die Eigentümer frühzeitig und wiederholt darauf aufmerksam zu machen, dass das optische Erscheinungsbild einer Eigentumswohnung nicht beliebig verändert werden darf. Auch nicht, wenn es alle machen. **ba**