

Höhe der Sicherheit, wenn ein Treppenlift eingebaut werden soll – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt / Main) vom 13.02.2020, 2 – 13 S 103/19

I.

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter. Altersgerechtes Wohnen wird daher immer wichtiger. Das Mietrecht ermöglicht es dem Mieter, vom Vermieter die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung oder sonstigen Einrichtungen zu verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache betreffen. (§ 554a BGB). Der Vermieter kann aber eine Sicherheit verlangen und die Zustimmung hiervon abhängig machen. Im Wohnungseigentumsrecht gelten ähnliche Grundsätze.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, wie hoch die Sicherheit sein muß.

II.

Der Kläger ist Mitglied in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die Beklagten die übrigen Wohnungseigentümer. 2011 hatte die WEG dem Einbau eines Treppenliftes zugestimmt, damit die zwischenzeitlich verstorbene Ehefrau des Klägers diesen benutzen könne, um zu ihrer Wohnung zu gelangen. Der Kläger und seine Ehefrau hatten eine Sicherheit in Höhe von EUR 10.000,00 angeboten und erbracht. Die WEG hatte die Zustimmung zum Einbau des Treppenliftes auch hiervon abhängig gemacht. Auf einer Eigentümersammlung von 2017 hatte der Kläger den Antrag gestellt, den Betrag der Sicherheitsleistung auf EUR 3.000,00 zu reduzieren. Dies ist seitens der WEG abgelehnt worden.

Mit der hiergegen erhobenen Anfechtungsklage hat der Kläger sein Ziel auf Herabsetzung der Sicherheit weiterverfolgt. Erstinstanzlich ist der Klage teilweise stattgegeben worden, das angerufene Amtsgericht hat die Sicherheitsleistung auf EUR 4.500 herabgesetzt. Auf die eingelegte Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main die Klage insgesamt abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch darauf, dass die WEG die Sicherheitsleistung auf genau EUR 3.000,00 herabzusetzen. Vielmehr habe die WEG ein Ermessen gehabt, ob und auf welchen Betrag sie die Sicherheitsleistung herabsetzen wolle. Außerdem sei die Sicherheitsleistung von EUR 10.000,00 noch angemessen. Das Amtsgericht sei von voraussichtlichen Kosten von EUR 4.057,00 ausgegangen. Zur Bemessung der Höhe der Sicherheit könne zunächst ein Betrag in Höhe von 150% der voraussichtlichen Kosten angesetzt werden. Erst wenn die Sicherheit das Doppelte dieser 150% überschreite, sei die Höhe der Sicherheit unangemessen.

III.

1.

Sowohl im Mietrecht, wie auch im Wohnungseigentumsrecht, kann der Einbau eines Treppenliftes oder einer sonstigen Einrichtung zum behindertengerechten bzw. altersgerechten Wohnen abhängig gemacht werden. Die Sicherheit soll nicht nur die reinen Kosten des Rückbaus absichern, sondern auch eventuelle Schäden, die durch den Ausbau, aber auch den Betrieb der Anlage entstehen.

Für die Bemessung der Sicherheit ist es der erste Schritt die voraussichtlichen Kosten zu bemessen. Hierauf kommt ein weiterer Zuschlag von 50% der voraussichtlichen Kosten. Ob die WEG diesen Betrag dann noch weiter bis zum doppelten der 150% Grenze ausreizen kann bleibt offen. Wohnungseigentümer die einen Einbau vornehmen wollen, sollten aber damit rechnen, dass die Rechtsprechung nicht nur wie hier einen Anspruch auf Herabsetzung der Sicherheit verneint, sondern der WEG von vornherein das Recht zugesteht Sicherheit in Höhe von 300% der voraussichtlichen Kosten zu fordern.

Beispiel: A möchte einen Treppenlift einbauen lassen. Für den Rückbau des Treppenliftes und eventuelle Schäden ist ein Betrag von EUR 5.000,00 voraussichtlich anzusetzen. 150% hiervon sind EUR 7.500. Das Doppelte der EUR 7.500,00 sind EUR 15.000,00.

Die WEG könnte im obigen Beispiel eine Sicherheit von mindestens EUR 7.500,00 fordern (150 % der voraussichtlichen Kosten). Ob die WEG auch eine Sicherheit von bis zu EUR 15.000,00 verlangen könnte ist unsicher. Dies wird von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles abhängen, d.h. wie lange die Anlage voraussichtlich eingebaut bleiben soll, welche Gefahren Neigung besteht etc. Bei einem voraussichtlichen Betrieb über 15 Jahre wird eine höhere Sicherheit anzusetzen sein, als bei einem Betrieb von „nur“ 3 Jahren.

2.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht für bauwillige Eigentümer aber auch weitere Gefahren:

- Der Kläger hatte im vorliegenden Fall nur einen Antrag gestellt, dass die Sicherheit auf EUR 3000,00 herabgesetzt werden sollte. Das LG Frankfurt/Main hat angenommen, dass die WEG nur hierüber entschieden hatte und keine Rückschlüsse gezogen werden könnten, ob die WEG auch einen Antrag abgelehnt hätte, die Sicherheit auf z.B. EUR 6.000,00 zu reduzieren. Daher hat das LG Frankfurt/Main die Anfechtungsklage insgesamt abgewiesen und auch das erstinstanzliche Urteil, dass immerhin eine Absenkung auf EUR 4.500,00 angenommen hatte verworfen. Bauwilligen Eigentümern ist daher zu raten, den Antrag so zu fassen, dass die WEG auch darüber entscheiden muss, ob gegebenenfalls eine geringere Herabsetzung als gewünscht infrage kommt. Umgekehrt sollten die übrigen Wohnungseigentümer darauf achten, ob nur eine Herabsetzung auf den gewünschten Betrag gefordert wird oder ob sie gegebenenfalls auch weitergehende Überlegungen anstellen müssen. Diese Unterscheidung ist wichtig, da hiervon abhängen kann, ob eine Anfechtungsklage Erfolg hat oder nicht.
- Für das LG Frankfurt/Main war auch entscheidend, dass die Sicherheit bereits 2011 gestellt worden ist und der zugrunde liegende Beschluss bestandskräftig wurde. Das LG Frankfurt/Main hat angenommen, dass durch den bestandskräftigen Beschluss das Recht des Klägers auf Herabsetzung der Sicherheit stark eingeschränkt worden sei. Für bauwillige Eigentümer ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, die Frage der Sicherheit bereits zu klären, wenn über den Einbau entschieden wird. Sie können sich nicht darauf verlassen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt eine Herabsetzung der Sicherheit durchsetzen können, wenn sich später herausstellt, dass die Sicherheit überhöht sein könnte.

IV.

Sowohl im Mietrecht, als auch im Wohnungseigentumsrecht können Mieter bzw. Eigentümer die Zustimmung zum Einbau von Maßnahmen verlangen, die für alters- bzw. behindertengerechtes Wohnen notwendig sind. Diese Zustimmung kann aber davon abhängig gemacht werden, dass eine Sicherheit gestellt wird. Wie hoch die Sicherheit im Einzelfall ausfallen muss, ist eine Frage des Einzelfalles. Generelle Aussagen können daher nicht getroffen werden, jedoch werden 150% der voraussichtlichen Rückbaukosten plus eventuelle Schadensersatzansprüche eine erste Annäherung sein. Eine spätere Herabsetzung der Sicherheit ist nur sehr eingeschränkt möglich. Um hier keinen Nachteilen ausgesetzt zu sein, sollten bauwillige Mieter bzw. Eigentümer bereits im Zeitpunkt des Ausbaus anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen. 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.