

## **Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum Anspruch auf Herstellung eines barrierefreien Zugangs**

Unter einer baulichen Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) versteht man eine vom Aufteilungsplan oder vom ursprünglich vorhandenen Zustand des Gebäudes abweichende dauerhafte Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, welche über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Keine bauliche Veränderung im Sinne dieser Vorschrift sind hingegen Veränderungen am Sonder- bzw. Teileigentum oder Maßnahmen, durch welche nur ein dem Aufteilungsplan entsprechender Zustand hergestellt wird.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich das Recht, über bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu beschließen (Beschlusskompetenz). Mit welcher Mehrheit ein solcher Beschluss gefasst werden kann richtet sich danach, ob es sich um eine modernisierende Instandsetzung, eine bauliche Veränderung als Maßnahme der Modernisierung oder um eine sonstige Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

Modernisierende Instandsetzungen können gemäß § 22 Absatz 3 WEG grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Unter einer modernisierenden Instandsetzung versteht man Maßnahmen, durch welche im Rahmen notwendig gewordener Renovierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum der ursprüngliche Zustand nicht lediglich wiederhergestellt wird, sondern darüber hinaus eine technisch bessere, wirtschaftlich sinnvollere oder dem geänderten Wohnverhalten Rechnung tragende Lösung verwirklicht wird. Beispiele für eine modernisierende Instandsetzung sind die erstmalige Aufbringung einer Wärmedämmung anlässlich der ohnehin notwendigen Sanierung einer Fassade oder der Austausch von reparaturbedürftigen Holzfenstern durch Kunststofffenster.

Von der modernisierenden Instandsetzung zu unterscheiden sind Maßnahmen der Modernisierung oder der Anpassung der Wohnanlage an den Stand der Technik, die unabhängig von einem Sanierungsbedarf durchgeführt werden. Diese modernisierenden baulichen Veränderungen können gemäß § 22 Absatz 2 WEG mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, sofern hierdurch die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird. Eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums nachhaltig erhöht wird (wie zum Beispiel durch den nachträglichen Einbau eines Aufzuges oder einer Gegensprechanlage), die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (wie zum Beispiel durch die Anlage einer Grünanlage oder eines Kinderspielplatzes) oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird (wie zum Beispiel durch den Einbau einer neuen Heizungs- bzw. Warmwasseranlage oder von Wasserdurchlauf- bzw. Wassermengenbegrenzern). Eine Maßnahme zur Anpassung des Gebäudes an den Stand der Technik ist zum Beispiel der Anschluss des Hauses an das Kabelnetz, ohne dass die vorhandene Hausantenne defekt oder schadhaf ist.

Sonstige bauliche Veränderungen die weder eine modernisierende Instandsetzung noch eine modernisierende bauliche Veränderung sind, bedürfen gemäß § 22 Absatz 1 WEG grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Nur ausnahmsweise ist die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer entbehrlich, deren Rechte durch die Maßnahme nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Demzufolge muss auch ein Beschluss über sonstige bauliche Veränderungen nicht immer einstimmig gefasst werden. Vielmehr müssen einem solchen Beschluss nur diejenigen

Wohnungseigentümer zustimmen, denen durch die bauliche Maßnahme ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche und damit zu dulddende Maß hinausgeht.

Wurde ein Beschluss über eine bauliche Veränderung nicht mit der erforderliche Mehrheit gefasst oder haben dem Beschluss nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt, ist der Beschluss nicht nichtig, sondern nur innerhalb der Monatsfrist des § 46 Absatz 1 Satz 2 WEG anfechtbar. Unterbleibt eine Anfechtung, ist der gefasste Beschluss nach Ablauf der Anfechtungsfrist trotz Fehlens der erforderlichen Mehrheit bestandskräftig und damit für alle, auch für nachteilig betroffene Wohnungseigentümer verbindlich.

Die Wohnungseigentümer haben aber nicht nur das Recht, über bauliche Veränderungen zu beschließen, gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer auch die Vornahme bzw. die Duldung einer bestimmten baulichen Veränderung verlangen, soweit hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Von Bedeutung sind dabei insbesondere die von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zur Barrierefreiheit. Danach muss grundsätzlich jedem behinderten Wohnungseigentümer ein barrierefreier Zugang sowohl zu seinem Sondereigentum wie auch zum ge-mein-schaft-li-chen Eigentum möglich sein. So kann zum Beispiel ein Rechtsanspruch auf die Errichtung einer Rollstuhlrampe im Eingangsbereich oder den Einbau eines Treppenlifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus bestehen. Nach einem Beschluss des Oberlandesgerichtes München vom 12.07.2005 (Az.: 32 Wx 51/05) kann der Einbau eines Treppenlifts selbst dann verlangt werden, wenn hierdurch die für das Treppenhaus baurechtlich vorgeschriebene Mindestbreite nicht mehr eingehalten wird. Kein Anspruch besteht nach einem Urteil des Amtsgerichtes München vom 09.08.2013 (Az.: 481 C 21932/12) hingegen auf Duldung des Einbaus einer Auffahrtsrampe für einen Kinderwagen. Denn die Nachteile für die übrigen Wohnungseigentümer (Veränderung des optischen Erscheinungsbildes, Reduzierung der Breite der Treppe, Sturz- oder Rutschgefahr bei Dunkelheit, Nässe oder Glätte) überwiegen nach Ansicht des Amtsgerichtes das Interesse der Eltern eine Gefährdung ihres im Kinderwagen liegenden Kindes beim Hinabtragen durch Stolpern zu vermeiden.

Quelle Rainer Schmitt

Jurist beim Eigenheimerverband Bayern e.V.