

Terrasse

Überblick

Beim Stichwort "Terrasse" gibt es im Wesentlichen zwei Problempunkte, nämlich die Frage nach den Eigentumsverhältnissen und die Frage, wann jeweils bauliche Veränderungen vorliegen.

1 Eigentumsverhältnisse

Hier ist zu differenzieren zwischen ebenerdigen Terrassenflächen (zwingend **Gemeinschaftseigentum** OLG Köln, Beschluss v. 21.4.1982, 2 Wx 13/82, OLGZ 1982 S. 413) und zwischen vertikal abgegrenzten nicht ebenerdigen Terrassen sowie Dachterrassen, an denen **Sondereigentum** begründet werden kann (vgl. OLG Frankfurt, Rpfleger 1975 S. 178).

2 Bauliche Veränderungen

Fall-Beispiel

Bauliche Veränderung bei erstmaliger Anlage einer Terrasse

Bauliche Veränderungen oder nicht:

Bei der erstmaligen Anlage einer Terrasse ist von einer **baulichen Veränderung** auszugehen, wenn bspw. die bisher bestehende Grünfläche in eine durch Platten befestigte, abgegrenzte Terrasse umgestaltet und zu dem eine Erdaufschüttung erforderlich wird, um die Terrasse in eine Ebene mit dem Fußboden der Wohnung eines Wohnungseigentümers zu bringen (KG Berlin, Entscheidung v. 16.3.1971, 1 W 2368/69, OLGZ 1971 S. 492).

Bau einer Terrasse im Rahmen eines vereinbarten Sondernutzungsrechts:

Die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Gartens durch Erstellung einer Terrasse mit Plattenbelag kann von der Zustimmung aller Beteiligten unabhängig sein, wenn sie im Rahmen eines vereinbarten Sondernutzungsrechts erfolgt und auch sonst die übrigen Wohnungseigentümer nicht benachteiligt werden (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 14.5.1975, 2Z BR 23/75, DB 1975 S. 1888).

Kellervorbau einschließlich Anlegung einer Terrasse:

Ein Kellervorbau unter einem Garten und die Anlegung einer Terrasse mit Kelleraufgang ist als Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer anzusehen (Veränderung des optischen Gesamteindrucks). Dies gilt auch bei einem vereinbarten Sondernutzungsrechts (BayObLG, Beschluss v. 12.8.1983, BReg 2 Z 86/82, WE 1984 S. 30).