

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [435]

Faktisches Sondernutzungsrecht als Folge der Nachrüstung eines Außenaufzugs zur Barriere-Reduzierung

Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht (WEMoG) eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 13.1.2017, V ZR 96/16, ZMR 2017, 319 = ZWE 2017, 224 Rn. 30 ff.).

BGH, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2021 beantragten die nicht gehbehinderten Wohnungseigentümer erfolglos, die Verwaltung mit der Planung eines allgemein zugänglichen Personenaufzugs für das Hinterhaus zu beauftragen. Ein weiterer Antrag, ihnen hilfsweise und auf eigene Kosten die Errichtung eines Außenaufzugs am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen zu gestatten, wurde ebenfalls abgelehnt.

Das Problem:

Bisher hatte auch der BGH (Urteil vom 13.1.2017, V ZR 96/16, ZMR 2017, 319; BGH, Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99, ZMR 2000, 771) zum alten bis 30.11.2020 geltenden Recht angenommen, dass die Beschlusskompetenz fehlt, wenn - wie hier - die zu beschließende bauliche Veränderung (z.B. ein Personenaufzug) nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen soll. Dies beruhte auf der Überlegung, dass den begünstigten Wohnungseigentümern durch einen solchen Beschluss ein

Sondernutzungsrecht eingeräumt wird und die übrigen Wohnungseigentümer insoweit entgegen § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG aF (jetzt § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) von dem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen werden. Eine solche bauliche Veränderung bedurfte daher einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer und konnte deshalb nicht Gegenstand einer den Beschluss ersetzenden Entscheidung des Gerichts sein.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis ist nunmehr regelmäßige Folge eines seit dem 1.12.2020 gefassten Beschlusses über bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG.

Dies ergibt sich aus § 21 WEG und den in dieser Vorschrift enthaltenen Regelungen über die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen. Wird einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet oder diese auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG durch die GdWE durchgeführt, hat er gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG die Kosten allein zu tragen, und nur ihm gebühren nach § 21 Abs. 1 Satz 2 WEG die Nutzungen (§ 100 BGB), sofern ein ausschließlicher Gebrauch des baulich veränderten Gemeinschaftseigentums möglich ist (vgl. dazu BT-Drucks. 19/18791 S. 67; Beispiele bei Greiner, WE-Recht, § 4 Rn. 71 f.).

In den übrigen Fällen haben regelmäßig allein diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen, die sie beschlossen haben (§ 21 Abs. 3 Satz 1 WEG); nur ihnen gebühren dann nach § 21 Abs. 3 Satz 2 WEG auch die Nutzungen. In diesen Regelungen kommt zum Ausdruck, dass mit der Reform

des Wohnungseigentumsrechts eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen gerade auch dann ermöglicht werden sollte, wenn dies eine ausschließliche Nutzungsbefugnis zur Folge hat; hierin bestand ein erklärtes Ziel der Reform des Wohnungseigentumsrechts.

Praxis-Tipp:

Zumindest wenn die beschlossene bauliche Veränderung und deren Nutzung nicht gegen eine Zweckbestimmung aus der Teilungserklärung verstößt, kann mit einfacher Mehrheit hierüber Beschluss gefasst werden.

Offengelassen hat der BGH nur, ob eine bauliche Veränderung auch dann beschlossen werden kann, wenn mit der baulichen Veränderung entgegen einer vereinbarten Gebrauchsregelung eine bestimmte Nutzung ermöglicht bzw. ausgeschlossen werden soll. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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