

Verändertes Erscheinungsbild

# Bauliche Veränderung nur mit Zustimmung

*Bauliche Veränderungen von Eigentumswohnungen, die das gesamte Erscheinungsbild eines Hauses tangieren, beschäftigen ebenso wie Mängelbeseitigungen immer wieder deutsche Gerichte. Nachfolgend einige Beispiele.*

## *Unzulässige Balkonverglasung*

Wenn ein Eigentümer den Balkon seiner Wohnung verglast, handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Wohnungseigentumsgesetz, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht. Zu baulichen Veränderungen gehören insbesondere Veränderungen an der äußeren Gestaltung des Gebäudes, also des architektonischen, ästhetischen Bildes des Bauwerks. Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, sind grundsätzlich aber nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer zulässig. Diese ist nur ausnahmsweise entbehrlich, nämlich dann, wenn aus der Maßnahme für die anderen Wohnungseigentümer kein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Das bedeutet, daß ein Wohnungseigentümer das ihm durch das Einstimmigkeitsprinzip eingeräumte Vetorecht nur dann nicht ausüben darf, wenn er daran kein verständiges Interesse hat, weil die Maßnahme, die er verhindern will, ihn nicht oder in nicht rechtserheblicher Weise beeinträchtigt. Hiervon kann keine Rede sein, wenn das äußere Bild des Gebäudes durch die Anbringung eines Wintergartens in ganz erheblicher Weise verändert wird. (Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 27. 8. 1996 – 16 Wx 205/96 –).

## *Anbringung von Rolladenkästen*

Es ist allgemein anerkannt, daß der Einbau von Rolläden grundsätzlich eine bauliche Veränderung darstellt, die der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf. Dies gilt insbesondere, wenn Rolläden an den Fenstern einer Dachgaube – im Gegensatz zu der Situation im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß – nur so anzubringen sind, daß die Rolladenkästen 15 cm vorstehen. Die Kästen wären dann gut sichtbar gewesen, so daß eine ästhetische Beeinträchtigung des gesamten Erscheinungsbildes des Hauses die Folge gewesen wäre. Daß die Wohnungseigentümer der Anbringung von Rolläden an der Rückseite des Hauses zugestimmt hatten, änderte an dieser Beurteilung nichts. In jedem Falle wären die Kosten für die Installierung der Rolladenkästen dem einen Wohnungseigentümer zur Last gefallen. Mithin konnte er sich für seinen Wunsch nicht auf den Gesichtspunkt von Treu und Glauben berufen und geltend machen, er hätte Anspruch auf die Duldung einer preisgünstigen Lösung. (Beschluß des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. 7. 1995 – 3 Wx 99/95 –).

## *Mangelhafte Rolläden*

In einem Leistungsverzeichnis für einen Werkvertrag über den Einbau von Rolläden waren Standard-Rolladenführungsschienen in Alu, Außenbreite 18 mm vorgesehen. Dies blieb aber bei der Ausführung des Auftrages unberücksichtigt, obwohl es zu einer einvernehmlichen Änderung der Position des Leistungsverzeichnisses zwischen den Parteien nicht gekommen war. Mithin konnte der Auftraggeber für die Nachbesserungsarbeiten einen Kostenvorschuß vom Auftragnehmer fordern. Jedoch war der Auftragnehmer nicht verpflichtet, entgegen dem Leistungsverzeichnis Rolläden mit

einem Profil 11/15 statt 14/55 einzubauen, da derartige Rolläden nicht Vertragsgegenstand waren und die Rolladenprofile für sich gesehen nicht mangelhaft waren. Für die Herstellung der erforderlichen Nuten war der Auftragnehmer nicht verantwortlich.

Eine Verantwortlichkeit konnte auch nicht daraus abgeleitet werden, daß der Auftraggeber bei einem rechtzeitigen Hinweis auf die fehlerhaften Nuten den dafür verantwortlichen Unternehmer noch hätte in Anspruch nehmen können, was später wegen Zahlungsunfähigkeit nicht mehr in Frage kam. Wenn der Auftragnehmer einer Prüfungs- und Hinweispflicht nach § 4 Nr. 3 VOB/B hat, so führt deren Verletzung nur dazu, daß der Auftragnehmer entweder die erforderlichen Nachbesserungen seines Gewerks selbst vorzunehmen oder die Kosten dafür zu tragen hat. Nicht dagegen trifft den Auftragnehmer eine Pflicht, fehlerhafte Vorleistungen anderer Unternehmer nachzubessern. Der mangelnde Hinweis führt deshalb nicht dazu, daß nunmehr der Auftragnehmer auch für die Leistungsfähigkeit seiner Vorunternehmer einzustehen und im Falle des Konkurses eines Vorunternehmers für dessen Gewerk mitaufzukommen hat. Damit würde dem Auftragnehmer nicht nur die Verantwortlichkeit für sein eigenes Gewerk auferlegt, sondern die Verantwortlichkeit für die Werke anderer Unternehmer, so, als ob er die Bauaufsicht über diese Gewerke mitübernommen hätte. Dies ist jedoch von der Prüfungs- und Hinweispflicht des § 4 VOB/B nicht mehr gedeckt. Diese Auffassung hat das Oberlandesgericht München im Urteil vom 17. 1. 1996 – 27 U 193/95 – vertreten. *Franz Otto*