

Bei Beschluss einer Eigentümergemeinschaft über eine Rollstuhlrampe sind bauliche Alternativen darzulegen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 05.07.2017, 482 C 26378/16

I.

Durch die immer älter werdende Bevölkerung in Deutschland wird es immer wichtiger, Gebäude so zu errichten bzw. zu verändern, dass sie auch für Personen mit körperlichen Gebrechen erreichbar sind (sogenannte Barrierefreiheit). Bei Wohnungsmietverträgen ist dies in § 554a BGB geregelt. Der Mieter kann 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 sind.

Für Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es schwieriger, barrierefreien Zugang zu erhalten. Dies wird auch durch die besprochene Entscheidung des AG München verdeutlicht.

II.

1.

Der Kläger ist Sondereigentümer in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Einer der anderen Wohnungseigentümer (zukünftig Eigentümer A) wünschte die Errichtung einer Rollstuhlrampe. In einer Eigentümersammlung von 2016 erreichte Eigentümer A einen Beschluss, der WEG wonach eine von ihm bereits errichtete Rollstuhlrampe nachträglich genehmigt wurde. Weiter beschloss die WEG, dass zwischen Eigentümer A und der Gemeinschaft eine Vereinbarung getroffen werden solle, in welcher Eigentümer A sich verpflichtet, die laufenden Instandhaltungskosten zu tragen und bei Verkauf der Wohnung - sofern die Gemeinschaft dies fordere - den Rückbau der Rampe auf eigene Kosten vorzunehmen.

Bei der Beschlussfassung stellte Eigentümer A andere Möglichkeiten den barrierefreien Zugang zu erhalten nicht vor. Der Kläger erhob gegen den Beschluss Anfechtungsklage mit der Begründung, es gebe auch andere Möglichkeiten und der Beschluss regle nicht, wer Erschwernisse bei Pflege der Außenanlagen und/oder Instandsetzung der Fassade aufgrund der Rampe sowie des Türdurchbruchs in der Fassade zu tragen habe.

2.

Das Amtsgericht hat in der besprochenen Entscheidung den angegriffenen Beschluss für ungültig erklärt. Maßgeblich war für das Amtsgericht, dass die Wohnungseigentümer bei der Abstimmung eine ausreichende Entscheidungsgrundlage haben müssen. Eigentümer A habe aber keine fundierten Informationen über alternative Möglichkeiten und Alternativen vorgelegt. Das es solche Möglichkeiten gebe, habe der Kläger detailliert dargestellt. Diese Information der WEG könne auch nicht im Anfechtungsverfahren durch Beauftragung eines Sachverständigen nachgeholt werden.

Bei der Beschlussfassung über die Folgekosten sei zu berücksichtigen, dass Eigentümer A die Umbau- und Unterhaltungskosten allein tragen müsse. Die WEG habe zwar grundsätzlich eine Kompetenz, hierüber Beschlüsse zu fassen. Aber die entscheidenden Eckpunkte der abzuschließenden Vereinbarung müssten in dem Beschluss bereits festgelegt werden. Dies sei nicht der Fall.

III.

1.

Im Mietrecht gibt § 554a BGB dem Mieter einen direkten Anspruch auf Zustimmung zur Errichtung eines behindertengerechten Zugangs zur Mietsache, etwa zur Errichtung einer Rollstuhlrampe. Eine

entsprechende Regelung fehlt für Wohnungseigentümer. Die Vorschrift des § 554a BGB kann nach der Rechtsprechung nicht auf das Wohnungseigentumsrecht übertragen werden. Der Gesetzgeber habe bei den verschiedenen Reformen des Wohnungseigentumsgesetzes bewusst davon abgesehen, diese Vorschrift auf das Wohnungseigentumsgesetz zu erstrecken. Für den Gesetzgeber sei die bisher ergangene Rechtsprechung ausreichend gewesen.

2.

a)

Damit bleibt es dabei, dass bauliche Maßnahmen, welche der Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs, z.B. wie hier durch Errichtung einer Rollstuhlrampe, dienen sollen als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG einzustufen sind. Bei einer baulichen Veränderung ist die Zustimmung jedes Wohnungseigentümers notwendig, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das bei einem Zusammenleben notwendige Maß hinaus beeinträchtigt würden.

Um den grundrechtlich abgesicherten Rechten älterer bzw. behinderter Wohnungseigentümer Geltung zu verschaffen sieht die Rechtsprechung die Zustimmung zu Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind unter bestimmten Voraussetzungen für entbehrlich an. Sie stellt die Frage, ob die bauliche Maßnahme zur Gewährleistung der Barrierefreiheit für die übrigen Eigentümer ein wesentlicher Nachteil trifft. Dabei stellt die Rechtsprechung in die Abwägung einerseits die Intensität der baulichen Maßnahme ein. Je umfangreicher die Baumaßnahmen sind, desto schwieriger ist es einen Duldungsanspruch zu erreichen. Es werden aber auch die zukünftig zu erwartenden Belastungen berücksichtigt. Der den Umbau begehrende Eigentümer wird nicht umhinkommen, die Gemeinschaft von den laufenden Instandhaltungs – bzw. Instandsetzungsmaßnahmen freizustellen. Sollte die Maßnahme besondere Wartungspflichten auslösen, müsste der bauwillige Eigentümer auch dies übernehmen.

Schon dies verdeutlicht, dass der bauwillige Eigentümer die anderen Eigentümer genauestens darüber informieren sollte, welche Maßnahme er durchführen will und welche Alternativen möglicherweise zur Verfügung stehen. Andernfalls geht er ein großes Risiko ein, dass die Gerichte von einer unzureichenden Entscheidungsgrundlage bei der Beschlussfassung ausgehen.

b)

Ebenso betont das Amtsgericht, dass die Wohnungseigentümer nicht nur über die gewünschte Maßnahme genauestens zu informieren sind, sondern dass auch dargelegt werden muss ob und gegebenenfalls welche weniger einschneidenden Maßnahmen möglich sind. Das Amtsgericht weist zu Recht darauf hin, dass dies im Gerichtsverfahren nicht nachholbar ist. Sachverständigengutachten sind dazu da, ganz bestimmte Fragestellungen zu beantworten, etwa ob bei einer errichteten Rollstuhlrampe Risse vorliegen. Für das Sachverständigengutachten gilt das Verbot des Ausforschungsbeweises. Das Sachverständigengutachten ist also nicht dazu da, zu erforschen, welche baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit denkbar wären.

3.

In der Rechtsprechung ist ebenfalls allgemeine Auffassung, dass die Eigentümerversammlung die wesentlichen Entscheidungen in der Eigentümerversammlung oder als sog. Umlaufbeschluss zu treffen hat. Bei baulichen Maßnahmen beinhaltet dies einerseits die Entscheidung darüber, ob eine solche Maßnahme durchgeführt wird und wie sie ausgeführt wird.

Die Eigentümer können sich solcher Entscheidungen auch nicht dadurch entledigen, dass die Entscheidung auf Dritte, z.B. die Hausverwaltung oder den Beirat, übertragen wird. Die Entscheidung

kann übertragen werden, wenn die Eigentümer zuvor den Entscheidungsrahmen so eng festgezurrert haben, dass dem Dritten nur eine ausführende Funktion zukäme.

Würde beispielsweise beschlossen, dass die Verwaltung Firmen ein Leistungsverzeichnis mit genau festgelegten Angebotspositionen zukommen lassen und das günstigste dieser Angebote auswählen soll, wäre dies zulässig. Durch die Festlegung der Angebotspositionen und der Vorgabe an die Verwaltung, das günstigste Angebot zu wählen, bleibt der Verwaltung nur noch die Ausführung: sie müsste die Angebote sichten und das günstige herausfinden. Eine eigene Entscheidung hätte sie nicht zu treffen. Die WEG hätte in diesem Beispiel alle wesentlichen Entscheidungen selbst getroffen. Unzulässig wäre es demgegenüber z.B. für die Beseitigung eines Wasserschadens der Verwaltung die Befugnis zu erteilen, festzulegen, welche Maßnahmen erforderlich sind, für diese Maßnahmen Angebote einzuholen und frei zu entscheiden, wer den Auftrag erhalten soll. In diesem Beispiel stünde nicht fest, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen und nach welchen Kriterien die Verwaltung die Entscheidung vornehmen soll.

IV.

Der Kläger griff auch den Beschluss hinsichtlich des Abschlusses einer Vereinbarung hinsichtlich der Instandhaltungskosten für die Rampe an. Die Beschlussfassung ließ völlig offen, welchen Umfang die Vereinbarung haben sollte und war daher – unabhängig davon, dass sie ohne die Genehmigung der Rollstuhlrampe nicht zustande kommen sollte – ebenfalls unwirksam.

V.

Die Herstellung barrierefreien Zugangs in einer WEG ist nicht einfach zu erreichen. Die Vorbereitung einer entsprechenden Beschlussvorlage kann leicht fehlschlagen und den Beschluss anfechtbar machen. Für eine anwaltliche Beratung 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.