

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [436]

Außenaufzug zur Barriere-Reduzierung als eine privilegierte „angemessene“ bauliche Veränderung

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1-4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22

Der Fall:

Die selbst nicht gehbehinderten Wohnungseigentümer wollen auf eigene Kosten einen Außenaufzug am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen bauen, was abgelehnt wurde.

Das Problem:

Stellt die erstrebte Errichtung eines Personenaufzugs eine angemessene bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dar?

Die Entscheidung des Gerichts:

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der davon betroffenen

Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

Aus der in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG enthaltenen und verfassungsrechtlich unbedenklichen Wertentscheidung des Gesetzgebers lässt sich ableiten, dass die Versagung einer privilegierten Maßnahme aufgrund ihrer Unangemessenheit nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht kommt. Voraussetzung ist, dass - entgegen der typisierenden Betrachtung des Gesetzgebers - im konkreten Einzelfall Nachteile aufgrund der baulichen Veränderung entstehen, welche deren Vorteile überwiegen. Solche Nachteile können sich aus außergewöhnlichen baulichen Gegebenheiten oder außergewöhnlichen Begehren ergeben.

Typischerweise eintretende Nachteile wie erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten können die Unangemessenheit daher regelmäßig nicht begründen. Die Errichtung eines Aufzugs ist zwar mit Nachteilen verbunden. Diese sollen aber nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers als Maßnahme zur Barriere-reduzierung hinzunehmen sein (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 25). Dementsprechend sind die Platzbeeinträchtigungen, die unmittelbar auf der Errichtung eines Aufzugs beruhen, für die Beurteilung der Angemessenheit bzw. Unangemessenheit unerheblich.

Individuelle Nachteile können nicht die

Angemessenheit einer privilegierten baulichen Veränderung beseitigen.

Es muss sich zudem um Nachteile handeln, die unabhängig von der weiteren Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Bauausführung einschließlich der konkreten baulichen Details eintreten und nicht durch bestimmte Bedingungen und Auflagen gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG beseitigt bzw. abgemildert werden können.

Die Angemessenheit einer baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG kann nicht wegen einer fehlenden körperlichen Behinderung des verlangenden Wohnungseigentümers oder einer seiner Angehörigen verneint werden.

Praxis-Tipp:

Wer die einfache Mehrheit für sein Anliegen bekommt, dessen Anspruch wird kaum an der fehlenden Angemessenheit scheitern. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht