

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [438]

Liegt im nachträglichen Anbau eines Außenaufzugs eine Umgestaltung der Wohnanlage?

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer wollen auf eigene Kosten einen Außenaufzug am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen bauen, was abgelehnt wurde.

Das Problem:

Führt der Anbau des Außenaufzugs am denkmalgeschützten Hinterhaus zu einer unzulässigen Umgestaltung der Wohnanlage?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ob eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage anzunehmen ist, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66).

Nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF die Eigenart der Wohnanlage änderte, führt auch zu einer grundlegenden Umgestaltung im Sinne des neuen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG. Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung ist vielmehr enger zu

verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bisherigen Recht.

Der Vorstellung des Gesetzgebers entsprechend ist eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bei einer privilegierten Maßnahme in der Regel nicht anzunehmen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen – u. a. zur Förderung der Barrierefreiheit – ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen. Erst recht scheidet eine grundlegende Umgestaltung jedenfalls typischerweise aus, wenn feststeht, dass die in § 20 Abs. 2 WEG genannten Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind.

Unter Beachtung dieser Grundsätze wird die Wohnanlage durch den Anbau eines Außenaufzugs an dem Hinterhaus nicht grundlegend umgestaltet.

Es handelt sich um eine angemessene bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG).

Außergewöhnliche Umstände, die eine Ausnahme von der von dem Gesetzgeber aufgestellten Regel begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Im Gegenteil: Es wird die gesamte Wohnanlage deutlich stärker durch das „herrschaftliche“ Vorderhaus („Stuckaltbau“) als durch das Hinterhaus geprägt, und der Charakter der gesamten Wohnanlage bleibt auch nach der Errichtung eines Personenaufzugs für das Hinterhaus erhalten.

Praxis-Tipp:

Die Formulierung des § 20 WEG, dass bauliche Veränderungen nicht beschlossen werden „dürfen“, zeigt, dass nicht die Beschlusskompetenz fehlt beim Zuwiderhandeln qua einfachem Mehrheitsbeschluss.

Hätte der Gesetzgeber anderes gewollt, dann wäre die Formulierung „nicht beschließen können“ geboten gewesen (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 64).

Ein gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung deshalb verstößender Beschluss ist ein sog. Zitterbeschluss, der nach Ablauf der Anfechtungsfrist in Bestandskraft erwachsen kann.

Um zu prüfen, ob eine Maßnahme zur Umgestaltung der Wohnanlage führt, muss als Bezugspunkt die Wohnanlage als Ganzes betrachtet werden, nicht nur das oder die veränderten Bauteile (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 64). Nur seltene Fälle, wie das komplette Umgestalten eines parkähnlichen Gartens in eine Skaterbahn, sind vorstellbar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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