

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [388]

Beschlussersetzung nach Verweigerung des Anbaus eines Außen-Aufzugs an einer Jugendstilvilla

Bloße architektonische Disharmonien, wie sie häufig durch den Anbau von Außenaufzügen entstehen, haben nicht das Gewicht einer grundlegenden Umgestaltung der gesamten Wohnanlage.

Für das „Ob“ (irgend-)eines Aufzugs ist von Bedeutung, ob der Anbau eines/jedes denkbaren Aufzugs nur im Teilbereich „Hinterhaus“ ein krasser Eingriff in die äußere Gestalt der maßgeblich vom Vorderhaus geprägten Gesamtanlage wäre, der unweigerlich deren charakteristisches Aussehen maßgeblich umgestalten würde.

LG München I, Urteil vom 8.12.2022, 36 S 3944/22

Der Fall:

Einzelne Wohnungseigentümer begehren im Wege der gerichtlichen Beschlusssetzung die Gestattung des Anbaus eines Außenaufzugs am Hinterhaus, einem Jugendstilgebäude, als sog. privilegierter baulicher Veränderung gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG.

Das Problem:

Ist diese Maßnahme auch angemessen i.S.v. § 20 Abs. 1, S. 1 a.E. WEG? Wenn JA: kann das Gericht zum Ob und/oder zum Wie der Maßnahme bereits entscheiden? Oder führt der Aufzug zu einer unzulässigen grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein solcher Anspruch auf die Errichtung eines Personenaufzugs am Hinterhaus folgt aus § 20 Abs. 2, S. 1 Nr. 1 WEG. Maßnahmen der Barriere-Reduzierung kann jeder Eigentümer auf seine Kosten

verlangen. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, hat der Einzelne einen unbedingten Anspruch auf Fassung eines zustimmenden Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG; damit ist das „ob“ der Maßnahme klar. Die Übrigen haben (nur) hinsichtlich der „Durchführung“, also des „Wie“ einen - ebenfalls durch Beschlussfassung auszufüllenden - Entscheidungsspielraum, was § 20 Abs. 2 S. 2 WEG klarstellt.

Hier ist ein Privilegierungsfall i.S.v. § 20 Abs. 2, S. 1 Nr. 1 WEG gegeben, also eine bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient. Barrierereduzierende Maßnahmen können sogar anlasslos verlangt werden. Bei solchen Maßnahmen ist die Unangemessenheit im Grundsatz kaum denkbar. Etwa der Ein- oder Anbau eines Aufzugs ist nicht deshalb unangemessen, weil - wie hier - weder der Bauwillige noch einer seiner Angehörigen gehbehindert ist.

Für die Frage der Angemessenheit der Maßnahme kann weder auf die mit dem Aufzugsbetrieb verbundenen Licht- und Lärmbelastigungen noch auf eine stärkere Verschattung der Wohnungen „insbesondere in der nordwestlichen Ecke des Hinterhofs“ abgestellt werden, weil dies nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer betrifft, sondern nur die Wohnungseigentümer des Hinterhauses.

Die Wohnanlage wird weder grundlegend umgestaltet, noch werden Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Von einer grundlegenden Umgestaltung wird man nur selten ausgehen können. Der Begriff ist eng zu verstehen. Da in jeder baulichen Veränderung eine „Umgestaltung“ liegt, lautet die zentrale Frage: Hat die bauliche Veränderung so

starke Auswirkungen, dass sie die Wohnanlage „grundlegend“ umgestaltet, ihr also ein neues Gepräge gibt?

Die mit dem Aufzugsbetrieb verbundenen Licht- und Lärmstörungen stellen gerade im Lichte des Art. 3 Abs. 3 GG nur ein unerhebliches Sonderopfer dar. Abgesehen davon sind sie in ihrer Intensität in der 2. Stufe, also bei der Ermessensentscheidung über das „wie“, ggf. steuerbar.

Praxis-Tipp:

Der Anspruch auf eine barriere-reduzierende Maßnahme ist dem Grunde nach oft leicht durchsetzbar.

Beachten sollte der Antragsteller allerdings, dass die GdWE beim „WIE“ eine relativ teure, andere Eigentümer möglichst schonende Variante auswählen könnte, deren Kosten und Folgekosten insgesamt vom Antragsteller zu tragen sind. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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