

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [534]

Privilegierte Bauliche Veränderung unterscheidet zwischen dem „ob“ und „wie“

Wohnungseigentümer haben bei Maßnahmen zur Barrierefreiheit grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass die Eigentümergemeinschaft diese erlaubt („Ob“) – auch ohne besonderen Anlass.

Über die konkrete Umsetzung („Wie“) dürfen jedoch weiterhin die Eigentümer entscheiden.

LG Dortmund, Urteil v. 21.11.2025, Az. 17 S 54/25

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer wollte für seine pflegebedürftige, im Rollstuhl sitzende Mutter einen barrierefreien Zugang (privilegierte Bauliche Veränderung gemäß § 20 Abs. 2 WEG) über einen Außenweg zu seiner Souterrain-Wohnung schaffen.

Die Eigentümergemeinschaft erlaubte stattdessen nur den Einbau eines Treppenlifts.

Der Kläger lehnte dies ab, und zog vor Gericht, um weiterhin die Zustimmung zu einem barrierefreien Zugang zu erreichen.

Das Problem:

Es stellte sich die zentrale Frage: Muss die Eigentümergemeinschaft einer baulichen Maßnahme zur Barrierefreiheit zustimmen?

Und falls ja: Darf sie bestimmen, wie diese umgesetzt wird? Die Gemeinschaft argumentierte u.a.: ein Treppenlift sei ausreichend, alternative Wege seien denkbar ein Außenweg würde die Anlage verändern (z.B. Grünfläche).

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht entschied:

- Der Kläger hat grundsätzlich Anspruch auf eine barrierefreie Zuwegung.
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit sind weit auszulegen und dürfen sogar ohne konkreten Anlass verlangt werden.
- Ein rollstuhlgerechter Zugang ist angemessen.

Ein Treppenlift sei keine gleichwertige Alternative, insbesondere:

- wenn Umsetzen nicht möglich ist
- oder der Rollstuhl nicht mitgeführt werden kann.

Auch Einwände der Eigentümer griffen nicht:

- Der Verlust einer kleinen Grünfläche ist zumutbar.
- Das Erscheinungsbild der Anlage wird nicht wesentlich verändert.
- Andere Eigentümer werden nicht unbillig benachteiligt.

Ergebnis:

Die Eigentümergemeinschaft muss der Maßnahme dem Grunde nach zustimmen.

Aber: Umsetzung – Entscheidung bleibt bei der Gemeinschaft

Die Eigentümer dürfen weiterhin entscheiden über:

- Verlauf des Weges
- Bauweise
- wer baut (Gemeinschaft oder Eigentümer selbst).

Das Gericht ersetzte daher nur die Grundsatzentscheidung („Ob“) – nicht die konkrete Planung („Wie“).

Praxis-Tipp:

Die WEG darf grundsätzlich nur über das „wie“ mitentscheiden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ