

## **ABC BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

### **Zusammenfassung**

Seit Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes sind die baulichen Veränderungen (s. "Bauliche Veränderung") des gemeinschaftlichen Eigentums nicht mehr nur von Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung (s. "Instandhaltung und Instandsetzung"), sondern auch von Maßnahmen der Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums (s. "Modernisierung") abzugrenzen. Im Einzelfall muss hier zunächst die Rechtsprechung der kommenden Monate und Jahre abgewartet werden, um greifbare Abgrenzungskriterien darstellen zu können. Auf Grundlage der vor Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes ergangenen Rechtsprechung und der Begründung zum WEG-Reformgesetz (BT-Drucks. 16/887) dürfte die nachfolgende Kommentierung jedoch brauchbare Abgrenzungskriterien bieten.

### **ABC Bauliche Veränderungen:**

#### **Abgrabungen**

Abgrabungen an einer Gartensondernutzungsfläche stellen begrifflich eine bauliche Veränderung dar, die ohne Zustimmung anderer Wohnungseigentümer nur dann zulässig sind, wenn die Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands oder der Instandsetzung und Instandhaltung dient oder wenn andere Wohnungseigentümer dadurch keinen über § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil erleiden (BayObLG, Beschluss v. 29.1.2004, 22 BR 129/03).

#### **Abluftanlage**

Der Einbau einer an der Fassade über das Dach führenden Abluftanlage bedarf auch dann der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, wenn diese im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzung eines Teileigentums erfolgt (KG, Beschluss v. 8.7.2002, 24 W 344/01).

#### **Abstellplätze**

Die Umwandlung einer Grünfläche in Kfz-Abstellplätze ist eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung (OLG Stuttgart, NJW 1961, 1359; BayObLG, WE 1991, 290). Ggf. kann jedoch eine Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden. Hier bleibt die Entwicklung der Rechtsprechung nach der WEG-Reform abzuwarten.

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung liegt auch vor, wenn Abstellplätze in Garagen umgewandelt werden (BayObLG, DWE 1984, 125; OLG Zweibrücken, DWE 1986, 26). Ggf. kann auch hier künftig eine Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden.

Die Änderung einer Parkordnung stellt keine bauliche Veränderung dar (OLG Köln, OLGZ 1978, 287).

#### **Amateurfunkantenne**

Die Montage einer Amateurfunkantenne auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, soweit damit Eingriffe in die bauliche Substanz verbunden sind, wie eine Durchbohrung der Geschossdecke oder der Einbau von Leerrohren (OLG Celle, Beschluss v. 21.12.1981, 4 Wx 29/81; LG Düsseldorf, Beschluss v. 10.5.1979, 25 T 498/79).

#### **Antenne**

Bei bestehenden oder neu zu errichtenden Antennenanlagen ist nunmehr stets eine Abgrenzung zwischen einer Maßnahme der

- Instandsetzung
- modernisierenden Instandsetzung
- Modernisierung
- baulichen Veränderung

erforderlich.

Instandsetzung: Ohne Änderung der Medienversorgung wird die reparaturbedürftige Antennenanlage instand gesetzt.

**Modernisierende Instandsetzung:** Eine bestehende Gemeinschaftsantennenanlage ist reparaturbedürftig und die Gemeinschaft beabsichtigt, im Austausch gegen die sanierungsbedürftige Antenne eine Änderung der Medienversorgung etwa durch Anschluss an das Breitbandkabelnetz.

**Modernisierung:** Die vorhandene Antennenanlage ist nicht sanierungsbedürftig. Die Gemeinschaft beabsichtigt dennoch eine Änderung der Medienversorgung etwa durch Anschluss an das Breitbandkabelnetz.

**Bauliche Veränderung:**

Das Problem einer baulichen Veränderung dürfte sich künftig auf zwei Bereiche beschränken:

1. Eigenmächtige Montage einer Parabolantenne
2. Umstellung der Medienversorgung von Kabelempfang auf Satellitenempfang oder DVBT in empfangsschwachen Gebieten

Bis auf in Ausnahmefällen etwa berechtigte Montage einer Parabolantenne einzelner Wohnungseigentümer wird auch künftig die eigenmächtige Errichtung einer Parabolantenne eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen. Erfolgt die Montage einer Antenne jedenfalls auf dem Balkon des jeweiligen Wohnungseigentümers und wird hierdurch der optische Gesamteindruck der Wohnanlage beeinträchtigt, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich (BayObLG, Beschluss v. 23.10.1986, 2 Z 51/85). Bei nur geringfügigen optischen Beeinträchtigungen kann die Zustimmung der übrigen Eigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sein (BayObLG, Beschluss v. 30.5.1990, 2 Z 57/90).

Problematischer ist jedoch der zweite Fall einer Umstellung der Medienversorgung von Kabelempfang auf Satellitenempfang oder DVBT in empfangsschwachen Gebieten. Denn durch die entsprechende Umstellung ist die Montage von Antennen im Außenbereich der Wohnanlage erforderlich. Es wird hier der Rechtsprechung obliegen, eine derartige Umstellung der Medienversorgung entsprechend zu kategorisieren. Abzuwägen sind hierbei weniger optische Aspekte als vielmehr eine Kosten-Nutzen-Relation. Denn einerseits sind beim Empfang über Satellit und DVBT keine Entgelte zu entrichten. Andererseits jedoch entstehen Kosten in Form der Verkabelung der Wohnanlage zum Empfangsanschluss in den Sondereigentumseinheiten. Darüber hinaus ist die Anschaffung von Receivern erforderlich.

### **Asphaltierung**

Keine bauliche Veränderung stellt die Ersetzung eines beschädigten Asphaltbodens in den Laubengängen einer Wohnungseigentumsanlage durch einen Plattenbelag dar. Hier handelt es sich vielmehr um eine Maßnahme modernisierender Instandsetzung (OLG Schleswig, Beschluss v. 19.5.1967, 2 W 35/67).

### **Aufzug**

Der An- bzw. Einbau eines Aufzugs an der Außen-/Innenseite des Gebäudes wurde vor Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes als eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angesehen (vgl. nur BayObLG, WE 1993, 285). Nunmehr wird es sich um eine Maßnahme der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums handeln, da die Begründung des Reformgesetzes gerade den Einbau eines Aufzugs als Maßnahme einer Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG benennt.

Die Stilllegung eines Aufzugs, der dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient, kann nicht als Gebrauchsregelung mit Mehrheit beschlossen werden. Ein nur mit Mehrheit gefasster Beschluss wäre als gesetzesändernder Mehrheitsbeschluss wegen Gebrauchsentzugs nichtig. Die Stilllegung eines Aufzugs kann grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden (AG München, Beschluss v. 5.12.1974, 21 U 1160 /74). Anders sieht es selbstverständlich in dem Fall aus, in dem die Stilllegung behördlicherseits angeordnet wurde.

### **Außenjalousie/Außenrolläden**

Das Anbringen von Außenrolläden ist eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung (vgl. BayObLG, WE 1992, 138; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 10.7.1995, 3 Wx 99/95). Was die Zustimmungsbedürftigkeit anbelangt, ist der konkrete Einzelfall maßgeblich. Sollen sämtliche Fenster der Wohnanlage mit Außenjalousien oder -rolläden versehen werden, kann auch eine Maßnahme der Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden.

### **Außenkamin**

Bei der Errichtung eines Außenkamins handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Das

Zustimmungserfordernis ergibt sich aus der optischen Beeinträchtigung und der benachteiligenden Rauchentwicklung (OLG Köln, Beschluss v. 11.2.2000, 16 Wx 9/00).

### **Außenleuchte**

Die Installation einer Außenleuchte an Balkon oder Terrasse bedarf bei deren Befestigung am gemeinschaftlichen Eigentum - etwa der Balkonbrüstung oder Außenwand - grundsätzlich der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

### **Außenregler**

Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung sehen Außenregler zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von Außentemperatur oder Zeit vor. Da eine entsprechende Montage gesetzlich vorgeschrieben ist, handelt es sich bei dieser nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, die grundsätzlich mehrheitlich beschlossen werden kann.

### **Außenspiegel**

Das Anbringen eines Außenspiegels stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 23.5.1996, 22 BR 19/96).

### **Außentreppe**

In aller Regel stellt die Montage von Außentritten jeweils eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt bei Verbindung einer Wohnung mit der Dachterrasse (KG Berlin, Beschluss v. 13.7.1987, 24 W 5496/86) ebenso wie bei dem Bau einer Treppe von einer Loggia in den Garten (BayObLG, Beschluss v. 21.6.1990, 1b Z 36/89) und dem Anbau einer Balkontreppe (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 12.10.1998, 11 Wx 49/98; BayObLG, Beschluss v. 20.6.1974, 2 Z 22/74).

### **Bäume**

Das ersatzlose Fällen von Bäumen kann im Einzelfall eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen. Ob das Fällen mehrerer Bäume als bauliche Veränderung zu bewerten ist, hängt im Einzelfall auch davon ab, ob der Eingriff in die gärtnerische Gestaltung der Anlage zu einem deutlich veränderten Eindruck führt (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.4.2003, 3 Wx 97/03). Voraussetzung für eine bauliche Veränderung ist jedenfalls, dass die Bäume für den Gesamteindruck der Anlage mitbestimmend sind. Erfolgt die Beseitigung der Bäume aufgrund eines nicht angefochtenen Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer, ist die aufgrund des Beschlusses durchgeführte Maßnahme rechtmäßig. Nach der rechtmäßigen Beseitigung ist eine Neubepflanzung grundsätzlich zulässig (Schleswig-Holsteinisches OLG, Beschluss v. 3.5.2007, 2 W 25/07).

Das Fällen von Bäumen ist andererseits selbstverständlich keine bauliche Veränderung, sondern eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, wenn dies erforderlich ist, weil die Bäume nicht mehr standsicher sind.

### **Balkon**

Der Anbau eines Balkons selbst stellt unzweifelhaft eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 10.3.1994, 22 BR 125/93). Gleiches gilt für den Anbau einer Balkontreppe (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 12.10.1998, 11 Wx 49/98) und die Verglasung eines Balkons oder einer Loggia (BayObLG, Beschluss v. 4.11.1993, 22 BR 89/93; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.1.1995, 3 Wx 483/94; OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 19.4.1994, 20 W 30/94). Auch eine Balkonüberdachung stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (AG Wuppertal, Beschluss v. 31.3.1981, 52 UR 1132/80). Dies gilt auch dann, wenn die Balkone nach der Gemeinschaftsordnung dem Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers zugeordnet sind (BayObLG, WuM 1993, 750). Anders dann, wenn die Gemeinschaft eine Verglasung sämtlicher Balkone beabsichtigt. Dann kann eine derartige Maßnahme auch eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellen.

Die Errichtung eines Kakteengewächshauses auf dem Balkon stellt eine nachteilige bauliche Veränderung dar, wenn im konkreten Fall das Gesamterscheinungsbild der Anlage optisch beeinträchtigt wird (LG Düsseldorf, Beschluss v. 9.10.2001, 24 S 203/01).

Gleiches gilt bei der Montage von Antennen auf dem Balkon, wenn dadurch der optische Gesamteindruck der Wohnanlage beeinträchtigt wird (BayObLG, Beschluss v. 23.10.1986, 2 Z 51/85). Bei nur geringfügigen optischen Beeinträchtigungen kann die Zustimmung der übrigen Eigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sein (BayObLG, Beschluss v. 30.5.1990, 2 Z 57/90).

Das Anbringen von Leuchten auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Balkonbrüstung stellt

ebenso grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Frankfurt, Beschluss v. 11.2.1988, 20 W 24/88). Hier ist aber im Einzelfall zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer überhaupt gegeben ist.

### **Balkontrennwand**

Die Errichtung einer Balkontrennwand über die Balkonbrüstung hinaus stellt regelmäßig eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks zumindest im Verhältnis zum benachbarten Balkon dar (BayObLG, Beschluss v. 15.12.1984, 2 Z 111/83). Gleiches gilt für die Entfernung einer Balkontrennwand als Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums (BayObLG, Beschluss v. 1.2.2001, 2Z BR 68/00).

### **Balkonverglasung**

Die Verglasung eines Balkons stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 7.7.1987, 3 W 58/87; BayObLG, Beschluss v. 10.7.1998, 2Z BR 89/98). Die Verglasung sämtlicher Balkone kann als Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu beurteilen sein.

### **Beeteinfassung**

Auch eine Beeteinfassung kann im Einzelfall bei einer Höhe von 0,50 Meter über dem Boden eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen (KG, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93).

### **Beleuchtung**

Das Anbringen eines Dämmschalters, um eine Beleuchtung des Zugangs zur Wohnanlage zu ermöglichen, stellt keine bauliche Veränderung dar und ist als Maßnahme im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen (BayObLG, Beschluss v. 22.7.1993, 2Z BR 60/93).

### **Bepflanzung/Rückschnitt/Entfernung**

Eine Maßnahme, wonach das an der Rückseite des Hauses vorhandene Fassadengrün (beispielsweise wilder Wein) entfernt und zukünftig die Entstehung jeglichen Fassadengrüns sofort unterbunden werden soll, hat eine bauliche Veränderung zum Inhalt und kann daher nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 17.12.2004, I-3 Wx 298/04).

Eine bauliche Veränderung ist beim Fällen von Bäumen oder auch nur einem einzelnen Baum anzunehmen, wenn diese die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks so nachhaltig beeinflussen, dass sie den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägen und ihre Beseitigung daher den Charakter der Außenanlage deutlich verändern würde (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.4.2003, 3 Wx 97/03).

Der dauerhafte deutliche Rückschnitt einer Hecke kann im Einzelfall, etwa dann, wenn die Hecke erkennbar Sichtschutzfunktion hat, eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen (BayObLG Köln, Beschluss v. 18.3.2004, 16 Wx 249/03).

### **Betonschwellen**

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung wurde verneint bei der Verlegung von Betonschwellen in die Zufahrt zum Parkplatz zwecks Verkehrsberuhigung (KG Berlin, Beschluss v. 6.3.1985, 24 W 3664/84).

### **Blitzschutzanlage**

Die erstmalige Installation einer Blitzschutzanlage zur Sicherung vor den Gefahren eines Blitzeinschlags stellt eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung dar (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 28.6.2000, 3 Wx 163/00). Dies wird man wohl auch künftig unter Geltung der Bestimmung des § 22 Abs. 2 WEG nicht anders beurteilen, denn ein Blitzschutz dürfte mittlerweile als Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage darstellen und nicht als Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu beurteilen sein.

### **Blumenkästen**

Das Anbringen fest montierter Blumenkästen an der Balkonaußenseite ist als bauliche Veränderung anzusehen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, Rn. 39 zu § 22 WEG). Anders ist dies jedoch zu beurteilen, wenn die Blumenkästen an den Innenseiten befestigt sind.

Die Bepflanzung von Balkonen und Terrassen ist aber grundsätzlich frei zulässig, soweit keine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage vorliegt (vgl. BayObLG, MDR 1984, 406).

## **Blumenkübel/Blumentröge**

Das Aufstellen von Blumentrögen auf einer gemeinschaftlichen Fläche stört die einheitliche Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es handelt sich jedenfalls um eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung (BayObLG, Beschluss v. 12.9.2002, 2Z BR 21/02; AG Wetter, Beschluss v. 9.5.2000, 7 A II 6/00).

## **Bodenbelag**

Der Austausch des Bodenbelags, der auf dem Estrich verlegt ist (Teppich, Parkett, Fliesen u. a.), stellt keine bauliche Veränderung dar, da der Bodenbelag im Sondereigentum steht. Wenn allerdings der darunterliegende Estrich betroffen ist, dann handelt es sich um eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, und somit um eine bauliche Veränderung. Ob diese im Einzelfall zustimmungsbedürftig ist, richtet sich danach, ob es zu verstärkten Geräuschemissionen kommt (s. u. Trittschall).

Das Auswechseln eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Asphaltbodens durch Steinplatten stellt keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Desgleichen kann es an einer Beeinträchtigung dann fehlen, wenn ein Plattenbelag lediglich auf einem Streifen des gemeinschaftlichen Eigentums aufgebracht wird.

## **Bohrungen durch Außenwand**

Bohrungen durch gemeinschaftliche Außenwände stellen stets eine bauliche Veränderung dar, da mit einem Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verbunden. Nur im Ausnahmefall bei sachgerechter Ausführung kann die Durchbohrung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagendachs zur Befestigung einer als zulässig angesehenen Solaranlage als ordnungsgemäß anzusehen sein, da ein über das in § 14 Nr. 1 WEG hinausgehender Nachteil für die Miteigentümer hierin nicht gesehen werden kann (vgl. BayObLG, Beschluss v. 17.10.2001, 2Z BR 147/01).

## **Brandschutz**

Bei einer ordnungsbehördlich angeordneten umfassenden Sanierung des Brandschutzes einer Wohnungseigentumsanlage mit Wohn- und Teileigentumseinheiten handelt es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung und nicht um eine bauliche Veränderung i. S. d. § 22 WEG (OLG Köln, Beschluss v. 6.8.2004, 16 Wx 81/04).

Zweifelhaft ist, ob die Durchbrechung einer Brandschutzmauer zwecks Einbau einer feuerschützenden Tür möglich ist, selbst wenn diese bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften genügen würde (vgl. BayObLG, Beschluss v. 29.5.1991, 2 Z 45/91). Nach Auffassung des BGH (Beschluss v. 19.12.1991, V ZB 27/90) müsste ein konkreter Nachteil erforderlich sein, eine nur abstrakt mögliche Gefahr wird nicht als ausreichend erachtet, wonach eine derartige Maßnahme wohl als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung möglich wäre.

## **Carport**

Die Errichtung eines Carports stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 14.11.2002, 2Z BR 107/02). Soweit freilich bislang ungenutzte Gemeinschaftsflächen im Rahmen der Schaffung von Kfz-Stellplätzen für die Wohnungseigentümer in Carports umgewandelt werden, kann im Einzelfall auch eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden.

## **Dachausbau**

Sofern der Ausbau des Dachgeschosses nicht bereits in der Teilungserklärung vorgesehen ist, führt dieser zu Eingriffen in die bauliche Substanz des Gebäudes, sodass eine bauliche Veränderung vorliegt (BayObLG, Beschluss v. 4.10.1990, BReg 2 Z 91/90; BayObLG, Beschluss v. 3.12.1992, 2Z BR 104/92), die der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf.

Auch der Einbau eines WC in einen Dachraum stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Auch der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunterliegenden Wohnung wurde als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angesehen (BayObLG, WE 1994, 126).

## **Dachdurchbruch**

Der Durchbruch eines Flachdachs eines Hochhauses zum Anschluss eines Kaminschornsteins stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (HansOLG Hamburg, Beschluss v. 7.4.1987, 2 W 24/87).

## **Dachfenster**

Der nachträgliche Einbau eines Dachfensters, die Vergrößerung und Umgestaltung von Giebelfenstern und der Umbau einer Dachluke zu einem Dachflächenfenster stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 14.1.1985, 11 W 102/84; BGH, Beschluss v. 19.12.1991, V ZB 27/90).

## **Dachgarten**

Die Anlage eines Dachgartens auf einer im Sondereigentum stehenden Dachterrasse stellt i. d. R. eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Köln, Beschluss v. 9.6.1999, 16 Wx 56/99). Entsprechendes gilt für die Errichtung eines Sauna-/Gartenhauses und eines hölzernen Lamellenzauns auf einer Dachterrasse (BayObLG, Beschluss v. 26.7.2001, 2Z BR 73/01).

## **Dachgeschossausbau**

Gestattet die Teilungserklärung den Ausbau eines Dachbodens als Wohnung, schließt dies das Recht ein, in die Dachfläche Dachfenster oder Dachgauben zur notwendigen Lichtzufuhr für die Wohnung einzubauen. Als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt sich andererseits nicht die Befugnis, eine Dachloggia zu errichten (BayObLG, Beschluss v. 29.1.2004, 2Z BR 217/03).

## **Dachterrasse**

Die Umwandlung von Dachflächen in eine Dachterrasse ist als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung anzusehen (OLG Hamburg, Beschluss v. 21.12.1984, 2 W 16/84; OLG Köln, Beschluss v. 22.1.1997, 16 Wx 238/96).

Entsprechendes gilt für die Errichtung eines Wintergartens oder einer Blockhütte auf der Dachterrasse (BayObLG, Beschluss v. 9.3.1995, 2Z BR 16/95).

## **Deckendurchbruch**

Durchbrüche durch im Gemeinschaftseigentum stehende Decken stellen stets eine bauliche Veränderung dar. Bejaht wurde dies folglich bei einem Deckendurchbruch zur Verbindung zweier Wohnungen (BayObLG, Beschluss v. 29.10.1991, BReg 2 Z 130/91, NJW-RR 1992, 272) oder bei der Verbindung einer Dachgeschosswohnung mit dem darüberliegenden Speicherraum (BayObLG, Beschluss v. 8.7.1993, 2Z BR 51/93, ZMR 1993, 476).

Zu beachten ist allerdings, dass die Zustimmung der Wohnungseigentümer dann entbehrlich ist, wenn mit dem Durchbruch keine Gefährdung der baulichen Substanz und Statik verbunden ist (BGH, Beschluss v. 20.12.2000, V ZB 45/00).

## **Digitales Fernsehen**

Bei vorhandener Gemeinschaftsantenne können die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Umstieg auf digitales Fernsehen beschließen. Die Auswechslung einer Gemeinschaftsantenne durch eine Dachantenne, die digitalen Fernsehempfang ermöglicht, stellt daher keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Bei vorhandener Gemeinschaftsparabolantenne dürfte innerhalb der Gemeinschaften kein gesteigertes Interesse am Empfang digitalen Fernsehens bestehen, da das Programmangebot zwar umfangreich aber nicht so umfassend wie das über Satelliten ausgestrahlte Programm ist. Schwierigkeiten könnte es geben, wenn einzelne Wohnungseigentümer zusätzlich zur vorhandenen Parabolantenne den Empfang digitalen Fernsehens begehren. Problematisch könnte dies in all den Fällen werden, in denen ein Empfang aufgrund der individuellen Versorgung des jeweiligen Standorts der Wohnanlage nicht im Inneren der Wohnung durch Zimmerantenne möglich ist. Dann nämlich muss im Außenbereich eine Stabantenne oder gar eine Dachantenne installiert werden. Je nach Standort und Ausführung der Außenantenne dürfte es sich bei deren Installation um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums handeln - ggf. ist dann die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Montage erforderlich.

Der Ersatz einer funktionsfähigen, nicht reparaturbedürftigen Empfangsanlage über das Breitbandkabelnetz durch eine digitale Empfangsanlage - Gemeinschaftsantenne - dürfte als Maßnahme einer Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG dann mit qualifizierter Mehrheit beschließbar sein, wenn sich die Kosten für die Verkabelung der Wohnanlage in die einzelnen Sondereigentumseinheiten und die des erforderlichen Erwerbs von Receivern durch die Wohnungseigentümer im Gegensatz zu den Kabelgebühren in überschaubarem Zeitraum amortisieren (eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG wurde noch vom BayObLG, Beschluss v. 20.4.2000, 2Z BR 171/99 bei einer Parabolantenne angenommen). Auch das im Fall des terrestrischen

Digitalempfangs veränderte Programmangebot dürfte keinen Nachteil i. S. v. § 14 Nr. 1 WEG darstellen (BayObLG, a. a. O. für Parabolantenne). Denn in den mit digitalem Fernsehen versorgten Gebieten können ganz überwiegend auch die Sender empfangen werden, die ins jeweilige Kabelnetz eingespeist sind.

### **Dunstabzugshaube**

Der Einbau einer Dunstabzugshaube im Bereich des Sondereigentums durch Anschluss an einen stillgelegten Kamin stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar (KG Berlin, Beschluss v. 8.9.1993, 24 W 5753/92). Gleiches gilt bei einer Außenwanddurchbohrung zur Außenablüftung einer Dunstabzugshaube (AG Düsseldorf, Beschluss v. 28.6.2002, 291 II 172/01 WEG).

### **Entlüftungsgitter**

Die Montage eines Entlüftungsgitters mit den Maßen 15 x 15 cm mit erforderlichem Durchbruch der Außenmauer der Wohnanlage stellt eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar (OLG Köln, Beschluss v. 28.4.1982, 16 Wx 31/82).

### **Enthärtungsanlage**

s. Wasserenthärtungsanlage

### **Estrich**

Die über der Rohbaudecke befindliche Trittschalldecke, regelmäßig in Form des Estrichs, gehört zum Gemeinschaftseigentum, weil sie zur Fertigstellung des Gebäudes, nämlich der Erzielung des vorgeschriebenen Schallschutzes erforderlich ist (BGH, Urteil v. 6.6.1991, VII ZR 372/89; OLG Hamm, Beschluss v. 15.3.2001, 15 W 39/01). Eingriffe in den Estrich stellen daher stets bauliche Veränderungen dar. Ob diese im Einzelfall zustimmungsbedürftig sind, richtet sich nach etwa veränderten/verstärkten Geräuschemissionen (s. "Trittschall").

### **Fahrradständer**

Die Installation eines Fahrradständers wird künftig als Maßnahme einer Modernisierung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 22 Abs. 2 WEG anzusehen sein. Denn in der Begründung zum WEG-Reformgesetz (BT-Drucks. 16/887) wird das Aufstellen eines Fahrradständers beispielhaft als Modernisierungsmaßnahme angesehen. Vor Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes wurde eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angenommen, wenn die Errichtung des Fahrradständers an einer störenden Stelle, etwa im Eingangsbereich der Wohnanlage erfolgt (BayObLG, Beschluss v. 18.7.1991, BReg 2 Z 64/91). Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung wurde verneint, wenn der Fahrradständer an einer nicht störenden Stelle angebracht wurde (BayObLG, Beschluss v. 5.4.1990, BReg 2 Z 24/90).

### **Fahrstuhl**

Der Einbau eines Fahrstuhls stellt eine mit qualifizierter Mehrheit zu beschließende Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG dar (BT-Drucks. 16/887). Die Stilllegung eines Fahrstuhls stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (für Stilllegung OLG Köln, WE 1990, 26; s. auch Aufzug und Treppenlift).

### **Fallrohr**

Die Montage eines optisch unauffälligen Regenfallrohrs an der äußeren Balkonbrüstung stellt zwar eine bauliche Veränderung dar. Diese bedarf jedoch nicht der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer, wenn durch die Wasserableitung Beeinträchtigungen der darunterliegenden Terrasse durch herabtropfendes Regen- und Gießwasser vermieden werden können (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.4.1990, 3 Wx 9/90). Dann wird man auch keine Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 22 Abs. 2 WEG anzunehmen haben, sondern eine mit einfacher Mehrheit zu beschließende Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung.

### **Fassade**

Das Verputzen der Fassade aus Sichtbeton stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 16.3.1988, BReg 2 Z 149/87), soweit die Fassade nicht sanierungsbedürftig ist.

Ist ein nachträglicher Farbanstrich der Fassade notwendig, um ein vollständiges Abschlagen des Putzes zu vermeiden, handelt es sich um eine Maßnahme der Instandsetzung (KG, Beschluss v. 24.5.1993, 24 W 3698/92).

Der Anstrich von in die Hausfassade integrierten Garagentoren mit der Farbe blau kann mehrheitlich beschlossen werden und stellt keine bauliche Veränderung dar (so LG Bonn, NJW-RR 2002, 442).

Eine Maßnahme, wonach das an der Rückseite des Hauses vorhandene Fassadengrün (beispielsweise wilder Wein) entfernt und zukünftig die Entstehung jeglichen Fassadengrüns sofort unterbunden werden soll, hat eine bauliche Veränderung zum Inhalt und kann daher nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 17.12.2004, I-3 Wx 298/04).

### **Fenster**

Der Austausch einfach verglaster Fenster durch Thermopane Fenster wie auch der Austausch von Holzfenstern gegen moderne Kunststofffenster stellt in der Regel keine bauliche Veränderung dar, sondern eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung (vgl. OLG Oldenburg, Beschluss v. 5.11.1987, 5 W 61/87; BayObLG, Beschluss v. 7.11.1990, BReg 2 Z 118/90). Etwas anderes kann dann gelten, wenn es wegen der Gestaltung der Fenster zu Veränderungen des Erscheinungsbilds einer bisher äußerlich einheitlichen Fassade kommt (OLG Köln, Beschluss v. 2.12.2002, 16 Wx 205/02). Dann aber wird man künftig im Einzelfall prüfen müssen, ob nicht eine Maßnahme der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 22 Abs. 2 WEG vorliegt.

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung wurde regelmäßig bejaht, wenn der Austausch der Fenster im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung noch nicht erforderlich war (BayObLG, Beschluss v. 24.3.1994, ZZ BR 12/94). Soweit in diesem Zusammenhang jedoch Fenster mit besserer Wärmedämmung eingebaut werden sollen, wird man künftig wohl eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG annehmen können.

Das Zumauern eines Fensters, die Vergrößerung und Veränderung von Fenstern oder der Umbau eines Fensters zu einer Tür stellen selbstverständlich zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar.

Eine Fenstervergrößerung kann selbst dann einen Nachteil darstellen, wenn keine optische Veränderung des Gesamtgebäudes entsteht, jedoch mit erhöhten Geräusch- und Geruchsemissionen für die Miteigentümer einhergeht (BayObLG, Beschluss v. 8.9.2000, ZZ BR 13/00). Auch durch den Einbau eines Fensters an der Rückseite des Gebäudes im 1. Stock der Wohnanlage, das im Gegensatz zu den anderen Fenstern zweifach (zu je einem Drittel) unterteilt ist, wird der optisch einheitliche Eindruck einer Wohnanlage nachhaltig gestört (OLG Köln, Beschluss v. 19.6.2002, 16 Wx 82/02).

### **Fenstergitter/Einbruchschutz**

Die Montage von Gittern vor Fenstern (auch zum Einbruchschutz) stellt grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Ebenso grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Zustimmung zur Montage von Fenstergittern im Bereich des Wohnungseigentums nicht. Insbesondere genügt keine abstrakte generelle Einbruchgefahr (KG Berlin, Beschluss v. 17.7.2000, 24 W 8114/99). Dies gilt erst recht, wenn mithilfe dieser Fenstergitter gleichzeitig eine Kletterhilfe geschaffen wird, die das Einsteigen in andere Wohnungen erleichtert (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 2.2.2000, 3 W 12/00).

Ein Anspruch auf Montage von Fenstergittern besteht jedoch im Einzelfall, soweit eine konkret festgestellte erhöhte Einbruchgefahr besteht (KG Berlin, Beschluss v. 22.12.1993, 24 W 914/93) oder aber im Einzelfall an der Fassade bereits Schutzgitter angebracht sind (KG Berlin, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93).

Andere Grundsätze gelten jedoch im Bereich des Teileigentums, soweit dort etwa ein Geldinstitut oder ein sonstiger Kassenraum betrieben wird.

### **Fliegengitter**

Die Montage von Fliegengittern vor den Fenstern stellt dann keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, wenn sich die Farbe des Gitters in die vorhandene Fassade derart einfügt, dass nur eine marginale Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks entsteht (AG Düsseldorf, Beschluss v. 28.6.2002, 291 II 172/01 WEG).

### **Funkantenne**

Die Installation einer Amateurfunkantenne auf dem Dach der Wohnanlage stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (vgl. BayObLG, Beschluss v. 23.5.1996, ZZ BR 19/96; s. auch "Antenne").

### **Garage**

Die Errichtung einer Garage stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Ausnahmsweise anders kann es bei einem Neubau einer Doppelgarage auf einer Sondernutzungsfläche bei entsprechend großzügigem Grundstückszuschnitt im Einzelfall aussehen (BayObLG, Beschluss v. 30.1.2003, 2Z BR 121/02).

Ebenso stellt die Beseitigung bestehender Garagen, das Anbringen eines verschließbaren Tors an einer offenen Garage (BayObLG, Beschluss v. 22.5.1998, 2Z BR 38/98) sowie das Betonieren der Garagenzufahrt (OLG Celle, MDR 1968, 48) jeweils eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Die Errichtung eines Garagentors an offenen Tiefgaragenstellplätzen stellt in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, wenn der optische Gesamteindruck - sei es auch nur geringfügig - verändert und das Rangieren auf der Verkehrsfläche erschwert wird (OLG Köln, Beschluss v. 26.5.1999, 16 Wx 13/99).

### **Garagenumwandlung**

Der Umbau eines in der Teilungserklärung bezeichneten Raums als "Kellergarage" in eine Diele bedarf auch dann der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, wenn der betreffende Raum im Teileigentum eines Wohnungseigentümers steht. Der Umbau verstößt gegen die in der Teilungserklärung festgelegte Zweckbestimmung (BayObLG, Beschluss v. 20.6.1984, 2 Z 59/83).

### **Garderobe**

Das Aufstellen einer Garderobe im Treppenhaus stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 19.2.1998, 2Z BR 135/97).

### **Gartenbepflanzung**

Übliche Gartenpflege bzw. gärtnerische Gestaltung, so z. B. Rasenmähen, Schneiden von Bäumen, Hecken und Blumen, fallen nicht unter § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.

Ebenfalls ist das Aufstellen einzelner Spielgeräte oder Bänke ohne feste Verbindung mit dem Boden nicht als bauliche Veränderung anzusehen (vgl. OLG Saarbrücken, Beschluss v. 24.10.1989, 5 W 187/89; BayObLG, Beschluss v. 3.7.1991, BReg 2 Z 29/91; OLG Karlsruhe, Urteil v. 22.9.1993, 6 U 49/93; OLG Saarbrücken, Beschluss v. 10.10.1997, 5 W 60/97).

Dagegen stellt die Veränderung der vorhandenen gärtnerischen Gestaltung eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, soweit sie über die übliche Gartenpflege hinaus geht (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 24.3.1997, 15 W 314/96). So z. B. bei einer radikalen Beseitigung der vorhandenen Bepflanzung (vgl. OLG Hamm, WE 1997, 387).

Auch die Anpflanzung eines stark wachsenden Baums kann als bauliche Veränderung angesehen werden (KG, Beschluss v. 13.7.1987, 24 W 1752/87), wie auch das Fällen eines größeren Baums (BayObLG, Beschluss v. 30.7.1998, 2Z BR 54/98; s. auch Bäume, Bepflanzungen, Hecken und Sondernutzungsrecht).

### **Gartenhäuschen**

Das Errichten eines Gartenhäuschens ist stets eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung, auch bei bestehendem Sondernutzungsrecht des errichtenden Eigentümers (BayObLG, Beschluss v. 17.12.1987, BReg 2 Z 84/87; OLG Oldenburg, Beschluss v. 11.3.1997, 5 W 18/97, 391; BayObLG, Beschluss v. 26.7.2001, 2Z BR 73/01).

### **Gartentor**

Die Errichtung einer massiven Stahlrohtür als Gartentor zwischen Gebäudewand und angrenzender Hecke stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar (OLG Stuttgart, Beschluss v. 17.8.1979, 8 W 270/79).

Ob die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist, kommt darauf an, ob die Errichtung zu einer Beeinträchtigung der Rechte der übrigen Eigentümer über das nach § 14 Nr. 1 WEG zulässige Maß hinaus führt. Zu prüfen ist dabei, ob etwa die farbliche Gestaltung unter Berücksichtigung der Umgebung störend wirkt, was bei einem grünen Tor an einer grünen Hecke verneint wurde. Maßgeblich ist auch, ob die Größe und Höhe des Tors im Vergleich zur angrenzenden Bepflanzung der Anlagen angemessen ist.

### **Gartenzaun**

Die Errichtung eines Gartenzauns dürfte in aller Regel einen Fall der erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums entsprechend der Teilungserklärung und keine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG darstellen. Zur Gefahrenabwehr kann auch die Errichtung eines

kindersicheren Zauns als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossen werden (BayObLG, Beschluss v. 17.2.2000, 2Z BR 180/99; s. auch Zaun).

### **Gasleitung**

Die Neuerrichtung einer Gasleitung, die aus dem Kellerraum eines Wohnungseigentümers durch eine tragende Wand in den Kellerraum eines anderen Wohnungseigentümers führen soll, ist eine bauliche Veränderung.

Die Stilllegung oder Entfernung einer gemeinschaftlichen Gasleitung, die der Versorgung von im Sondereigentum stehenden Gasheizungen dient, und die gleichzeitige allgemeine Umstellung auf Elektroheizung kann nicht mehrheitlich von den Wohnungseigentümern beschlossen werden, sondern stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 26.3.1976, 2 Z 77/75). Soweit im konkreten Einzelfall jedoch durch die Umstellung der Wärmeversorgung Energieeinspareffekte verbunden sind, kann eine entsprechende Maßnahme als Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG qualifiziert beschlossen werden.

Für die Verlegung einer unterirdischen Gasleitung über den gemeinschaftlichen Zugangsweg zur Versorgung des Rückgebäudes einer Wohnanlage kann im Einzelfall die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mangels Beeinträchtigung ihrer Rechte über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus entbehrlich sein (OLG München, Beschluss v. 6.9.2007, 34 Wx 033/07).

### **Gegensprechanlage**

Der Einbau einer Gegensprechanlage stellt einen klassischen Fall der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums bzw. dessen Anpassung an den Stand der Technik dar, der gemäß § 22 Abs. 2 WEG mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann (BT-Drucks. 16/887). Der Einbau einer Türsprechanlage mit Videoanlage stellt aber dann eine bauliche Veränderung dar, wenn diese so angelegt ist, dass nach Betätigung der Klingel eine Beobachtung des Eingangsbereichs für eine Nachlaufzeit von drei Minuten möglich ist und darüber hinaus die Anlage die Möglichkeit bietet, durch den nachträglichen Einbau von Zusatzgeräten die mit Betätigung der Klingel aufgenommenen Bilder dauerhaft aufzuzeichnen. Wegen des möglichen Eingriffs in das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer kommt es hierbei nicht darauf an, ob entsprechende Geräte bereits eingebaut sind (OLG Köln, Beschluss v. 9.5.2007, 16 Wx 13/07).

### **Gehweg**

Die Anlage von Gehwegen im Rahmen der Fertigstellung der Wohnanlage stellt eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung dar. Hiervon unabhängige spätere Veränderungen stellen regelmäßig zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar. Gleiches gilt, wenn auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche ein Gehweg errichtet wird, soweit hierdurch der Gesamteindruck der Wohnanlage optisch beeinträchtigt wird, was stets der Beurteilung im konkreten Einzelfall bedarf (BayObLG, Beschluss v. 28.6.1990, 2 Z 67/90). Denn im konkreten Einzelfall könnte auch eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden.

### **Gemeinschaftsantenne**

Eine Gemeinschaftsantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang gehört zu den Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs, deren Errichtung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschlossen bzw. von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden kann.

### **Geräteschuppen**

Die Errichtung eines Schuppens auf einer gemeinschaftlichen Fläche stellt stets eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch, wenn ein Schuppen etwa auf einer Dachterrasse errichtet wird, da in aller Regel das optische Gesamterscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt wird. Im Einzelfall kann eine optische Beeinträchtigung jedoch durch Bepflanzung entfallen, womit auch die grundsätzliche Zustimmungsbedürftigkeit entbehrlich werden kann (BayObLG, Beschluss v. 29.10.1998, 2Z BR 81/98).

### **Gewächshaus**

Bei der Errichtung eines Gewächshauses auf dem Balkon einer Eigentumswohnung handelt es sich um eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung, wenn hierdurch der optische Gesamteindruck des Gebäudes negativ verändert wird (LG Düsseldorf, Beschluss v. 9.10.2001, 24 S 203/91).

### **Glasüberdachung**

Die Glasüberdachung eines Balkons im Anschluss an eine darüber liegende Wohnung stellt im Regelfall eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Köln, Beschluss v. 27.9.2002,

16 Wx 115/02).

### **Grillplatz**

Die Errichtung eines Grillplatzes ist als bauliche Veränderung anzusehen (vgl. Bärman/Pick/Merle, 9. Aufl., Rn. 58 zu § 22 WEG).

### **Grünfläche**

Wird auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche ein Gehweg errichtet und hierdurch der Gesamteindruck der Wohnanlage optisch beeinträchtigt, bedarf es der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach individueller Beurteilung im konkreten Einzelfall (BayObLG, Beschluss v. 28.6.1990, 2 Z 67/90). Die Wiedereröffnung eines Wegs durch Freilegen einer mit Rasen überdeckten früheren Wegbefestigung und die Wiederherstellung des Weges kann zwar eine bauliche Veränderung darstellen. Eine Zustimmung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden (OLG Stuttgart, Beschluss v. 15.10.1979, 8 W 232/79).

### **Hecken**

Das Pflanzen einer Hecke auf dem gemeinschaftlichen Grundstück stellt keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Auch die Schaffung eines Durchgangs durch eine Hecke ist keine bauliche Veränderung. Der dauerhafte deutliche Rückschnitt einer Hecke kann im Einzelfall, etwa dann, wenn die Hecke erkennbar Sichtschutzfunktion hat, eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellen (BayObLG Köln, Beschluss v. 18.3.2004, 16 Wx 249/03).

### **Heizkörperanschluss**

Der nachträgliche Einbau eines Heizkörpers in eine bislang unbenutzte Raumeinheit stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, da mit einem Eingriff in das bestehende Zentralheizungssystem verbunden. Auch der Austausch vorhandener Heizkörper gegen größere Heizkörper stellt eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar, da es hierzu zu einer Beeinträchtigung der Beheizung anderer Raumeigentumseinheiten kommen kann (BayObLG, Beschluss v. 30.12.1983, 2 Z 73/83). Anders kann es dann aussehen, wenn sämtliche Heizkörper im Rahmen von Energiesparmaßnahmen ausgetauscht werden. Dann jedenfalls wird es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG handeln.

### **Heizung**

Beim nachträglichen Einbau einer Zentralheizungsanlage und dem Einbau zusätzlicher Heizkörper wurde eine bauliche Veränderung angenommen, wenn hierdurch das Gemeinschaftseigentum umgestaltet wurde. Im konkreten Einzelfall wird man nunmehr aber prüfen müssen, ob diese Maßnahme nicht auch als Modernisierung des Gemeinschaftseigentums angesehen werden kann.

Eine bauliche Veränderung wurde ebenfalls bejaht für die Umstellung einer Ölzentralheizung auf Fernwärme unter der Voraussetzung, dass eine sofortige Erneuerung der Heizung nicht erforderlich war (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 8.10.1997, 3 Wx 352/97). Auch hier wird man unter Kosten-Nutzen-Aspekten prüfen müssen, ob die Umstellung der Energieversorgung nicht als Modernisierungsmaßnahme des § 22 Abs. 2 WEG angesehen werden kann. Die Umrüstung von auf im Sondereigentum stehenden Nachtstromspeicheröfen auf eine Gemeinschaftsheizungsanlage wurde ebenfalls als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung beurteilt (OLG Hamm, Urteil v. 26.5.1994, 5 U 220/93). Auch der Einbau einer Gasetagenheizung kann eine bauliche Veränderung darstellen (OLG Frankfurt, Beschluss v. 25.8.1992, 20 W 230/91).

Allerdings kann die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas als modernisierende Instandsetzungsmaßnahme anzusehen sein, wenn die Erneuerung der Heizungsanlage ohnehin erforderlich ist (vgl. KG, Beschluss v. 27.6.1994, 24 W 7640/93).

### **Kabelfernsehen**

Früher wurde die Umrüstung einer funktionsfähigen Gemeinschaftsantenne auf Breitbandkabelanschluss (Kabelfernsehen) als eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung angesehen (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 28.6.1989, 4 W 127/88, NJW-RR 1989, 1041; BayObLG, Beschluss v. 11.10.1991, BReg 2 Z 43/91, NJW-RR 1992, 664; OLG Hamm, Beschluss v. 9.10.1997, 15 W 245/97, WE 1998, 111). Nunmehr wird man von einer Maßnahme der Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG ausgehen können.

Ggf. wird man gar so weit gehen können, hierin eine mit einfacher Mehrheit beschließbare Maßnahme

ordnungsmäßiger Verwaltung anzunehmen. Denn unter dem Gesichtspunkt des fortschreitenden technischen Wandels und der multimedialen Einsatzmöglichkeiten von Breitbandkabelnetzen ist jedenfalls nicht auszuschließen, dass sich die obergerichtliche Rechtsprechung insbesondere aktuellen Literaturstimmen anschließen wird, die angesichts der Tatsache, dass die Anschlussdichte mittlerweile ca. 75 % an das Breitbandkabelnetz beträgt, von einer mehrheitlich zu beschließenden Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung ausgeht.

Ist allerdings die vorhandene Antennenanlage reparaturbedürftig oder überaltert, kann der Anschluss an das Kabelnetz als Maßnahme einer modernisierenden Instandsetzung gem. §§ 22 Abs. 3 i. V. m. 21 Abs. 3 Nr. 5 WEG mehrheitlich beschlossen werden.

Unproblematisch ist der Anschluss an das Breitbandkabelnetz durch einzelne Wohnungseigentümer. Sollte die Wohnanlage bereits durch Installation eines Übergabepunkts an das Breitbandkabelnetz angeschlossen sein, können sich einzelne Wohnungseigentümer aufgrund Einzelnutzerverträge an das Kabelnetz anschließen lassen. Diese haben dann selbstverständlich die Kosten für die Verlegung des Kabels in ihre Sondereigentumseinheiten zu tragen. In der Regel wird hierin keine Maßnahme baulicher Veränderung zu sehen sein, wenn zum Anschluss bereits vorhandene Kabelschächte oder Leerrohre genutzt werden können. Mit der Installation verbundene Geräusch- und Schmutzeinwirkungen haben die übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls hinzunehmen (u. a. OLG Celle, Beschluss v. 5.4.1986, 4 W 30/86).

### **Kaltwasserzähler**

Der Einbau von Kaltwasserzählern zur Erfassung des individuellen Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer und eine darauf basierende verbrauchsabhängige Abrechnung kann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschlossen werden (BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03). Der Einbau stellt also keine bauliche Veränderung dar.

### **Kamin**

Der Anschluss eines Kamins oder Kaminofens an einen gemeinschaftlichen Schornstein stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 7.8.1997, 2Z BR 62/97).

Auch der nachträgliche Einbau eines Kamins in eine Dachgeschosswohnung ist als zustimmungspflichtige bauliche Veränderung angesehen worden (LG Hamburg, Beschluss v. 13.1.1986, DWE 1986, 88; s. auch Außenkamin).

### **Katzennetz**

Ein an einem Balkon angebrachtes Katzennetz stellt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 9.3.1998, 3 W 44/98; offen gelassen von BayObLG, Beschluss v. 3.4.2003, 2Z BR 38/03).

### **Keller**

Der Ausbau eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Kellerraums als Hobbyraum für einen Wohnungseigentümer kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn dadurch die Rechte der übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt werden (BayObLG, Beschluss v. 20.6.1984, 2 Z 59/83). Im Übrigen stellt der Ausbau von gemeinschaftlichen Kellerräumen in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

Die Errichtung von Trennwänden zur Abgrenzung eines Kellerabteils stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Hingegen bestehen gegen die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Stoffbespannung keine Bedenken, selbst wenn dadurch der natürliche Lichteinfall durch das vorhandene Oberlicht in die benachbarten Kellerabteile abgeschnitten wird. Ein Sichtschutz dieser Art entspricht zulässigem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (BayObLG, Beschluss v. 11.6.1979, 2 Z 59/78).

### **Kfz-Stellplatz**

Die im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstücksfläche bzw. Rasenfläche kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer ganz oder teilweise in einen oder mehrere Kfz-Stellplätze umgewandelt werden (BayObLG, Beschluss v. 28.6.1990, 2 Z 67/90).

Eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung stellt es auch dar, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Teilfläche des gemeinschaftlichen Rasens zur Stellplatznutzung umgestalten möchte (OLG Stuttgart, Beschluss v. 5.7.1974, 8 W 61/74).

Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze durch Einbeziehung der Endfläche des Zufahrtswegs als Stellplatz stellt keine bauliche Veränderung, sondern eine mit Mehrheit zu beschließende

Gebrauchsregelung dar, wenn der Zufahrtsweg noch ungehindert genutzt werden kann (OLG Köln, Beschluss v. 2.5.1978, 16 Wx 10/78). Die Nutzung der Zufahrtsfläche selbst als Kfz-Stellplätze kann hingegen nicht mehrheitlich beschlossen werden (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 27.8.1985, 3 W 121/85).

### **Kinderschaukel**

Ob die Errichtung einer Kinderschaukel auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rasenfläche als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossen werden kann oder eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt, ist umstritten. Soweit nicht eine anderslautende Zweckbestimmung oder Gebrauchsregelung besteht, dürfte die Errichtung der Schaukel ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 14.8.1989, 3 Wx 261/89). Die Gegenmeinung sieht hingegen die Errichtung von Spielgeräten als nicht mehrheitlich beschließbare unzulässige Gebrauchsregelung (KG, Beschluss v. 18.7.1990, 24 W 2488/90).

### **Kinderspielplatz**

Vor Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes wurde angenommen, dass die Anlegung eines Kinderspielplatzes zunächst und grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt (LG Mannheim, Beschluss v. 26.7.1974, 4 T 35/73). Eine bauliche Veränderung wurde selbstverständlich nicht in den Fällen angenommen, in denen die Anlage eines Kinderspielplatzes nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich war. Nunmehr wird man davon ausgehen, dass die Anlegung eines Kinderspielplatzes eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellt, auch wenn sie nicht behördlich angeordnet ist. Denn die Anlage eines Kinderspielplatzes verbessert die allgemeinen Wohnverhältnisse. Über die Frage, in welchem Bereich der Spielplatz dann angelegt wird, können die Wohnungseigentümer mehrheitlich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entscheiden.

Die Verlegung eines Kinderspielplatzes hingegen kann eine bauliche Veränderung darstellen, zumindest wenn hiermit eine Zweckänderung unbebauter Teile eines Grundstücks verbunden ist.

### **Klimaanlage/Klimagerät**

Die Installation eines Klimageräts bzw. einer Klimaanlage in oder vor einem Fenster sowie an der Fassade stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Frankfurt, Beschluss v. 1.4.1986, 20 W 9/86). Gleiches gilt im Verhältnis zumindest für den unmittelbar benachbarten Wohnungseigentümer bei einem Aussparen einer Abluftöffnung für eine Klimaanlage in einer bisher geschlossenen Fensterwand wegen erhöhter Geruchsbelästigung (OLG Köln, Beschluss v. 1.10.1998, 16 Wx 160/98).

### **Küchenentlüftung**

Eine Außenwanddurchbohrung zur Außenentlüftung einer Küchenabluftanlage bedarf der Zustimmung aller Eigentümer im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG. Ein Anspruch auf Gestattung besteht auch nicht deshalb, weil eine solche Abluftanlage nunmehr zum technischen Standard gehört (AG Düsseldorf, Beschluss v. 28.6.2002, 291 II 172/01 WEG). Dies dürfte wohl auch künftig nicht anders zu beurteilen sein, weil stets ein Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum verbunden ist. Lediglich dann, wenn sämtliche Sondereigentumseinheiten in entsprechender Weise ausgestattet werden sollen, ist von einer Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG auszugehen.

### **Ladeneingang**

Der nachträgliche Einbau eines Ladeneingangs stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar (BayObLG, Beschluss v. 17.7.1986, 2 Z 32/86).

### **Lärmschutz**

Lärmschutzmaßnahmen und schalldämmende Maßnahmen gegen Immissionen von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen gehören zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen der Herstellung eines erstmalig einwandfreien baulich-technischen Zustands. Bei der Beurteilung der zulässigen Lärmgrenzen sind die Vorschriften über den Schallschutz nach DIN 4109 und VDI-Richtlinien 2058 bei haustechnischen Anlagen zu berücksichtigen (BayObLG, Beschluss v. 16.12.1993, 2Z BR 113/93).

Bei umgewandeltem Altbau besteht lediglich Anspruch auf einen Schallschutz entsprechend der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Umwandlung (OLG Köln, Beschluss v. 9.10.2000, 16 Wx 102/00).

## **Leuchtreklame**

Die nachträgliche Installation einer Leuchtreklame an einer Außenwand stellt eine bauliche Veränderung dar (OLG Hamm, Beschluss v. 15.2.1980, 15 W 131/79). Zur Frage, ob grundsätzliche Zustimmungsbedürftigkeit besteht (s. Werbeanlagen).

## **Loggia**

Die Verglasung einer Loggia stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, da das optische bzw. architektonische Gesamtbild der Wohnanlage verändert wird (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 7.7.1987, 3 W 58/87; BayObLG, Beschluss v. 10.7.1998, 2Z BR 89/98).

## **Markisen**

Die Montage von Markisen stellt in aller Regel eine bauliche Veränderung dar, die den optischen Gesamteindruck einer Wohnanlage verändert und deshalb der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf (BayObLG, Beschluss v. 11.9.1985, 2 Z 63/85; OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 14.5.1985, 20 W 370/84; KG Berlin, Beschluss v. 1.4.1987, 24 W 5286/86). Im konkreten Einzelfall kann dies abweichend zu beurteilen sein, wenn sich etwa die Markise in unauffälliger Weise in die Optik des Gesamtgebäudes einpasst (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 6.9.1989, 3 Wx 191/89) oder aber ein Anspruch auf Montage einer Markise bestehen würde, weil etwa durch intensive Sonneneinstrahlung die Nutzung eines Balkons unzumutbar beeinträchtigt würde.

## **Mauer**

Die Errichtung einer kniehohen Beeteinfassungsmauer ist als zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung zu qualifizieren (KG Berlin, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93).

## **Mauerdurchbruch**

Zwar stellt die Durchbrechung oder die Entfernung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Mauer bzw. einer zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnenden tragenden Wand eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Diese bedarf jedoch dann nicht der Zustimmung der übrigen Eigentümer, wenn wesentliche Eingriffe in die bauliche Substanz nicht erfolgen und des Weiteren keine Gefahr für die konstruktive Stabilität und die Brandsicherheit besteht (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00).

Die durch einen Mauer- bzw. Wanddurchbruch nachträglich aufgehobene Abgeschlossenheit zweier nunmehr verbundener Raumeigentumseinheiten stellt insbesondere keinen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar (BGH, a. a. O.; OLG Celle, Beschluss v. 21.5.2002, 4 W 93/02).

Ist der Mauerdurchbruch mit konkreten Nachteilen für einzelne Wohnungseigentümer verbunden, so ist deren Zustimmung jedoch erforderlich (BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94; OLG Köln, Beschluss v. 8.2.1995, 16 Wx 187/94; OLG Schleswig, Beschluss v. 12.8.2002, 2 W 21/02).

Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine Mauer durchbrochen, so kann ein entsprechender Beseitigungsanspruch dann wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässig sein, wenn mit dem Mauerdurchbruch keine konkreten Beeinträchtigungen verbunden sind und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich ist (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 7.7.1988, 3 Wx 178/88).

## **Mobilfunkantenne**

Bei der Montage einer Mobilfunkantenne auf dem Dach einer Eigentumswohnanlage und der gleichzeitigen Errichtung eines Betriebs- oder Technikraums ebenfalls auf dem Dach oder dessen Installation in einem bisher anders genutzten Raum im Gemeinschaftseigentum handelt es sich zweifelsfrei um eine nachträgliche bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums. Denn es handelt sich hier um eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht (OLG Hamm, Beschluss v. 3.1.2002, 15 W 287/01; BayObLG, Beschluss v. 20.3.2002, 2Z BR 109/01).

Eine derartige bauliche Veränderung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Im Zweifel sind das sämtliche Eigentümer einer Eigentumswohnanlage (grundlegend BGH, Beschluss v. 18.1.1979, VII ZB 19/78).

Bereits die Ungewissheit darüber, ob die von einer Mobilfunkantennenanlage ausgehende elektromagnetische Strahlung zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die in unmittelbarer Nähe dieser Anlage wohnenden Menschen führt, stellt sich nach der Rechtsprechung als tatsächliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar (OLG Hamm, Beschluss v. 3.1.2002, 15 W 287/01).

Auch muss kein Wohnungseigentümer mögliche Gesundheitsgefahren durch die elektromagnetische Strahlung einer Mobilfunkantennenanlage im Bereich einer Wohnungseigentumsanlage hinnehmen (BayObLG, Beschluss v. 20.3.2002, 2Z BR 109/01).

Die Montage einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage stellt darüber hinaus eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage dar (etwa OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2000, 16 Wx 149/99). Dies gilt insbesondere dann, wenn auf dem Dach der Wohnanlage bislang keine Antennen installiert sind.

### **Mülltonnenabstellplatz**

Die Einrichtung eines Abstellplatzes für Mülltonnen dürfte künftig mit qualifizierter Mehrheit als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu beschließen sein. Gleiches gilt für die Verlegung von Müllboxen (vor Inkrafttreten der WEG-Reform: zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen, OLG Hamburg, Beschluss v. 27.7.1976, 2 W 34/76; a. A. hierzu LG Bremen, Beschluss v. 5.6.1997, 2 T 553/96). Dies gilt jedenfalls unzweifelhaft dann, wenn etwa zusätzliche Müllbehälter aus Gründen der Abfalltrennung erforderlich werden. Dann dürfte es sich gar um eine mit einfacher Mehrheit zu beschließende Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung handeln.

### **Parabolantenne**

Die Installation einer Parabolantenne stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf in der Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (OLG Hamm, Beschluss v. 4.12.1992, 15 W 324/92; BVerfG, Beschluss v. 10.3.1993, 1 BvR 1192/92).

Durch die Parabolantenne kann der optische Gesamteindruck des Gebäudes nachteilig verändert werden, außerdem bedarf es einer sicheren Verankerung, die einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz erforderlich machen kann. Dies gilt unabhängig davon, ob die Antenne auf dem Dach des Gebäudes, im Garten oder auf einem Balkon angebracht wird, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.11.1993, 3 Wx 333/92).

Daneben aber hat ein jeder Wohnungseigentümer das Grundrecht auf Informationsfreiheit, d. h. jedem Wohnungseigentümer muss ungehinderter Zugang zu sämtlichen Informationsquellen möglich sein. Stets dann aber, wenn eine Wohnungseigentumsanlage an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, hat ein einzelner Wohnungseigentümer nach noch herrschender Meinung keinen Anspruch auf Errichtung einer Parabolantenne (vgl. u. a. nur BayObLG, Beschluss v. 30.11.2000, 2Z BR 92/00). Bei der gebotenen Abwägung zwischen dem Informationsbedürfnis des einzelnen Wohnungseigentümers und dem Interesse der Eigentümergemeinschaft an einem einheitlichen optischen Erscheinungsbild der Wohnanlage, muss der Wohnungseigentümer jedenfalls gewisse Einschränkungen im Hinblick auf den Empfang weiterer, nur über Satellit empfangbarer Rundfunk- und Fernsehsender hinnehmen. Angesichts der Tatsache aber, dass über Satellit mehrere hundert Hörfunk- und Fernsehprogramme zu empfangen sind, bestehen ernsthafte Zweifel daran, ob das im Kabelnetz verfügbare Medienangebot die Meinungsvielfalt noch hinreichend widerspiegelt. Dieser Umstand könnte durchaus dazu führen, dass auch deutsche Wohnungseigentümer nicht länger auf einen vorhandenen Kabelanschluss verwiesen werden können (BGH, Beschluss v. 22.1.2004, V ZB 51/03).

Einem ausländischen Wohnungseigentümer ist es im Regelfall jedenfalls auch bei Anschluss an das Kabelfernsehen zu gestatten, eine Parabolantenne zu errichten, wenn über Kabel keines oder nicht mehr als ein Programm in der jeweiligen Heimatsprache zu empfangen ist.

Der Empfang von sieben Fernsehprogrammen in der Heimatsprache eines ausländischen Wohnungseigentümers über einen digitalen Breitbandkabelanschluss genügt dessen Recht auf Informationsfreiheit dann nicht, wenn über eine Satellitenempfangsanlage 34 Sender empfangen werden können (OLG Schleswig, Beschluss v. 18.6.2003, 2 W 56/03).

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu differenzieren nach Ausländern mit - zwischenzeitlich angenommener - deutscher Staatsangehörigkeit und in Deutschland lebenden Ausländern, die ihre Staatsangehörigkeit beibehalten haben. Ein Anspruch auf Zustimmung oder Duldung der Installation einer Parabolantenne beispielsweise durch einen Spätaussiedler gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern ist jedenfalls nicht gegeben. Durch das Bekenntnis zur deutschen Staatsbürgerschaft und durch die Aussiedlung hat ein solcher Wohnungseigentümer die Bindung zu seinem Heimatland gelockert.

Im Allgemeinen ist daher auch sein Interesse, kulturelle und sprachliche Verbindungen mit der früheren Heimat aufrecht zu erhalten, im Verhältnis zu dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an einer optisch unbeeinträchtigten Wohnfassade deutlich in den Hintergrund

gerückt (OLG Hamm, Beschluss v. 9.10.1997, 15 W 245/97).

Im Übrigen kann ein ausländischer Wohnungseigentümer, dem der vorhandene Kabelanschluss den Empfang nur eines Programms in seiner Landessprache ermöglicht, in Ausnahmefällen auch dann die Zustimmung der Miteigentümer zur Anbringung einer Satellitenanlage verlangen, wenn in der ihm beim Erwerb seines Wohnungseigentums bekannten Teilungserklärung die Anbringung privater Antennenanlagen am gemeinschaftlichen Eigentum untersagt ist. Das Festhalten an einem generellen Verbot von Parabolantennen in der Teilungserklärung kann etwa dann treuwidrig sein, wenn Satellitenempfangsanlagen inzwischen aufgrund ihrer Größe und der nun geeigneten Installationsorte das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und auch sonstige berechnete Interessen der Wohnungseigentümer nicht berührt sind (BGH, Beschluss v. 22.1.2004, V ZB 51/03).

Unter gleichen Voraussetzungen kann auch die Bestandskraft eines Wohnungseigentümerbeschlusses zum Verbot des Anbringens von Außenantennen jedenfalls für ausländische Wohnungseigentümer eingeschränkt sein, wenn diese erst nach Ablauf der Frist zur Anfechtung des Beschlusses Wohnungseigentümer geworden sind. Zwar ist die Eigentümergemeinschaft durchaus berechnete, durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss ein Verbot von Außenantennen zu regeln (BGH, a. a. O.; ein derartiger Beschluss auch für das Verbot der Installation von Parabolantennen ist jedenfalls nicht nichtig, soweit nicht eine entsprechende Vereinbarung abgeändert wird). Die Bestandskraft unangefochtener Beschlüsse gilt jedoch nicht ohne Ausnahme. Denn Mehrheitsbeschlüsse dürfen nicht in den Kerngehalt von Grundrechten eingreifen, wozu auch das durch das Grundrecht auf Informationsfreiheit geschützte Interesse an einer umfassenden Information eines in Deutschland lebenden Ausländers durch den Empfang von in seinem Heimatprogramm ausgestrahlten Fernsehprogrammen gehört (Pfälzisches OLG, Beschluss v. 31.1.2002, 3 W 299/01).

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu prüfen, ob ein Empfang ausländischer Sender auch über das Kabelnetz ggf. durch Decoder möglich ist. So bieten die meisten Kabelbetreiber u. a. türkische, polnische, portugiesische, griechische, englische und russische Programme an. Der Empfang ist dann zwar kostenpflichtig für den einzelnen Wohnungseigentümer nur über Decoder möglich, diese Zusatzkosten sind jedoch einem Wohnungseigentümer durchaus zumutbar (22 EUR monatlich, OLG Celle v. 10.7.2006, 4 W 89/06; BGH, Urteil v. 2.3.2005, VIII ZR 118/04; LG Ellwangen, Beschluss v. 12.5.2000, 1 S 69/00). Bei ausländischen Wohnungseigentümern, deren Heimatsprachprogramme nicht mittels Zusatzdecoder zu empfangen sind, bleibt es aber bei dem Grundsatz, dass diesen ein Anspruch auf Montage einer Parabolantenne zum Empfang der jeweiligen ausländischen Programme nicht versagt werden kann.

### **Parkplatz**

Die Schaffung einer neuen Parkfläche ist als bauliche Veränderung anzusehen. Ggf. kann diese im Einzelfall auch eine Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellen, wenn bisher ungenutzte Gemeinschaftsflächen zur Versorgung der Gemeinschaft mit ausreichend Parkraum umgestaltet werden sollen. Dagegen stellen bloße Parkplatzregelungen wie auch das Anbringen von Farbmarkierungen auf einem Parkplatz keine baulichen Veränderungen dar (vgl. BayObLG, WE 1988, 52; OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 13.5.1992, 20 W 226/91).

### **Pergola**

Das Errichten einer Pergola sowie deren nachträgliches Überdachen stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 6.7.1989, BReg 2 Z 111/88). Die Feststellung, ob die von einem Wohnungseigentümer auf seiner Terrasse errichtete Pergola den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändert, liegt grundsätzlich auf tatrichterlichem Gebiet und unterliegt somit ganz typisch der Einzelfallbeurteilung (BayObLG, Beschluss v. 26.10.2000, 22 BR 71/00).

### **Pflanzentrog**

Das Aufstellen von Pflanzentrogen, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind, stellt keine bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 23.9.1991, BReg 2 Z 65/91).

### **Pflasterung einer Grünfläche**

Zwar stellt die Pflasterung einer naturbelassenen Grünfläche eine bauliche Veränderung dar. Diese ist jedoch dann nicht nachteilig und somit zustimmungsfrei, wenn sie sich nur auf wenige Quadratmeter erstreckt und die Fläche insgesamt den optischen Gesamteindruck des Grundstücks nicht beeinträchtigt (LG Wuppertal, Beschluss v. 17.11.2000, 6 T 689/00).

### **Plattenverlegung/Garten**

Wird auf einer Rasenfläche ein Plattenbelag aufgebracht, so stellt dies in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Schleswig, Beschluss v. 21.2.1994, 2 W 104/91). Dies gilt insbesondere, wenn die Plattenverlegung zur Schaffung eines Sitzplatzes auf einer gemeinschaftlichen Rasenfläche dient (OLG Stuttgart, Beschluss v. 5.11.1979, 8 W 315/79).

Keine bauliche Veränderung, sondern einer Maßnahme erstmaliger ordnungsmäßiger Herstellung des Gemeinschaftseigentums entspricht ein Plattenbelag, der zur Begehbarkeit eines Sondereigentums erforderlich ist. Gleiches gilt auch für den Fall, dass beispielsweise den Wohnungseigentümern im Erdgeschoss eine Gartenfläche als Sitzplatz zur Sondernutzung zugewiesen wurde (BayObLG, Beschluss v. 14.5.1975, 2 Z 23/75).

### **Rauchgasklappen**

Rauchgasklappen können als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung in eine Zentralheizungsanlage eingebaut werden. Da hiermit das Ziel der Heizenergieeinsparung verfolgt wird, handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG (BayObLG, Beschluss v. 11.12.1980, 2 Z 74/79).

### **Regenrinne**

Die Montage einer Regenrinne kann zum einen einer Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands entsprechen (BayObLG, Beschluss v. 28.3.1996, 2Z BR 4/96). Zum anderen wird die nachträgliche Montage einer optisch unauffälligen Regenrinne an einer äußeren Balkonbrüstung keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfen, wenn dadurch Beeinträchtigungen der darunterliegenden Terrasse durch herabtropfendes Regen- und Gießwasser vermieden werden können (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.4.1990, 3 Wx 9/90).

### **Rollläden**

Das Anbringen von Rollläden an Fenstern oder Balkontüren stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 10.7.1995, 3 Wx 99/95; BayObLG, Beschluss v. 14.3.1991, BReg 2 Z 168/90). Gleiches gilt für die nachträgliche Montage von Rolllädenkästen.

Was die Zustimmungsbedürftigkeit anbelangt, ist der konkrete Einzelfall maßgeblich. Ist ein Rolladen oder ein (Kunst-)Stoffrollo kaum sichtbar oder fügt er sich in das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage unauffällig ein, kann ein entsprechender Einbau eine Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer auslösen (LG Bad Kreuznach, Beschluss v. 2.8.1976, 2 T 63/76).

Die Ersetzung vorhandener manueller Rollläden im gemeinschaftlichen Eigentum durch elektrisch betriebene Rollläden ist für sich noch nicht nachteilig für einzelne Miteigentümer. Ein Nachteil muss vielmehr im Einzelfall gesondert dargelegt werden (OLG Köln, Beschluss v. 30.8.2000, 16 Wx 115/00).

### **Rollstuhlrampe**

Grundsätzlich stellt zwar der Einbau einer Rollstuhlrampe für behinderte Miteigentümer eine bauliche Veränderung dar. Diese ist jedoch grundsätzlich zustimmungsfrei zu dulden (AG Köln, Beschluss v. 26.9.1988, 204 II 230/88).

### **Saunahaus**

Die Beseitigung eines auf der Terrasse eines Raumeigentums errichteten Saunahauses kann ungeachtet etwaiger optischer Beeinträchtigung der Gesamtanlage schon deshalb verlangt werden, weil eine Einbruchgefahr für die darüberliegende Wohnung vorliegt, in dem das Saunahaus als Aufstiegshilfe genutzt werden kann (BayObLG, Beschluss v. 26.4.2001, 2Z BR 4/01).

### **Schaukel**

Die Errichtung einer Kinderschaukel auf einer Rasenfläche stellt eine bauliche Veränderung dar. Wegen der Zustimmungsbedürftigkeit s. Kinderschaukel.

### **Schornstein**

Soweit Schornsteine stillgelegt wurden, ist eine Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer etwa zum Verlegen individuell genutzter Versorgungsleitungen ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht möglich (KG Berlin, Beschluss v. 8.9.1993, 24 W 5753 /92).

### **Schränke**

Das Aufstellen von Schränken im gemeinschaftlichen Treppenhaus stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch im Bereich des Raumeigentums, soweit eine optisch

nachteilige Veränderung des Gesamterscheinungsbilds der Anlage hiermit verbunden ist. Das Aufstellen von Schränken auf Balkonen wird jedenfalls im Regelfall eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung wegen einer Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage darstellen (OLG Köln, Beschluss v. 31.5.1999, 16 Wx 77/99).

### **Schwimmbecken, mobiles**

Nach Auffassung des KG Berlin (KG Berlin, Beschluss v. 19.6.2007, 24 W 5/07) kann ein mobiles Schwimmbecken mit einem Durchmesser von 3,5 Metern und einer Höhe von ca. 90 Zentimetern auf einem Sondernutzungsrecht eine bauliche Veränderung darstellen, die die übrigen Wohnungseigentümer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus beeinträchtigt.

### **Sichtblenden**

Ob das Montieren von Sichtschutzblenden eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt, kommt auf den individuellen Einzelfall und insbesondere das verwendete Material an. Werden massive fest verankerte Sichtblenden auf Balkonen, Terrassen oder Gartenflächen installiert, wird man im Regelfall von einer Zustimmungsbedürftigkeit ausgehen (BayObLG, Beschluss v. 20.4.2000, 2Z BR 9/00; KG, Beschluss v. 10.2.1997, 24 W 6582/96).

Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer wird wohl dann nicht erforderlich sein, wenn es sich nicht um fest montierte, sondern jeweils abnehmbare Blenden handelt. Auch kann eine immergrüne Bepflanzung als Sichtschutz dienen (BayObLG, Beschluss v. 24.6.1999, 2Z BR 48/99).

### **Sitzgruppe**

Ob die Errichtung einer Sitzgruppe im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Jedenfalls die Errichtung einer Sitzgruppe aus Massivholz auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche stellt eine bauliche Veränderung dar, die jedoch bei nur geringfügiger optischer Beeinträchtigung nicht der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 28.8.1997, 11 Wx 94/96). Im Einzelfall kann auch bei optischer Beeinträchtigung eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG angenommen werden, wenn die Wohnverhältnisse durch die Sitzgruppe verbessert werden.

### **Solarzellen/Solaranlage**

Das Anbringen von Solarzellen stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 15.10.1992, 2Z BR 75/92). Gleiches gilt für die erstmalige Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (BayObLG, Beschluss v. 23.2.2005, 2Z BR 167/04).

Im Einzelfall kann jedoch das Zustimmungserfordernis entfallen, wenn eine (optische) Beeinträchtigung etwa bei Solarzellen auf dem Garagendach ausgeschlossen ist (BayObLG, Beschluss v. 17.10.2001, 2Z BR 147/01). Im konkreten Fall hatte die Photovoltaikanlage lediglich eine Größe von 0,8 m<sup>2</sup>.

### **Sondernutzungsrecht/konkrete Nutzung**

Gartenflächen stehen zwar notwendig im Gemeinschaftseigentum, zugunsten einzelner Wohnungseigentümer können jedoch Sondernutzungsrechte begründet sein. Die Übertragung des Gartens zur alleinigen Nutzung an einen Eigentümer in der Teilungserklärung beinhaltet zunächst nur die Zustimmung zur gärtnerischen Nutzung (BayObLG, Beschluss v. 2.5.1985, 2 Z 48/84), nicht jedoch für darüber hinausgehende Maßnahmen, soweit die Gemeinschaftsordnung keine darüber hinausgehenden Rechte eröffnet (BayObLG, Beschluss v. 19.3.1998, 2Z BR 131/97 für Pergola; OLG Hamm, Beschluss v. 15.2.2000, 15 W 426/99, für Pflasterung und Mauer).

Als typische gärtnerische Nutzung ist dem Sondernutzungsberechtigten das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen als Teil der Pflege und Unterhaltung des Gartens ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erlaubt (BayObLG, Beschluss v. 3.7.1991, BReg 2 Z 29/91; OLG Köln, Beschluss v. 7.6.1996, 16 Wx 88/96). Hierdurch dürfen jedoch die übrigen Wohnungseigentümer nicht unzumutbar in der Nutzung ihres Sondereigentums beeinträchtigt werden (KG Berlin, Beschluss v. 8.11.1995, 24 W3046/95). Gleichfalls darf hierdurch nicht der Charakter der Wohnanlage beeinträchtigt werden. Der Sondernutzungsberechtigte hat demnach keine Narrenfreiheit dergestalt, etwa alles anpflanzen bzw. alles entfernen zu dürfen. Jedoch gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Gartenfläche auch die gärtnerische Gestaltung nach dem Geschmack und Gutdünken des Sondernutzungsberechtigten (BayObLG, Beschluss v. 6.10.2000, 2Z BR 53/00).

Die gärtnerische Umgestaltung einer Gartenfläche im Sondernutzungsrecht stellt keine bauliche Veränderung dar, soweit das Grundstück hierdurch nicht gegenständlich verändert wird.

Bauliche Veränderung ist also:

- das Neuanlegen eines Plattenwegs im gemeinschaftlichen Garten (OLG Schleswig, Beschluss v. 13.2.2001, 2 Wx 45/99),
- das Verlegen von Trittsteinen (BayObLG, Beschluss v. 10.8.2001, 2Z BR 21/01),
- das Anlegen eines Kfz-Stellplatzes auf einer Rasenfläche (BayObLG, Beschluss v. 28.6.1990, 2 Z 67/90),
- die Errichtung einer 2,3 m hohen Holzwand (OLG Hamburg, Beschluss v. 4.4.2002, 2 Wx 91/98),
- das Anpflanzen stark wachsender Bäume (KG Berlin, Beschluss v. 13.7.1987, 24 W 1752/87),
- die vollständige Entfernung der vorhandenen mehr als fünf Meter hohen Bepflanzung und völlige Neugestaltung (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 6.4.1994, 3 Wx 534/93),
- die Anlage eines Kinderspielplatzes (soweit nicht ohnehin bauordnungsrechtlich vorgeschrieben) oder eines Sandhaufens für Katzen und Hunde auf einer Sondernutzungsfläche (BayObLG, Beschluss v. 25.6.1998, 2Z BR 10/98; zulässig ist jedoch die Errichtung eines zweisitzigen, zwei Meter hohen Schaukelgerüsts auf einer im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche und Ziergarten in der Teilungserklärung nach OLG Düsseldorf, Beschluss v. 14.8.1989, 3 Wx 261/89),
- die Vergrößerung einer Terrasse (OLG Celle, Beschluss v. 28.11.2001, 4 W 203/01; OLG Hamburg, Beschluss v. 30.1.1989, 2 W 24/88),
- die Umgestaltung bei ausdrücklicher Bestimmung über die Bepflanzung in der Teilungserklärung (OLG Hamburg, Beschluss v. 18.2.1994, 2 Wx 49/92),
- das Freilegen eines zwischenzeitlich mit Rasen zugewachsenen Verbindungswegs (OLG Stuttgart, Beschluss v. 15.10.1979, 8 W 232/79),
- die Errichtung eines Geräteschuppens (OLG Köln, Beschluss v. 29.4.1997, 16 Wx 76/97; BayObLG, Beschluss v. 28.3.2001, 2Z BR 1/01),
- die Errichtung eines Gartenhauses (BayObLG, Beschluss v. 21.5.1992, 2Z BR 38/92; KG Berlin, Beschluss v. 12.11.1993, 24 W 30G4/93; OLG Köln, Beschluss v. 22.6.1998, 16 Wx 99/98),
- die Errichtung eines Saunahauses (BayObLG, Beschluss v. 26.4.2001, 2Z BR 4/01),
- die Errichtung einer Pergola über der Gartenterrasse (BayObLG, Beschluss v. 17.7.1997, 2Z BR 25/97; OLG Köln, Beschluss v. 21.2.1997, 16 Wx 8/97),
- die Errichtung einer Sichtschutzwand neben der Terrasse (OLG Köln, Beschluss v. 13.2.1998, 16 Wx 3/98),
- die Errichtung von Mauern zur Beeteinfassung (KG Berlin, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93),
- das Aufstellen von Grillkaminen aus Fertigbetonteilen.

Keine bauliche Veränderung stellt das Anlegen einer Hecke dar (BayObLG, Beschluss v. 28.10.1998, 2Z BR 122/98). Grenzfälle sind das Aufstellen von Gartenzwergen und das Anlegen eines Komposthaufens (OLG Hamburg, Beschluss v. 20.4.1988, 2 W 7/87). An einer auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung des Grundstücks und damit an einer baulichen Veränderung fehlt es beim Aufstellen von Biertischen, Bänken und Schirmen, die im Boden nicht fest verankert sind, für jeweils sechs Monate - etwa vom 1.4. bis 30.9. - eines Jahres (BayObLG, Beschluss v. 28.3.2002, 2Z BR 182/01).

### **Speicher**

Der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunterliegenden Wohnung stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 2.9.1993, 2Z BR 73/93).

Ist die Nutzung eines Speicherraums nicht zu Wohnzwecken bestimmt und gestatten auch weder Teilungserklärung noch Gemeinschaftsordnung eine Wohnnutzung, so stellt der Ausbau eines derartigen Speicherraums - auch wenn er im Teileigentum eines Wohnungseigentümers steht - eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 2.9.1993, 2Z BR 73/93).

### **Sperrbügel**

Das Anbringen von Sperrbügeln auf Kfz-Stellplätzen stellt zwar grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar. Das Zustimmungsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer entfällt jedoch dann, wenn der Sperrbügel im Hinblick auf das Gesamtbild der Wohnanlage nicht aus dem Rahmen fällt (OLG Schleswig, Beschluss v. 10.10.1996, 2 W 2/96).

## **Stabantenne**

Die Montage einer 4 Meter hohen Stabantenne stellt zwar grundsätzlich eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Sie ist jedoch von den anderen Wohnungseigentümern zu dulden, wenn vorhandene Fernsehantennen ohnehin bereits eine optische Beeinträchtigung hervorrufen und andere Nachteile nicht gegeben sind (BayObLG, Beschluss v. 30.5.1990, 2 Z 57/90).

## **Stromversorgung (Erweiterung)**

Nicht mehr ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung entspricht eine Erweiterung einer nur für Beleuchtung und übliche elektrische Hausgeräte ausgelegten Stromversorgung dergestalt, dass der gesamte Heizungs- und Warmwasserbedarf der Eigentümergemeinschaft mit Nachtstrom gedeckt werden kann. Hier ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Den einzelnen Wohnungseigentümern kann jedoch die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen auf eigene Kosten gestattet werden (BayObLG, Beschluss v. 9.6.1988, 2 Z 102/87). Soweit mit einer entsprechenden Erweiterung jedoch eine Energiekostensparnis einhergeht und sich die Erweiterung daher in absehbarer Zeit wirtschaftlich amortisiert, wird man wohl eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG annehmen können.

## **Teerung**

Die Teerung einer Rasenfläche und die Veränderung eines Lieferanteneingangs bei einem Lebensmittelmarkt stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar (BayObLG, Beschluss v. 17.7.1986, BReg 22 32/86).

## **Teppichboden**

Die Entfernung eines fest verlegten Teppichbodens im Treppenhaus stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (LG Düsseldorf, Beschluss v. 28.5.1990, 25 T 219/90).

## **Terrasse**

Die Anlage einer Terrasse sowie die Erweiterung eines Plattenbelags stellen zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar (vgl. BayObLG, Beschluss v. 25.11.1997, 22 BR 99/97; BayObLG, Beschluss v. 3.11.1994, 22 BR 58/94).

Ebenfalls stellt die Rundumverglasung einer Terrasse eine bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 16.4.1998, 22 BR 61/98).

Die Feststellung, ob die von einem Wohnungseigentümer auf seiner Terrasse errichtete Pergola den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändert, liegt grundsätzlich auf tatrichterlichem Gebiet und unterliegt somit ganz typisch der Einzelfallbeurteilung (BayObLG, Beschluss v. 26.10.2000, 22 BR 71/00).

## **Terrassenerweiterung**

Die Erweiterung einer Terrasse in das gemeinschaftliche Eigentum hinein kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Gebrauchsrechts anderer Wohnungseigentümer darstellen und daher gemäß § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfen (OLG Celle, Beschluss v. 28.11.2001, 4 W 203/01).

## **Treppenhaus**

Im Rahmen der Renovierung des Treppenhauses stellt der Ersatz einer vorhandenen Raufasertapete durch eine Glasfasertapete keine bauliche Veränderung dar (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.4.1994, 3 Wx 370/93).

## **Treppenhauslift**

Der Einbau eines Treppenhauslifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Das bestehende Diskriminierungsverbot behinderter Wohnungseigentümer begründet gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern in aller Regel eine Duldungspflicht hinsichtlich des Einbaus von Treppenliften durch das gemeinschaftliche Treppenhaus. Jedenfalls das aus Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG entspringende Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung überwiegt das Interesse der übrigen Eigentümer an einer Erhaltung des optischen Erscheinungsbilds des Treppenhauses (OLG München, Beschluss v. 12.7.2005, 32 Wx 051/05). Ob im Einzelfall ein über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß hinausgehender Nachteil vorliegt, ist anhand aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Die Verringerung der nutzbaren Breite einer Treppe durch den Einbau eines Treppensitzlifts unter die in einer Landesbauordnung geforderte Mindestbreite kann danach einen hinnehmbaren Nachteil darstellen (OLG München, a. a. O.).

## **Trittschallschutz**

Bei nachträglicher Veränderung des Bodenbelags im Bereich des Sondereigentums kann jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich den Schallschutz verlangen, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bestand. Bei anfänglich unzureichendem Schallschutz kann von einem bestimmten Sondereigentümer also nur insoweit Abhilfe verlangt werden, als dieser durch die Änderung des Bodenbelags eine bauliche Maßnahme durchführt, die die bestehende Situation verschlechtert. Hat demnach ein Wohnungseigentümer nach Erwerb der Wohnung Veränderungen gegenüber dem Zustand bei Aufteilung des Wohnungseigentums herbeigeführt, kommt er grundsätzlich als sogenannter Handlungstörer und damit als Anspruchsgegner eines Beseitigungsanspruchs aus § 1004 BGB in Betracht.

Hat der Rechtsvorgänger des aktuellen Wohnungseigentümers durch Änderung des Bodenbelags eine Beeinträchtigung geschaffen, so kann der jetzige Wohnungseigentümer lediglich als sogenannter "Zustandsstörer" auf Duldung der Beseitigung in Anspruch genommen werden (KG Berlin, Beschluss v. 19.3.2007, 24 W 317/06; BayObLG, Beschluss v. 27.3.2003, 22 BR 122/02).

Im Hinblick darauf, welche Anforderungen konkret an den Schallschutz zu stellen sind, sind nicht unbedingt die maßgeblichen DIN-Normen heranzuziehen. Maßstab ist ausschließlich das in der konkreten Wohnungseigentumsanlage vorhandene bauliche Niveau. Denn die DIN-Normen sichern ja lediglich einen Mindeststandard (OLG Köln, Beschluss v. 31.10.2002, 22 BR 105/02). Ob jedenfalls bei Veränderungen des Bodenbelags ein über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß hinausgehender Nachteil vorliegt, ist anhand aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Danach richtet es sich auch, ob bei einer Verschlechterung des Trittschallschutzes die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Anforderungen erfüllt sein müssen oder ob auf die jeweiligen Normen zum Zeitpunkt der Veränderung abzustellen ist (OLG München, Beschluss v. 9.5.2005, 32 Wx 30/05). Auf die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgebenden Anforderungen kann jedenfalls dann abgestellt werden, wenn diese bei der Errichtung des Gebäudes nicht übertroffen wurden. Dagegen erscheint es nicht fernliegend, bei Veränderungen, die eine negative Auswirkung auf die Schallisolierung haben, die zum Zeitpunkt der Veränderung geltenden Anforderungen zugrunde zu legen. Wurde nämlich das Gebäude in einem schalltechnisch besseren Zustand errichtet, als es vorgeschrieben gewesen wäre, so erhält das Gebäude hierdurch ein besonderes Gepräge, unabhängig davon, ob sich die Ausgestaltung auf Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bezieht (OLG München, Beschluss v. 25.6.2007, 34 WX 020/07).

Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer nur den Schallschutz verlangen, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums an einem Altbau bestand. Bei bestehendem unzureichendem Schallschutz trotz eventueller Lärmbelästigungen kann von einem Sondereigentümer keine Abhilfe verlangt werden, wenn dieser im Übrigen keine die Situation verschlechternden Maßnahmen durchgeführt hat (u. a. OLG Köln, Beschluss v. 9.10.2000, 16 Wx 102/00).

Bei allgemeiner Hellhörigkeit in einer Wohnanlage liegt die Vermutung nahe, dass nicht eine mangelhafte Verlegung des Bodenbelags Ursache des Trittschalls ist, sondern eben die konkrete Bauausführung der Wohnanlage. Der betreffende Wohnungseigentümer ist sicherlich nicht verpflichtet, Maßnahmen zur Verbesserung des bestehenden Schallschutzes durchzuführen (u. a. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.11.2001, 3 Wx 256/01).

## **Türen**

Der Einbau einer Tür anstelle eines Fensters sowie das Auswechseln der Wohnungstür sind bauliche Veränderungen (BayObLG, Beschluss v. 23.7.1987, BReg 2 Z 53/87; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 2.11.1998, 3 Wx 364/98).

## **Türspion**

Der Einbau eines Türspions in die Wohnungseingangstür stellt zwar grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, da mit einem Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum verbunden. Andere Wohnungseigentümer werden hierdurch jedoch nicht in dem in § 14 Nr. 1 WEG bestimmten Maß hinaus beeinträchtigt, sodass eine Zustimmung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Letztlich folgt diese daraus, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht schlechter gestellt werden dürfen als Mieter, denen der Einbau von Türspionen nicht verwehrt werden darf (LG Berlin, Urteil v. 13.7.1984, 65 S 3/84; arg. OLG Frankfurt, Beschluss v. 12.10.1981, 20 W 151/81; OLG Celle, Beschluss v. 19.5.1994, 4 W 350/93).

## **Überwachungskamera/Videoüberwachung**

Die Installation von Videoüberwachungseinrichtungen - egal, ob vor der Wohnungstür oder auf dem

Balkon - stellt zunächst grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar. Wegen des hiermit verbundenen Verlusts der Privatsphäre der Wohnungseigentümer bedürfen Überwachungseinrichtungen in aller Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (KG Berlin, Beschluss v. 26.6.2002, 24 W 309/01).

Bei Ersetzung einer vorhandenen Wechselsprechanlage durch eine solche mit "Videoauge" im Klingelbrett kann ein Fall modernisierender Instandsetzung vorliegen (KG Berlin, Beschluss v. 26.6.2002, 24 W 309/01). Grundsätzlich kann auch ein Anspruch auf Installation einer Videoüberwachungsanlage im konkreten Einzelfall bestehen, wenn etwa das konkret im Teileigentum betriebene Gewerbe - insbesondere Kreditinstitut - oder ein besonderes persönliches Schutzinteresse - insbesondere Personen von besonderem öffentlichen Interesse - eine derartige erfordert (KG Berlin, a. a. O.). Der Einbau einer Türsprech-/Videoanlage stellt aber dann eine bauliche Veränderung dar, wenn diese so angelegt ist, dass nach Betätigung der Klingel eine Beobachtung des Eingangsbereichs für eine Nachlaufzeit von drei Minuten möglich ist und darüber hinaus die Anlage die Möglichkeit bietet, durch den nachträglichen Einbau von Zusatzgeräten die mit Betätigung der Klingel aufgenommenen Bilder dauerhaft aufzuzeichnen. Wegen des möglichen Eingriffs in das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer kommt es hierbei nicht darauf an, ob entsprechende Geräte bereits eingebaut sind (OLG Köln, Beschluss v. 9.5.2007, 16 Wx 13/07).

### **Wäschespinne**

Ob die Errichtung einer Wäschespinne etwa im Bereich der gemeinschaftlichen Garten- und Rasenfläche eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt oder nicht, kommt auf den jeweiligen Einzelfall an. Sieht bereits die Teilungserklärung eine solche vor, handelt es sich lediglich um eine Maßnahme, durch die erstmalig ein baulich einwandfreier Zustand hergestellt wird.

Im Übrigen wird man unterscheiden müssen: Handelt es sich um eine fest verankerte ("ständige") Wäschespinne auf der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche, dann ist die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer in aller Regel erforderlich. Anders kann es dann aussehen, wenn die Wäschespinne nur bei Bedarf aufgestellt wird und das Führungsrohr ebenerdig verankert ist (BayObLG, Beschluss v. 11.3.1993, 22 BR 12/93; OLG Zweibrücken, Beschluss v. 23.12.1999, 3 W 198/99).

### **Wäschetrockenplatz**

Das Verlegen eines Wäschetrockenplatzes durch Umsetzen und Einbetonieren von Wäschestangen stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 6.2.1987, BReg 2 Z 129/86).

### **Wäschetrockenstangen**

Eine auf einem Balkon fest angebrachte Wäschetrockenstange muss eventuell geduldet werden, wenn das Erscheinungsbild des Balkons nur unwesentlich verändert wird (so OLG Stuttgart, Beschluss v. 2.11.1981, DWE 1981, 125). Bei wesentlicher Veränderung oder dauernder Sichtbarkeit stellen Wäschetrockenstangen jedoch eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar.

### **Wanddurchbruch**

Durchbrüche durch eine Außenwand oder eine andere tragende oder nichttragende Wand sind als bauliche Veränderungen anzusehen (BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 22 BR 71/94; OLG Köln, Beschluss v. 8.2.1995, 16 Wx 187/94). Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn wesentliche Eingriffe in die bauliche Substanz nicht erfolgen und des Weiteren keine Gefahr für die konstruktive Stabilität und die Brandsicherheit besteht (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00). Die durch einen Wanddurchbruch nachträglich aufgehobene Abgeschlossenheit zweier nunmehr verbundener Raumeigentumseinheiten stellt insbesondere keinen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar (BGH, a. a. O.; OLG Celle, Beschluss v. 21.5.2002, 4 W 93/02).

Ist ein Wanddurchbruch hingegen mit konkreten Nachteilen für einzelne Wohnungseigentümer verbunden, so ist deren Zustimmung erforderlich (BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 22 BR 71/94; OLG Köln, Beschluss v. 8.2.1995, 16 Wx 187/94; OLG Schleswig, Beschluss v. 12.8.2002, 2 W 21/02).

### **Waschsalon**

Soweit einer der Teileigentümer in seiner Einheit einen Automatenwaschsalon betreibt, stellen jedenfalls Eingriffe in das gemeinschaftliche Leitungssystem eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Denn im Einzelfall wäre etwa die Zuordnung und Behebung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum - insbesondere der gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen - erheblich erschwert (BayObLG, Beschluss v. 14.5.1990, 1 b Z 27/89).

## **Wasserenthärtungsanlage**

Ob der Einbau einer Wasserenthärtungsanlage eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG darstellt, ist umstritten. Das BayObLG ist jedenfalls der Auffassung, die Zustimmung aller Wohnungseigentümer sei erforderlich, weil durch die Wasserenthärtungsanlage die Zusammensetzung des Trinkwassers verändert würde, mithin Gesundheitsschäden im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden könnten (BayObLG, Beschluss v. 19.1.1984, 2 Z 17/83). Das AG Neuss ist anderer Auffassung (AG Neuss, Beschluss v. 29.1.1980, 19 UR 44/77). Das OLG Karlsruhe (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 30.10.1998, 11 Wx 53/98) nimmt eine vermittelnde Meinung ein und macht die Zustimmungsbedürftigkeit davon abhängig, in welcher Weise denn die Anlage betrieben wird. Erfolgt jedenfalls eine Enthärtung möglichst schonend nur bis zu einem bestimmten Enthärtungsgrad, soll eine allseitige Zustimmung nicht erforderlich sein. An diesen Grundsätzen wird auch die neue Bestimmung des § 22 Abs. 2 WEG nichts ändern.

## **Weg**

Die Anlage von Gehwegen im Rahmen der Fertigstellung der Wohnanlage stellt eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung dar. Hiervon unabhängige spätere Veränderungen stellen regelmäßig zustimmungsbedürftige bauliche Veränderungen dar. Gleiches gilt, wenn auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche ein Gehweg errichtet wird, soweit hierdurch der Gesamteindruck der Wohnanlage optisch beeinträchtigt wird, was stets der Beurteilung im konkreten Einzelfall bedarf (BayObLG, Beschluss v. 28.6.1990, 2 Z 67/90).

Soweit ein bereits vorhandener Weg lediglich mit Lochplattensteinen belegt wird, kann es sich um eine mehrheitlich zu beschließende Maßnahme zur Herstellung eines erstmalig einwandfreien baulichen Zustands handeln (BayObLG, Beschluss v. 5.4.1990, 2 Z 24/90).

## **Werbeanlagen**

Soweit die Zweckbestimmung des Raumeigentums in der Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung erlaubt, ist den betreffenden Wohnungseigentümern selbstverständlich auch das Recht eingeräumt, ortsüblich und angemessen durch entsprechende Werbeanlagen zu werben (BayObLG, Beschluss v. 18.1.2001, 2Z BR 64/00). Schließlich darf der Wohnungs- bzw. Teileigentümer nicht schlechter gestellt werden als der Mieter in einem Mietshaus. Der hat jedenfalls das Recht zur angemessenen Werbung, so im Rahmen des Mietverhältnisses gewerbliche Tätigkeit erlaubt oder gar dessen Zweck ist (OLG Frankfurt, Beschluss v. 12.10.1981, 20 W 151/81; OLG Celle, Beschluss v. 19.5.1994, 4 W 350/93).

So stellt das Anbringen eines Werbeschildes an der Außenwand eines Gebäudes zwar eine bauliche Veränderung dar (KG Berlin, NJW-RR 1995, 333), die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist im Einzelfall jedoch nicht erforderlich, wenn sich Art und Größe in einem angemessenen und ortsüblichen Rahmen halten.

Auch eine Leuchtreklame hält sich ganz grundsätzlich noch im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG und ist grundsätzlich von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden. Jedenfalls kann ein Nachteil dann nicht bejaht werden, wenn durch die Leuchtreklame keine optische Beeinträchtigung der Wohnanlage einhergeht und auch die übrigen Wohnungseigentümer nur marginal beeinträchtigt werden. Letztlich ist hier aber die Frage dessen, was sich noch im Rahmen des Angemessenen hält, der Prüfung und richterlichen Beurteilung im jeweils konkreten Einzelfall vorbehalten.

## **Windfang**

Die Errichtung eines verglasten Windfangs auf einer vor einer Hauseingangstür vorhandenen Betonbrüstung verändert das architektonisch-ästhetische Bild der Gesamtanlage und bedarf der Zustimmung aller Eigentümer (BayObLG, Beschluss v. 6.4.1982, 2 Z 41/81).

## **Windschutz**

Die Errichtung einer feststehenden Alu-Einfassung oder Glaswand als Windschutz auf einer Dachterrasse stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar, da die entsprechende Einrichtung das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage beeinträchtigt. Ein Zustimmungsanspruch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern besteht auch nicht etwa aus dem Grund, dass die Dachterrasse ohne den Windschutz nur eingeschränkt nutzbar wäre. Zu beachten ist nämlich, dass bereits beim Kauf des Sondereigentums die besonderen Lageverhältnisse bekannt sind (BayObLG, Beschluss v. 19.4.1978, 2 Z 43/77).

## **Wintergarten**

Der Anbau eines Wintergartens stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 5.11.1993, 2Z BR 83/93, WuM 1993, 759; OLG Düsseldorf, Beschluss v.

2.9.1992, 3 Wx 175/92, DWE 1994, 42).

Durch die Errichtung eines Wintergartens auf der Terrassenfläche, an der ein Sondernutzungsrecht besteht, werden die übrigen Wohnungseigentümer über das zulässige Maß hinaus in ihren Rechten in der Regel schon dadurch beeinträchtigt, dass durch den Wintergarten eine intensivere Nutzung der Terrassenfläche ermöglicht wird (BayObLG, Beschluss v. 9.3.2004, 2Z BR 213/03).

### **Wohnungsabschlusstür**

Wird die Außenseite der Wohnungsabschlusstür durch die jeweiligen Wohnungseigentümer sichtbar verändert, stellt dies in aller Regel eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar (OLG Hamm, Beschluss v. 15.10.1987, 15 W 371/86).

### **Zählerkasten**

Die Installation eines Zählerkastens im Treppenhaus stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Miteigentümer und somit die Zustimmungspflicht kann jedoch entfallen, wenn der Sicherungskasten etwa 20 cm in den lichten Raum der obersten Etage des Treppenhauses hineinragt (BayObLG, Beschluss v. 26.9.2001, 2Z BR 79/01).

### **Zaun**

Im Regelfall erfolgt die Einzäunung des Grundstücks im Rahmen der Errichtung der Gemeinschaftsanlage und stellt so einen Fall der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands dar.

Die nachträgliche Errichtung eines Zauns, so diese nicht im Rahmen der Erstellung der Wohnanlage entsprechend der Bestimmungen der Teilungserklärung erfolgt, stellt grundsätzlich eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar (BayObLG, Beschluss v. 12.9.2002, 2Z BR 21/02; BayObLG, Beschluss v. 6.2.1991, BReg 2 Z 171/90; für das Anbringen eines hölzernen Flechtzauns BayObLG, Beschluss v. 26.7.2001, 2Z BR 73/01).

Im Einzelfall kann die Errichtung eines Zauns zur Kindersicherung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung verlangt und mehrheitlich beschlossen werden (BayObLG, Beschluss v. 17.2.2000, 2Z BR 180/99). Maßgeblich ist hier stets der konkrete Einzelfall. So wurde eine entsprechende Einzäunung am Rande eines Bachs als ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, an einer Zufahrtstraße zur Wohnanlage jedoch verneint.

Im Bereich des Sondernutzungsrechts ist die Frage der Einzäunung entsprechender Gartenflächen umstritten. Unzweifelhaft stellt zwar auch hier eine Einzäunung grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar. Diese bedarf jedoch nach Auffassung des BayObLG (BayObLG, Beschluss v. 4.2.1982, 2 Z 9/81) und des HansOLG (HansOLG, Beschluss v. 19.1.1984, 2 W 29/83) nicht stets einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, da erst eine entsprechende Abgrenzung natürlichen Wohnbedürfnissen entspreche und den ungeschmälernten Genuss des Sondernutzungsrechts ermögliche.

Demgegenüber sind das KG (KG Berlin, Beschluss v. 12.11.1993, 24 W 3064/93) sowie das OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.12.1996, 3 Wx 9/96) der Auffassung, dass zumindest im städtischen Bereich die Einzäunung auch von Sondernutzungsflächen eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt.