

»» 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