



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Nachträglicher Einbau eines Personenaufzugs auf eigene Kosten durch einen Wohnungseigentümer

1. Der nachträgliche Einbau eines Personenaufzugs durch einen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten kann grundsätzlich nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgen; er begründet in aller Regel - anders als etwa der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe - einen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer.

2. Soll der Personenaufzug nur einzelnen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wird diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt; hierfür bedarf es einer Vereinbarung aller Eigentümer.

BGH, Urteil vom 13.01.2017 - V ZR 96/16

Der Fall:

Auf der Eigentümerversammlung vom 11. 3. 2014 wurde erfolglos der Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem bislang offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses begehrt. Der Klageantrag ist auf eine Duldungspflicht der übrigen Eigentümer gerichtet.

Das Problem:

Was gilt im WEG-Recht, dem eine der mietrechtlichen Norm des § 554a Abs. 1 BGB entsprechende Regelung fehlt? Erwächst den übrigen Wohnungseigentümern, die nicht zugestimmt haben, durch den Einbau des Aufzugs ein Nachteil, der „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht“?

Die Entscheidung des BGH:

Eine analoge Anwendung des § 554a BGB auf Wohnungseigentümer verbietet sich, weil es an einer planwidrigen Regelungslücke im WEG fehlt.

Die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer zu dem Einbau des Aufzugs ist erforderlich; außerdem wird durch die geplante Maßnahme ein Sondernutzungsrecht begründet.

Ein Nachteil gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG wird nicht verdrängt, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen.

Ein nachträglich errichteter Personenaufzug verengt hier den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Wegen der erforderlichen Elektroinstallationen beschränkt sich der Einbau nicht auf den Schacht selbst.

Eine Beschlussersetzung scheidet hier aus, weil mit der angestrebten Maßnahme (Aufzugseinbau) nicht der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG geregelt wird, sondern ein Sondernutzungsrecht geschaffen wird. Dafür bedarf es einer Vereinbarung, das heißt der Mitwirkung und Zustimmung aller Mitwohnungseigentümer.

Soll der einzubauende Personenaufzug - wie hier - nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wird diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt. Die übrigen Wohnungseigentümer würden von dem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen. Der für den Einbau des Aufzugs vorgesehene Schacht wird im unteren Bereich derzeit zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen genutzt und ist zudem erforderlich, damit sperrige Gegenstände durch das

Treppenhaus transportiert werden können. Es lässt sich die Entstehung eines Sondernutzungsrechts nicht deshalb verneinen, weil der Aufzug nur vorübergehend eingebaut wird.

Der Bauwillige hat auch keinen (durchsetzbaren) Anspruch hierauf, weil die Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG nicht vorliegen. Dennoch: Die bislang geltenden Regelungen des WEG sind im Hinblick auf den Schutz behinderter Wohnungseigentümer nicht evident unzureichend.

Praxis-Tipp:

Die übrigen Eigentümer müssen gegen ihren Willen zwar im Einzelfall temporäre Maßnahmen, nicht aber erhebliche Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum zur Herstellung der Barrierefreiheit hinnehmen.

Am Besten löst man das Problem durch einen - durch Beschluss zu genehmigenden - Vertrag mit dem Behinderten.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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