

# Barrierefreiheit in Wohnungseigentumsanlagen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil vom 13. Januar 2017 (Aktenzeichen V ZR 96/16; Quelle: Pressemitteilung des BGH vom 13.01.2017, Nr. 5/2017) entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer auf den Aufzug angewiesen ist. Die übrigen Wohnungseigentümer können allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

Was war der Sachverhalt? Die Wohnanlage besteht aus zwei Wohnblöcken mit jeweils vier Hauseingängen. Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung im 5. OG. Einen Aufzug gibt es in dem zugehörigen Treppenhaus nicht. Der Kläger hat zunächst gemeinsam mit einigen anderen Wohnungseigentümern (die denselben Hausteil bewohnen) in der Eigentümerversammlung beantragt, ihnen den Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten zu gestatten. Dieser Antrag fand keine Mehrheit. Mit seiner gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage wollte er erreichen, dass die anderen Eigentümer den Einbau eines Personenaufzugs (auf Kosten der ursprünglichen Antragsteller) dulden

müssen. Er begründete dies insbesondere damit, dass seine zu 100 % schwerbehinderte Enkeltochter zeitweise von ihm und seiner Ehefrau in der Wohnung betreut wird.

Das Amtsgericht Cottbus hat die Klage im Jahr 2014 abgewiesen, das Landgericht Frankfurt/Oder hat ihr im März 2016 mit Einschränkungen stattgegeben und im Wege der sogenannten Beschlussersetzung beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Errichtung und den Betrieb eines geräuscharmen, maschinenraumlosen Personenaufzugs in dem Treppenschacht durch den Kläger dulden müsse.

Die Kosten der Errichtung und des Betriebes sowie einer etwaigen späteren Beseitigung des Aufzugs solle der Kläger tragen; er dürfe sich jedoch mit weiteren Wohnungseigentümern zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zur Errichtung und zum Betrieb des Aufzugs zusammenschließen.

Die Nutzung des Aufzugs könne der Kläger bzw. die GbR auf diejenigen Wohnungseigentümer beschränken, die sich an den Kosten der Errichtung und der Unterhaltung des Aufzugs im angemessenen Umfang beteiligen. Daneben solle der Kläger vor Baubeginn eine Sicherheit für eine spätere Beseitigung des Aufzugs leisten, und zwar in Höhe von 110 % der hierfür erforderlichen Kosten. Auf die Revision der Beklagten hat der BGH das Urteil des Landgerichts nun aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts wieder-

hergestellt, mit dem die Klage abgewiesen worden ist.

Zur Begründung hat der BGH ausgeführt, dass der Kläger die bauliche Maßnahme nur durchführen dürfe, wenn die übrigen Wohnungseigentümer hierzu ihre Zustimmung erteilen, was nicht geschehen ist. Für die Frage, ob die Zustimmung erforderlich ist, komme es entscheidend darauf an, ob den übrigen Wohnungseigentümern ein Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erwächst, der „über das bei einem geordneten Zusam-

menleben unvermeidliche Maß hinausgeht“. Einen solchen Nachteil hat der BGH hier angenommen. Dies ergebe sich aus einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen.

Neben dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG), auf das sich jede der Parteien berufen könne, sei auf Seiten des Klägers Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu beachten, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf. Denn der Kläger betreut seine schwerbehinderte Enkelin re-

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin, Mediatorin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATORIN

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

gelmäßig in der Wohnung und nimmt sie jeweils für längere Zeit in seine Wohnung auf.

Die Interessenabwägung werde in der Regel ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Anbringung eines Treppenlifts oder einer Rollstuhllampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet. Anders liege es aber bei dem Einbau eines Personenaufzugs.

Dieser begründe einen Nachteil im Sinne der genannten Normen, denn er sei nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verenge in aller Regel – wie auch hier – den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrecht-

lichen Vorgaben erfordere ein Fahrstuhl einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper. Zudem könne die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen (die nicht ausgeschlossen werden können).

Ein Rückbau setze erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem Aufwand erfolgen könnten und ihrerseits neue Risiken bergen würden. Unabhängig von einer Sicherheitsleistung meint der BGH, dass sich der Rückbau bei lebensnaher Betrachtung regelmäßig als eher unrealistisch erweisen dürfte.

Die Klage wurde aber noch aus einem weiteren Grund abgewiesen: Der einzubauende Personenaufzug sollte nur ein-


zelenen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen. Diesen Eigentümern sollte ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt werden.

Dafür bedarf es aber einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, denn die übrigen Wohnungseigentümer würden von dem Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen.

Mit dem Grundgesetz ist dieses Ergebnis für den BGH vereinbar. Zwar sei die Wohnung des Klägers schwer veräußerlich und für eine gehbehinderte Person nur mit einem Personenaufzug gut zu erreichen. Es habe sich aber ein Risiko verwirklicht, das der Kläger eingegangen sei, als er in der konkreten Region eine im fünften Obergeschoss gelegene Wohnung erworben hat,

die mit niederschwelligen Hilfsmitteln wie einem Treppenlift nicht ohne weiteres zugänglich gemacht werden kann.

Aus dem Grundgesetz lasse sich nicht ableiten, dass die daraus resultierenden Erschwernisse zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer abzuwenden sind. Deren Wohnungseigentum sei nämlich ggf. ebenfalls schwer veräußerlich und würde mit zusätzlichen Nachteilen und Haftungsrisiken belastet.

Zu der Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft selbst einen Aufzug einbauen kann, wenn die Wohnungseigentümer dies mit qualifizierter Mehrheit beschlossen haben, hat der BGH nichts gesagt. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht, [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)



**Sven Heise**  
**Bodenverlegungen**  
GmbH

Unsere Ideen für Ihre Wünsche in unserer  
**600 m<sup>2</sup> Ausstellung**

Mo-Fr 8.00 - 18.00 Uhr  
Sa 10.00 - 14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Kreuzackerstraße 15  
27572 Bremerhaven  
Tel.: 0471 / 77787



Schön einfach -  
einfach schön!

Küchen von: **SieMatic**  
in der Grashoffstraße  
Inh.: Stefan Ehrlicher  
Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337  
[www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de](http://www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de)