

Gericht: AG München
Entscheidungsdatum: 05.07.2017
Rechtskraft: ja
Aktenzeichen: 482 C 26378/16
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Normen: § 14 Nr 1 WoEigG, § 22 Abs 1 WoEigG, § 43 Nr 4 WoEigG
Zitiervorschlag: AG München, Urteil vom 05. Juli 2017 - 482 C 26378/16 -, juris

Wohnungseigentumssache: Anfechtung eines Beschlusses über den Anbau einer Rollstuhlrampe

Orientierungssatz

Beschlüsse, die auf einer unzureichenden Entscheidungsgrundlage gefasst werden, sind grundsätzlich anfechtbar. Bei der Entscheidung über den Anbau einer Rollstuhlrampe ist die Eigentümerversammlung auch über mögliche bauliche Alternativen zu informieren.(Rn.23)

Fundstellen

ZMR 2018, 88-89 (red. Leitsatz und Gründe)

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Johannes Hogenschurz, jurisPR-MietR 8/2018 Anm. 5 (Anmerkung)

Oliver Elzer, IMR 2017, 452 (Anmerkung)

Praxisreporte

Johannes Hogenschurz, jurisPR-MietR 8/2018 Anm. 5 (Anmerkung)

Tenor

I. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.11.2016 zu TOP 6 der Tagesordnung, Nr. 102 der Beschlusssammlung mit folgendem Wortlaut:

"Herrn ... wird die errichtete Rollstuhlrampe für seine Wohnung vor der Fassade der ... genehmigt. Zwischen Herrn ... und der Gemeinschaft ist eine Vereinbarung zu treffen, in der es sich Herr ... verpflichtet, die laufenden Instandhaltungskosten zu tragen und bei Verkauf der Wohnung, sofern die Gemeinschaft dies fordert, den Rückbau der Rampe auf eigene Kosten vorzunehmen"

wird für ungültig erklärt.

II. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

III. Das Urteil ist in Ziffer II. vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Der Streitwert wird auf 5.000,-- € festgesetzt.

Tatbestand

- 1 Der Kläger als Sondereigentümer der Wohnung Nr. 173 und die Beklagten bilden zusammen die oben näher bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft, die von der verwaltet wird.
- 2 In der Eigentümerversammlung vom 28.11.2016 fasste die Gemeinschaft eine Reihe von Beschlüssen, von denen der Kläger den zu TOP 6 ergangenen angefochten hat. Hinsichtlich des Wortlautes des Beschlusses wird auf das als Anlage K4 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.11.2016 Bezug genommen.
- 3 Der Kläger führt im Wesentlichen aus, dass die streitgegenständliche Rollstuhlrampe schon in der Eigentümerversammlung vom 9.3.2015, Antrag 66, gestattet worden sei mit einer Übernahme der Folgekosten und der Demontagekosten durch den hier beklagten Miteigentümer Mit Urteil des Amtsgerichts München vom 13.4.2016, Aktenzeichen 482 C 5445/16 WEG, war dieser Beschluss für nichtig erklärt worden.
- 4 Zu dem hier streitgegenständlichen Tagesordnungspunkt habe es eine anonyme Abstimmung per Stimmkarte gegeben. Der Kläger und 19 weitere Eigentümer seien massiv dagegen gewesen, da es andere, weniger störende Möglichkeiten des barrierefreien Zugangs für den Mitbeklagten zu 2) gebe. Die Behauptungen, dass im Brandfall andere Möglichkeiten ausscheiden würden, seien unrichtig. Weder der Beklagte zu 2) noch die Verwalterin noch die Mehrheit der Eigentümer hätten zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung Informationen besorgt, ob die Behauptungen des Parteivertreters, Herrn Rechtsanwalt ... im Schreiben vom 28.6.2016 (Anlage K3) überhaupt zutreffen würden. Die monströse Rollstuhlrampe des Beklagten zu 2) sei optisch-ästhetisch und architektonisch äußerst störend. Der Beklagte zu 2) habe die Rampe trotz bisher nichtiger Beschlussfassung errichtet, so dass diese völlig überdimensionierte und misslungene Rollstuhlrampe jedem Eigentümer bei Begehen der ... ins Auge falle. Es handle sich hierbei um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG mit der Folge, dass gemäß § 16 Abs. 2 WEG alle Miteigentümer an den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dieser Rampe einschließlich Herstellung der Verkehrssicherheit gesetzlich nach Miteigentumsanteilen und aufgrund der konkreten Gemeinschaftsordnung nach Wohnfläche mitbezahlen würden. Die Eigentümer, die dagegen gestimmt hätten, könnten nicht festgestellt werden, da eine anonyme Abstimmung erfolgt sei.
- 5 Völlig unregelt sei im Beschluss auch, wer Erschwernisse bei Pflege der Außenanlagen und/oder Instandsetzung der Fassaden aufgrund der Rampe sowie des Türdurchbruchs in der Fassade zu tragen habe. Die nicht ausreichend bestimmte, in den Beschlusstext aufgenommene Vereinbarung der WEG regle hierzu nichts.

- 6 Darüber hinaus werde die Rampe nicht in erster Linie durch den Beklagten zu 2), sondern durch Lieferanten genutzt, so dass letztlich eine zusätzliche Erschließung der Wohnung über die streitgegenständliche Rampe stattfinde. Eine Beschlusskompetenz, mit Zukunfts- und Dauerwirkung über die Folgekosten einer baulichen Veränderung durch einen Einzeleigentümer Beschluss zu fassen, sei nicht gegeben. Wegen Gesetzesumgehung sei der Beschluss nichtig. Es sei auch ungeklärt, was geschehe, wenn der Eigentümer zu 2) versterbe und dessen Erben zunächst unbekannt seien oder die Erbschaft ausschließen würden.
- 7 Im Beschluss werde aber auch nur eine pauschale Regelung angesprochen, ohne zu benennen, welche Vereinbarung genau zwischen der WEG und dem Beklagten zu 2) abgeschlossen werden solle.
- 8 Es gebe dagegen diverse Möglichkeiten, für einen barrierefreien Zugang zu sorgen, die wesentlich weniger den optisch-ästhetischen und architektonischen Eindruck der Gesamtwohnanlage beeinträchtigen würden, so zum Beispiel, den offiziellen Hauseingang so herzurichten, dass die Wohnungen des Beklagten zu 2) mit Rollstuhl erreichbar seien in Ergänzung mit dem Einbau eines Treppenlifts. Möglich sei auch die Errichtung eines Hubliftes an der Loggia einer der Wohnungen des Beklagten zu 2). Ferner käme eine Benutzung der wesentlich kleineren und rücksichtsvoller gestalteten Rampenkonstruktion der Nachbarin ... in Betracht. Auch könne über ein Treppensteigergerät nachgedacht werden.
- 9 **Der Kläger beantragt daher:**
- 10 **Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 28.11.2016 zu TOP 6 der Tagesordnung, Nr. 102 der Beschlusssammlung, hilfsweise, den diesbezüglichen Beschluss für ungültig zu erklären.**
- 11 **Die Beklagten beantragen:**
- 12 **Klageabweisung.**
- 13 Sie führen im Wesentlichen aus, dass es keine weniger beeinträchtigende Lösung gebe. Die Rampe sei nicht monströs, sondern eher filigran. Die abzuschließende Vereinbarung sei auch keine Bedingung für die Genehmigung gewesen. Die Vereinbarung stelle keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels dar. Ebenso seien wesentliche Punkte der Vereinbarung im Beschlusstext enthalten. Es gebe ein weites Ermessen der Eigentümer, ob sie einen Rollstuhl, eine Rampe oder einen Treppenlift genehmigen würden. Diese würden gleichwertig nebeneinander stehen. § 16 Abs. 4 WEG gelte nicht für einvernehmliche Regelungen einer Übernahme der Kostentragungspflicht. Der Beklagte zu 2) müsse sich im Übrigen nicht auf ein nicht ausschließbares technisches Versagen im Notfall verweisen lassen.

- 14 Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 7.6.2017 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 15 Die Klage ist zulässig insbesondere ist das Amtsgericht München örtlich und sachlich ausschließlich zuständig gemäß § 23 Nr. 2 c GVG, §§ 43 Nr. 4, 62 Abs. 1 WEG.
- 16 Die zulässige Klage ist auch begründet.
- 17 Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung nicht (vgl. OLG München, Beschluss vom 12.7.2005, Az. 32 WX 51/05, NZM 2005, 707). Soweit jedoch durch eine bauliche Veränderung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, besteht gegen diese ein Anspruch auf Duldung einer baulichen Maßnahme. § 14 Nr. 1 WEG gibt dabei Raum für eine die betroffenen Grundrechte zu berücksichtigende Auslegung, wobei bei sich gegenüberstehenden Grundrechten der Wohnungseigentümer eine fallbezogene Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen erforderlich ist. Das Urteil des BGH vom 13.1.2017, Az. V ZR 96/16, ZWE 2017, 224, stellt umfassend die Voraussetzungen dar, unter denen einzelne Wohnungseigentümern von den übrigen Miteigentümern die Duldung eines behindertengerechten Umbaus des Gemeinschaftseigentums, dort insbesondere den Einbau eines Personenaufzugs verlangen können.
- 18 Danach ist Anspruchsberechtigter ein behinderter Wohnungseigentümer oder ein Wohnungseigentümer, der eine behinderte Person in die Wohnung nicht nur vorübergehend aufnimmt. Nach diesen Kriterien ist der Beklagte aufgrund seiner Behinderung anspruchsberechtigt.
- 19 Der Anspruch auf Duldung besteht jedoch nur so lange, wie die Wohnung durch ihn als Behinderten genutzt wird, der eine Zugangshilfe braucht. Beim Wegfall der Duldungspflicht entsteht eine Rückbaupflicht. Fraglich ist, welche Zugangsmaßnahmen von den übrigen Eigentümern zu dulden sind. Nach dem Willen des Gesetzgebers muss für einen Anspruch auf Duldung des Einbaus einer Rollstuhlrampe im Eingangsbereich oder eines Schräglifts im Treppenhaus die Barrierefreiheit nach objektiven Kriterien geboten und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums technisch machbar sein. Darüber hinaus müssen die Umbauten nach der Beurteilung der Baubehörde bauordnungsrechtlich zulässig oder unbedenklich sein. Diese Kriterien sind auch hier bei der Abwägung von Hilfsbedürftigkeit im Umfang der Baumaßnahme zu bedenken.
- 20 Zwar geht das Gericht bei der streitgegenständlichen Rollstuhlrampe nicht davon aus, dass faktisch ein Sondernutzungsrecht durch einen Eigentümerbeschluss begründet werden soll, wofür die Beschlusskompetenz fehlen würde, da nach der genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs im zu entscheidenden Fall der Einbau des Personenaufzugs, den nur wenige Wohnungseigentümer nutzen dürfen, auf Dauer erfolgen sollte und die übrigen Eigentümer den erheblichen Umfang vom Mitgebrauch von Gemeinschaftseigentum ausgeschlossen werden sollten. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben, da die streitgegenständliche Rollstuhlrampe voraussichtlich mit wesentlich weniger Auf-

wand zu beseitigen wäre als der Personenaufzug, der der BGH-Entscheidung zugrunde lag. Auch der Ausschluss vom Mitgebrauch von bestimmten Gemeinschaftsflächen liegt hier nicht in so großem Umfang vor, dass von der Einräumung eines Sondernutzungsrechts ausgegangen werden muss.

- 21 Aus der BGH-Entscheidung ergibt sich jedoch kein Freibrief für die Errichtung von Treppenliften oder Rollstuhlrampen. Es kommt vielmehr auf die Auswirkungen im konkreten Einzelfall an. Wer einen behindertengerechten Zugang in Anspruch nehmen möchte, muss nicht nur die Behinderung und ihre Auswirkungen im Einzelnen darlegen, sondern auch die beabsichtigten Baumaßnahmen im Einzelnen beschreiben und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nachweisen. Erst wenn danach ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG fehlt, ist davon auszugehen, dass es keiner Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf.
- 22 Es ist jedoch auch das Mitbestimmungsrecht der Mehrheit zu beachten, das bei mehreren geeigneten Maßnahmen den übrigen Miteigentümern zusteht. Dabei sind bei der Ausübung des Mitbestimmungsrechts alle Gesichtspunkte des Einzelfalles zu bedenken, auch die Kosten verschiedener Baumaßnahmen und deren Eingriffsumfang. Dabei gibt es keinen Anspruch auf die Genehmigung der billigsten Lösung oder eine Standortwahl nach eigenem Belieben, aber die Ausführung des Mitbestimmungsrechts darf die behindertengerechte Herrichtung nicht praktisch unzumutbar machen.
- 23 Bei dem streitgegenständlichen Beschluss ist nicht ersichtlich, dass die Eigentümer für die Ausübung ihres Mitbestimmungsrechts eine ausreichende Entscheidungsgrundlage hatten. Der Kläger hat ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass durchaus auch andere technische Lösungen in Frage kommen. Fundierte Informationen über die verschiedenen Alternativen lagen jedoch zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung unstreitig nicht vor. Damit die Eigentümer sachgerecht das ihnen zustehende Mitbestimmungsrecht ausüben können, ist die entsprechende Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Die ist jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Anfechtungsverfahrens möglich durch Beauftragung eines Sachverständigen durch das Gericht, da es Aufgabe der Eigentümer und der Verwalterin ist, ausreichende Entscheidungsgrundlagen im Rahmen ihres Selbstbestimmungsrechts für eine Beschlussfassung zu schaffen, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.
- 24 Teil 2 des streitgegenständlichen Beschlusses beschäftigt sich mit einer Vereinbarung, die zwischen der WEG und dem Beklagten zu 2) bezüglich der Folgekosten abgeschlossen werden soll. Bei der Annahme, dass die übrigen Miteigentümer Umbaumaßnahmen des Beklagten zu 2) zur Herstellung der Barrierefreiheit dulden müssen, hat dies zur Folge, dass der umbauende Wohnungseigentümer die Umbau- und die Unterhaltungskosten allein tragen muss, letzteres deswegen, weil die übrigen Miteigentümer den Einbau nur vorübergehend dulden müssen. Die Duldungspflicht entfällt, wenn die Voraussetzungen des Duldungsanspruchs nicht mehr vorliegen, dann ist der Rückbau vom umbauenden Wohnungseigentümer geschuldet unter Tragung der Rückbaukosten. Hier kann die Leistung einer Sicherheit für die Rückbaukosten erforderlich sein, damit ein Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer verneint werden kann.

- 25 Das Gericht geht daher davon aus, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, im Beschlusswege einen Vertrag schuldrechtlicher Art zwischen der WEG und dem Beklagten zu 2) zu schließen. Dann müssen aber die entscheidenden Eckpunkte der abzuschließenden Vereinbarung von den Eigentümern im Rahmen ihres Selbstbestimmungsrechts beschlossen werden. Anderenfalls handelt es sich um eine unzulässige Delegation der Entscheidung. Der zur Prüfung stehende Beschlussteil ist insoweit zu unbestimmt, da er die Eckpunkte der zu schließenden Vereinbarung in nicht ausreichender Weise aufführt.
- 26 Im Übrigen hängt der zweite Beschlussteil inhaltlich mit dem Schicksal der Genehmigung der streitgegenständlichen Rampe zusammen, auch aus diesem Grunde ist der zweite Beschlussteil für ungültig zu erklären.
- 27 Als Unterlegene tragen die Beklagten die Kosten des Rechtsstreits, § 91 Abs. 1 ZPO.
- 28 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.
- 29 Der Streitwert wurde gemäß § 49 a Abs. 1 GKG festgesetzt.
- 30 Mangels anderer Anhaltspunkte ist hiervon einem mittleren Regelstreitwert auszugehen.