

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft einem Eigentümer den Einbau eines Treppenlifts genehmigt, muss dieser nach dem Tod des berechtigten Wohnungseigentümers nicht zwingend zurückgebaut werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Kassel (AG Kassel) vom 24/10/2019, 800 C 2005/19

I.

Die deutsche Bevölkerung wird immer älter. Eine altersgerechte Ausgestaltung von Mietwohnungen und auch von Wohnungseigentum wird daher immer dringlicher. In der Rechtsprechung ist daher anerkannt, dass ein Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf haben kann, dass die übrigen Wohnungseigentümer ihm Maßnahmen gestatten, die zur altersgerechten Nutzung seiner Wohnung notwendig sind. Insbesondere kann ein Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe bestehen. Die Entscheidung des AG Kassel unterstreicht aber, dass solche Maßnahmen nicht für alle Ewigkeit sind und beschäftigt sich mit der Frage, wann ein Rückbau vorgenommen werden muss.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). 2011 gestatteten die übrigen Wohnungseigentümer der zwischenzeitlich verstorbenen Ehefrau des Klägers den Einbau eines Treppenlifts gegen Stellung einer Sicherheit. Der Kläger ist 87 Jahre alt, benötigt aber derzeit keinen Treppenlift. Auf einer Versammlung von April 2019 fassten die übrigen Wohnungseigentümer den Beschluss, den Kläger auf Rückbau des Treppenlifts in Anspruch zu nehmen. Auf die Anfechtungsklage des Klägers hin hat das AG Kassel diesen Beschluss aufgehoben. Zwar könne der WEG grundsätzlich ein Rückbauanspruch zustehen. Einbauten, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen sollen, seien nur temporär eingebaut, nämlich solange wie sie konkret benötigt werden. Hier sei allerdings aufgrund des Alters des Klägers zu berücksichtigen, dass dieser quasi jederzeit auf einen Treppenlift angewiesen sein könnte. Es sei dem Kläger nicht zuzumuten, den Treppenlift auszubauen und ggfls. kurze Zeit später wieder einbauen zu lassen, wenn ihm selber ein Anspruch auf Einbau zustehe.

III.

1.

Im Mietrecht kann der Mieter von seinem Vermieter die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich ist, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann allerdings die Zustimmung verweigern, wenn seine Interessen die Interessen des Mieters überwiegen. Ebenso kann der Vermieter die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen Sicherheit für den Rückbau abhängig machen (§ 554a BGB).

Damit kann ein gesunder Mieter nicht im Voraus den Einbau z.B. einer behindertengerechten Dusche verlangen. Vielmehr muss konkret die Notwendigkeit einer solchen Baumaßnahme gegeben sein, etwa dass der Mieter ohne diese Baumaßnahme nicht (mehr) in der Lage ist ein Bad zu benutzen. Die Umbauwünsche des Mieters sind dabei nicht grenzenlos zu berücksichtigen, wünscht etwa der Mieter den Einbau eines Treppenliftes auf einer Treppe bei der die baurechtlichen Vorschriften dies nicht zulassen, kann der Vermieter berechtigt sein, dies zurückzuweisen.

2.

a)

Für das Wohnungseigentumsrecht fehlt es an einer entsprechenden Vorschrift. Die im Mietrecht in § 554a BGB festgehaltenen Rechtsgedanken werden aber von der Rechtsprechung auf das Wohnungseigentumsrecht übertragen. Daher kann auch ein Wohnungseigentümer berechtigt sein, von den übrigen Wohnungseigentümern z.B. die Zustimmung zum Einbau eines Treppenliftes oder zur Errichtung einer Rollstuhlrampe zu verlangen. Voraussetzung ist auch hier, dass ein konkretes Bedürfnis gegeben ist.

b)

Ebenso wie im Mietrecht sind solche Einbauten aber irgendwann zurückzubauen.

Beispiel: Wohnungseigentümer E, 87 Jahre alt, erhält von den übrigen Wohnungseigentümern die Zustimmung zum Einbau eines Treppenliftes. Nach dem Tod des E erbt sein 25 Jahre alter Sohn es die Sondereigentumseinheit.

Im Beispielsfall ist S nicht mehr auf den Treppenlift angewiesen, sodass dieser zurückzubauen ist.

c)

Ebenso wie Mietrecht können die übrigen Wohnungseigentümer die Zustimmung zu der Baumaßnahme davon abhängig machen, dass eine angemessen hohe Sicherheit für die Kosten des Rückbaus gestellt werden. Ohne eine solche Sicherheit besteht die Gefahr, dass die WEG zwar einen Anspruch auf Rückbau hat, dieser aber wertlos ist, weil im Zeitpunkt des Rückbaus der betreffende Wohnungseigentümer wirtschaftlich nicht in der Lage ist den Rückbau vorzunehmen.

3.

Die Entscheidung des AG Kassel unterstreicht aber auch, dass die Gesamtumstände berücksichtigt werden müssen. So hat das AG Kassel zwar in der besprochenen Entscheidung darauf abgestellt, dass der Kläger eigentlich den Treppenlift zurückbauen müsse. Es hat aber auch berücksichtigt, dass aufgrund des Alters des Klägers der Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts jederzeit wiederaufleben könne, wenn der Kläger aufgrund seines Gesundheitszustandes selber auf den Treppenlift angewiesen wäre. Es hat auch darauf abgestellt, dass die übrigen Wohnungseigentümer in einer WEG sich nicht immer entsprechend ordnungsgemäßer Verwaltung verhalten und es längere Zeit dauern kann, einen Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts durchzusetzen. Daher kann es Treu und Glauben widersprechen, den sofortigen Rückbau zu verlangen. Ob dies der Fall ist kann aber immer nur im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

IV.

Ebenso wie im Mietrecht kann auch im Wohnungseigentumsrecht ein Wohnungseigentümer berechtigt sein, von den übrigen Wohnungseigentümern die Zustimmung zu einer Baumaßnahme zu verlangen, die für altersgerechtes Wohnen notwendig ist. Ob ein solcher Anspruch besteht, kann aber immer nur nach Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles entschieden werden, etwa wie teuer die Baumaßnahme ist, wie die baulichen Voraussetzungen vor Ort sind, oder ob den Belangen des Wohnungseigentümers auch auf andere Weise genauso gut genüge getan werden könnte. Genehmigt die WEG eine entsprechende Baumaßnahme bedeutet dies nicht, dass der Einbau für alle Ewigkeit bestehen bleiben kann. Der betreffende Wohnungseigentümer sollte sich daher bereits im Zeitpunkt des Einbaus mit den übrigen Wohnungseigentümern darauf einigen, was später mit dem Einbau

passieren soll. Zeichnet sich beispielsweise ab, dass nicht nur der einzelne Wohnungseigentümer, sondern auch noch andere Wohnungseigentümer von dem Einbau profitieren könnten, könnte geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen der Einbau verbleibt. Ob im Einzelfall ein Rückbau notwendig ist und ob gegebenenfalls der Einwand treuwidrigen Verhaltens entgegensteht, kann ebenfalls immer nur im Einzelfall entschieden werden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.