

Wie weit geht Barrierefreiheit in der Wohnungseigentumsanlage?

BGH - Urteil vom 13.01.2017 - V ZR 96/16

BSB-Vertrauensanwalt Andreas Schmidt kommentiert:

Geklagt

Ein Miteigentümer einer größeren Wohnungseigentumsanlage lebt in einem Block ohne Aufzug im 5. Obergeschoss. In der Wohnung betreut er häufiger seine zu 100 Prozent schwerbehinderte Enkeltochter. Für einen barrierefreien Zugang beantragte er mit mehreren Miteigentümern in der Eigentümerversammlung, einen geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzug im Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten einbauen zu dürfen. Die Eigentümerversammlung lehnte ab. Der Eigentümer erhob gegen den negativen Beschluss Anfechtungsklage und forderte, dass alle übrigen Miteigentümer den Aufzug dulden müssen.

Entschieden

Das Amtsgericht Cottbus wies die Klage ab. Das Landgericht Cottbus dagegen räumte dem Miteigentümer die Möglichkeit ein, auf seine Kosten einen geräuscharmen, maschinenraumlosen Personenaufzug einzubauen. Dessen Nutzung wurde auf die Miteigentümer beschränkt, die sich an den Kosten beteiligen. Für einen etwaigen späteren Rückbau hatte er eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen.

Die Eigentümergemeinschaft rief den Bundesgerichtshof zur endgültigen Klärung an. Dieser hob die Entscheidung des Landgerichts Cottbus auf und wies die Klage ab. Zur Begründung erläuterte der BGH, dass die umfangreiche bauliche Veränderung durch den Einbau des Aufzuges der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf. Die Maßnahmen gingen über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus. Zudem werde ein Sondernutzungsrecht an dem Aufzug begründet, was ohne Zustimmung aller Miteigentümer nicht zulässig sei.

Fazit

Die Entscheidung ist auf den ersten Blick ein Schlag in das Gesicht jedes Menschen mit Handicap. Genau betrachtet aber gibt der BGH nur die Gesetzeslage wieder, an die das Gericht gebunden ist. Bevor in Zukunft der Einbau eines Aufzuges für eine gehandicapte Person geplant und umgesetzt wird, wird man sich mit der Entscheidung befassen und Lösungsmöglichkeiten finden müssen. Der BGH zeigte aber einen Rettungsweg auf. Vieles spricht dafür, dass die Installation eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe von den Miteigentümern zu dulden ist.

Andreas Schmidt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln

