

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [454]

Öffentlich-rechtliche Vorschriften vs. privilegierte BV

Auch im Anwendungsbereich des § 20 Abs. 2 WEG entspricht ein Beschluss, mit dem einem Eigentümer eine bereits durchgeführte Baumaßnahme (hier Treppenlift) nachträglich genehmigt wird, nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme gesichert ist.

Ernstliche Zweifel an der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit muss der Antragsteller vor der Beschlussfassung ausräumen.

LG Frankfurt a. M. Hinweisbeschluss v. 19.2.2024 – 2-13 S 575/23

Der Fall:

Mit dem streitgegenständlichen Beschluss wurde nachträglich die Anbringung eines Treppenlifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus genehmigt. Die Klägerin wendet sich hiergegen mit ihrer Anfechtungsklage. Sie rügt unter anderem, dass der Treppenlift den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entspreche.

Die vorgegebene Breite von 1 m für die Treppe werde weit unterschritten. Im Übrigen bestehe kein Bedürfnis für die Benutzung des Treppenlifts durch den antragstellenden Hauseigentümer.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und sich darauf gestützt, dass die materiell-rechtlichen Anforderungen, die sich aus den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ergeben, nicht eingehalten wären. Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten.

Das Problem:

Interessant ist die Frage, inwieweit öffentlich-rechtliche Vorschriften den Anspruch

auf eine privilegierte Bauliche Veränderung „blockieren“ können und wer im Vorfeld die rechtlichen Fragen klären muss, damit die WEG eine ordnungsmäßigen Beschluss fassen kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zwar hat der antragstellende Wohnungseigentümer im Grundsatz einen Anspruch auf eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zur Wohnung. Insoweit besteht gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG ein Anspruch auf bauliche Veränderungen, welche dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen. Wie der BGH zwischenzeitlich entschieden, kommt es dabei auch nicht darauf an, ob der Wohnungseigentümer individuell auf den Umbau angewiesen ist, so dass dem Gesundheitszustand nicht nachgegangen werden musste.

Allerdings überlagert das Wohnungseigentumsrecht, wie das Amtsgericht zutreffend und detailliert ausgeführt hat, das öffentliche Recht nicht. Alle Baumaßnahmen müssen daher den öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügen (...).

Jedenfalls ist die Frage, ob der Treppenlift im vorliegenden Fall den bauordnungsrechtlichen Vorschriften genügt, zweifelhaft. In einem solchen Fall entspricht ein Genehmigungsbeschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zuvor die Grundlagen geklärt sind, also insbesondere die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesichert ist.

Ein Beschluss, der sich hieran nicht hält, ist bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil er auf einer ungesicherten Tatsachenbasis ergeht. Insoweit ist es auch nicht Aufgabe des Wohnungseigentumsgerichtes die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des

Bauvorhabens zu klären.

Dies kann bereits deshalb nicht erfolgen, weil eine Entscheidung in einem Zivilrechtsverfahren auf ein späteres bauordnungsrechtliches Verfahren keinerlei Auswirkungen hätte.

Praxis-Tipp:

Das LG merkte im Übrigen an:

„Demzufolge ist es Aufgabe der Wohnungseigentümer, insoweit im Kern des Wohnungseigentümers, welcher die bauliche Veränderung begehrt, gegebenenfalls mit Hilfe der Verwaltung die erforderlichen Tatsachen beizubringen, welche die Wohnungseigentümer brauchen, um sachgerechte Beschlüsse fassen zu können (...).“■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ