



ALLGEMEINBESITZ Das Dach einer Wohnanlage ist Allgemeinbesitz. Wer das nutzen möchte, benötigt die Zustimmung aller Mitbesitzer.

FOTOS: W.R.WAGNER_PIXELIO.DE; SHUTTERSTOCK

Wintergarten nur mit Zustimmung

Wer zu seinem Penthaus auf der Wohnanlage einen Wintergarten baut, benötigt dazu die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

AKTUELL Selbst wenn die Baubehörde eine Genehmigung erteilt, so gelten im Wohnungseigentum noch weitere Regeln, die es einzuhalten gilt. Das muss laut einem Spruch des Obersten Gerichtshofes auch der Eigentümer eines Penthauses akzeptieren, der auf der Dachterrasse einen Wintergarten errichtet hatte. Wie der Bludener Rechtsanwalt und Immobilienmakler Mag. Patrick Piccolruaz berichtet, war die Genehmigung für den Zubau zur Wohneinheit erteilt worden, obwohl sich mehrere Miteigentümer dagegen ausgesprochen hatten. Denn: „Wenn ein Eigentümer Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt vornimmt, so muss er die Zustimmung aller anderen Eigentümer einholen.“ Das gilt etwa, wenn schutzwürdige Interessen der anderen Miteigentümer beeinträchtigt würden und es sich nicht um bagatelhaftere Umgestaltungen handelt. Die Zustimmung kann auch stillschweigend erfolgen, zum Beispiel durch andauernde Duldung. Zwar wurde im Bauverfahren für die Errichtung des Wintergartens zum Penthaus kein Rechtsmittel erhoben, die Kritiker hatten sich aber sonst gegen die Pläne des



„Für eine derart massive Baumaßnahme ist im Wohneigentum die **Zustimmung aller Mitbesitzer** erforderlich.“

Mag. Patrick Piccolruaz
Bludenz

Penthauseigentümers gewehrt. Obwohl der Zubau von unten nicht zu sehen war, ordnete der OGH in seinem Urteil schließlich den Abbruch des Zubaus aus.

Auf das Dach gebaut

Denn der Errichter des Wintergartens hatte auch einen allgemeinen Teil des Hauses in Anspruch genommen: Der Zubau stand auf dem Dach der Wohnanlage. Mag. Piccolruaz: „Dies hätte er nur tun dürfen, wenn dies quasi verkehrs-

üblich gewesen oder einem dringenden Interesse entsprungen wäre.“ Beide Begründungen waren zuvor nicht Gegenstand des Verfahrens gewesen.

In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

