

Recht: Änderungen der Wohnung als Eigentümer – Zustimmung notwendig?



Beitrag verfasst mit Unterstützung von:

[Müller Partner Rechtsanwälte](#)

Sie haben Ihr perfektes Zuhause gefunden, erwerben die Immobilie – jetzt wollen Sie die Wohnung natürlich perfekt an Ihre Bedürfnisse anpassen. Doch welche Änderungen sind dabei eigenmächtig erlaubt und wofür benötigen Sie die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer im Haus? Und unter welchen Voraussetzungen bekommen Sie diese?

Die Wünsche und Bedürfnisse eines Wohnungseigentümers, sein Zuhause zu verbessern oder neu zu gestalten, sind vielfältig. Häufig wird dabei jedoch übersehen, dass für viele Änderungen an der Wohnung die Zustimmung der übrigen Miteigentümer benötigt wird.

Bagatelländerungen: Keine Zustimmung notwendig

Nur geringfügige Veränderungen an der Wohnung (sogenannte „Bagatelländerungen“) bedürfen keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Diese Maßnahmen dürfen ohne weiteres vorgenommen werden, da sie derart unwesentlich sind.

Dazu zählen beispielsweise die Entfernung einer nicht tragenden Innenwand ohne gemeinsame Versorgungsleitungen, das Einschlagen von Nägeln, um Bilder aufzuhängen, das Anbohren von Wänden etc.

Weiters fallen in den genehmigungsfreien Bereich Änderungen, zu denen bereits vorab – etwa im Wohnungseigentumsvertrag – die Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer erteilt worden ist.

Hier muss zugestimmt werden

Handelt es sich nicht um Bagatelländerungen oder Änderungen, deren Zustimmung bereits vorab erteilt worden ist, ist vor Durchführung der Änderung auf jeden Fall die Zustimmung der übrigen Miteigentümer einzuholen.

Dabei ist jedoch zu differenzieren:

– Beschränken sich die Änderungen ausschließlich auf das **eigene Wohnungseigentumsobjekt**, so dürfen diese weder eine Schädigung des Hauses nach sich ziehen noch dürfen schutzwürdige Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden. Das bedeutet, dass keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen entstehen darf.

– Sind durch die Änderung auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** (z.B. Dachböden, Gärten) betroffen, so muss diese Änderung zusätzlich zu den vorgenannten Voraussetzungen verkehrsüblich sein oder einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dienen.

– Ist schließlich durch die Änderungen ein **Wohnungseigentumsobjekt eines anderen** Mit- und Wohnungseigentümer direkt betroffen, muss diese Beeinträchtigung nur dann von diesem zugelassen werden, wenn

sie keine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung zur Folge hat und dem von den Änderungen betroffenen Wohnungseigentümer zumutbar ist.

In allen drei aufgezählten Fällen ist vor Durchführung der Maßnahmen die Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen. Gelingt dies nicht, ist ein Außerstreitverfahren zur Ersetzung der erforderlichen Zustimmungen durch das Gericht zu führen.

Man muss in aller Deutlichkeit davor warnen, eigenmächtig Änderungen vorzunehmen. Diese können kostspielige Folgen haben und die Wohnungseigentumsgemeinschaft nachhaltig belasten.

Autor: [Daniel Stroux](#).

Dieser Artikel ist online auf www.findmyhome.at erschienen.