

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [436]

## Außenaufzug zur Barriere-Reduzierung als eine privilegierte „angemessene“ bauliche Veränderung

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1-4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22

### Der Fall:

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

### Das Problem:

Stellt die erstrebte Errichtung eines Personenaufzugs eine angemessene bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dar?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der davon betroffenen

Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

Aus der in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG enthaltenen und verfassungsrechtlich unbedenklichen Wertentscheidung des Gesetzgebers lässt sich ableiten, dass die Versagung einer privilegierten Maßnahme aufgrund ihrer Unangemessenheit nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht kommt. Voraussetzung ist, dass - entgegen der typisierenden Betrachtung des Gesetzgebers - im konkreten Einzelfall Nachteile aufgrund der baulichen Veränderung entstehen, welche deren Vorteile überwiegen. Solche Nachteile können sich aus außergewöhnlichen baulichen Gegebenheiten oder außergewöhnlichen Begehren ergeben.

Typischerweise eintretende Nachteile wie erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten können die Unangemessenheit daher regelmäßig nicht begründen. Die Errichtung eines Aufzugs ist zwar mit Nachteilen verbunden. Diese sollen aber nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers als Maßnahme zur Barriere-reduzierung hinzunehmen sein (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 25). Dementsprechend sind die Platzbeeinträchtigungen, die unmittelbar auf der Errichtung eines Aufzugs beruhen, für die Beurteilung der Angemessenheit bzw. Unangemessenheit unerheblich.

Individuelle Nachteile können nicht die

Angemessenheit einer privilegierten baulichen Veränderung beseitigen.

Es muss sich zudem um Nachteile handeln, die unabhängig von der weiteren Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Bauausführung einschließlich der konkreten baulichen Details eintreten und nicht durch bestimmte Bedingungen und Auflagen gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG beseitigt bzw. abgemildert werden können.

Die Angemessenheit einer baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG kann nicht wegen einer fehlenden körperlichen Behinderung des verlangenden Wohnungseigentümers oder einer seiner Angehörigen verneint werden.

### Praxis-Tipp:

Wer die einfache Mehrheit für sein Anliegen bekommt, dessen Anspruch wird kaum an der fehlenden Angemessenheit scheitern. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [437]

## Unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers durch Anbau eines Außenaufzugs?

Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (vgl. BGH, Urteil vom 15.5.2020, V ZR 64/19, ZMR 2020, 854 = NJW-RR 2020, 1022).

BGH, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22

### Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer begehrt, ihm auf eigene Kosten die Errichtung eines Außenaufzugs am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen zu gestatten.

### Das Problem:

Liegt im Anbau des Außenaufzugs eine unbillige Benachteiligung (nur) eines anderen Eigentümers, die der Baumaßnahme entgegensteht?

### Die Entscheidung des Gerichts:

§ 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG, wonach bauliche Veränderungen, die u. a. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und auch nicht verlangt werden können, steht dem Anspruch auf Beschlussersetzung hier nicht entgegen.

Der bisher verwendete Begriff der Beeinträchtigung wurde aus sprachlichen Gründen durch den Begriff der Benachteiligung ersetzt (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht schon, dass sich ein

verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen.

Eine unbillige Benachteiligung setzt vielmehr voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.

Dass ein überstimmter Wohnungseigentümer von der Nutzung des baulich veränderten Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen wird (§ 21 Abs. 3 Satz 1 WEG), stellt eine regelmäßige Folge eines Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG dar und begründet keinen erheblichen Nachteil. Der Gesetzgeber hat zudem in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG bestimmte Maßnahmen im gesamtgesellschaftlichen Interesse privilegiert.

Dient eine bauliche Veränderung - wie hier - einem der gesetzlich privilegierten Zwecke, bedarf es einer besonders schweren Benachteiligung (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1031); ohne Bedeutung ist, dass andere als der verlangende Wohnungseigentümer erst aufgrund einer Beschlussfassung nach § 21 Abs. 4 Satz 1 bzw. § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG von der Maßnahme Gebrauch machen dürfen (vgl. etwa Hogenschurz, ZfIR 2021, 419, 420).

Die mit der Errichtung eines Personenaufzugs im Innenhof verbundene Verschattung von Wohnungen sowie etwaige

Lärmstörungen führen nicht zu einem erheblichen Nachteil für einen oder mehrere Wohnungseigentümer. Dabei wird maßgeblich auf die konkreten baulichen Gegebenheiten und wegen der Verschattung einzelner Wohnungen auf eine bestehende Vorbelastung abgestellt.

Bei der Abwägung werden nur solche Nachteile berücksichtigt, die in jedem Fall eintreten werden. Es liegt auf der Hand, dass Verschattungs- und Lärmbeeinträchtigungen etwa durch den konkreten Standort der Aufzugsanlage, durch die Größe sowie die bauliche Gestaltung des Aufzugs einschließlich der verwendeten Materialien bis zu einem gewissen Grad noch bei der Entscheidung über die Art und Weise der Durchführung (§ 20 Abs. 2 Satz 2 WEG) steuerbar sind.

### Praxis-Tipp:

Der überstimmte Eigentümer sollte beim „Wie“ der Maßnahme seine rechte aktiv wahrnehmen. Vermeidbare Nachteile muss er nicht hinnehmen. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» 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

»» 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