

# Barrierefreiheit und Wohnungseigentum

Helge Schulz  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,  
Tel. 0511 – 3609665 [www.kanzleiwedler.de](http://www.kanzleiwedler.de)

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Fallkonstellationen:

1. Die Eigentümer in der WEG wollen - vorausschauend – die Barriereerleichterung in der Anlage herstellen.
2. Die Eigentümer weigern sich, bestimmte Barriereerleichterungen zu genehmigen/ zu beschließen. Kann der Einzelne Maßnahmen erzwingen?

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Vorüberlegungen

### beispielhafte Maßnahmen

- Aufzug
- Rampen im Eingangsbereich
- Treppenhausschräglift
- Gegensprechanlagen
- Erweiterung der Wohnungseingangstüren
- Rollatorenplätze
- Tableaus in Brailleschrift
- Leuchtmarkierungen an Trittstufen

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Vorüberlegungen

### Qualifizierung der Maßnahme

- Instandhaltung und Instandsetzung
  - scheidet in der Regel aus
- bauliche Veränderung
- Modernisierung
- modernisierende Instandhaltung und Instandsetzung
  - jeweils denkbar

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Vorüberlegungen

- bauliche Veränderung
  - jede nicht ganz unerhebliche Veränderung des bestehenden Zustandes
  - Beschluss mit Stimmen aller Eigentümer, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## § 22 WEG

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## § 555b BGB

(2) Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

...

4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

...

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Vorüberlegungen

- Modernisierung  
(und Anpassung an den Stand der Technik)
- Gebrauchswerterhöhung
- Wohnwertverbesserung
- Eigenart der Anlage darf nicht verändert werden
- keine unbillige Benachteiligung eines Eigentümers
- Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit
  - $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten WE und
  - mehr als  $\frac{1}{2}$  MEA



# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## 1. Modernisierungen im Sinne von § 555b Nrn. 4 - 5 BGB

- Aufzug
- Rampen im Eingangsbereich
- Treppenhausschräglift
- Gegensprechanlagen
- Erweiterung der Wohnungseingangstüren
- Rollatorenplätze
- Tableaus in Brailleschrift
- Handläufe
- etc.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## 2. Änderung der Eigenart der Anlage?

- Maßstab: Bestand der Anlage
  - Aufzug (generell kritisch)
  - Rampen im Eingangsbereich (Einzelfall)
  - Treppenhausschräglift (Einzelfall)
  - Gegensprechanlagen (i.d.R. unproblematisch)
  - Erweiterung der Wohnungseingangstüren (Einzelfall)
  - Rolllatorenplätze (Einzelfall)
  - Tableaus in Brailleschrift (i.d.R. unproblematisch)
  - Handläufe (Einzelfall)
  - farbliche Markierungen der Stufen (Einzelfall)

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## 3. Unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers?

- unbillig ist nicht die Maßnahme selbst, sondern die darüber hinausgehende Folge (auch Kosten)
  - Aufzug (i.d.R. kritisch; z.B. Lärm, Verdunklung)
  - Rampen im Eingangsbereich (Einzelfall, tendenziell möglich)
  - Treppenhausschräglift (Einzelfall)
  - Gegensprechanlagen (i.d.R. unproblematisch)
  - Erweiterung der Wohnungseingangstüren (Einzelfall)
  - Rolllatorenplätze (Einzelfall)
  - Tableaus in Brailleschrift (i.d.R. unproblematisch)
  - Handläufe (i.d.R. unproblematisch)
  - farbliche Markierung der Stufen (Einzelfall)

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

- die Eigentümer sollten frühzeitig Maßnahmen der Barriereerleichterung planen
  - im Rahmen von § 22 Abs. 2 WEG sind „vorausschauende“ Beschlüsse möglich
  - zu den Vorüberlegungen des Verwalters gehört, ob und in welchem Umfang
    - die Eigenart der Anlage verändert wird
    - einzelne Eigentümer unbillig benachteiligt werden.
- zudem sind die „üblichen“ Inhalte zu regeln, also z.B.:

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

- welche Maßnahme
- welche Mehrheitsverhältnisse
- welche Schritte erforderlich
- Planungsleistungen (insb. Baugenehmigung)
- Sonderfachleute/ Angebotseinholung/ Ausschreibung/ Vergabe
- zu erwartende Beeinträchtigung
- Finanzierung
- Beschlusstext
- Regelungen zur Abnahme
- besondere Regelungen (VOB/B?)
- Bauüberwachung
- Überwachung der Gewährleistungsfristen
- Information der Eigentümer
- usw...

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum umstrittener Aufzug

1. Eigentümer A bis F beantragen den Einbau eines Personenaufzuges in der Mitte des Treppenhauses. Keine Mehrheit i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG. Antrag abgelehnt.
2. E klagt und beantragt u.a. die Beschlussersetzung durch das Gericht, mit dem Ziel, dass die WEG die Errichtung und den Betrieb eines geräuschlosen, maschinenraumlosen Personenaufzuges in dem Treppenschacht durch den Kläger dulden muss.

E ist Eigentümer einer Wohnung im 5. OG. Er benötigt den Aufzug, da sich an Wochenenden und Feiertagen seine Enkeltochter bei ihm aufhält, welche 100 % schwerbehindert ist und an komplexen Mehrfachbehinderungen leidet.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 96/16

- es besteht kein Anspruch auf einen Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG
  - fehlende Mehrheit macht § 22 Abs. 2 WEG unanwendbar
- besteht ein Anspruch von E gegen die übrigen Eigentümer, den Einbau zu dulden?
  - wenn ja ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer entbehrlich
  - wenn nein ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 96/16

- keine Anwendung von § 554a BGB
- erwächst den Eigentümern ein Nachteil i.S.v. § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG, der über das in einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht?
- fallbezogene Abwägung:
  - + Eigentümer kann ohne Hilfsmittel seine Wohnung nicht erreichen
  - - bauordnungs- und brandschutzrechtliche Vorgaben, daher massiver konstruktiver Eingriff in den Baukörper (Durchbrüche, Putz-, Maler-, Anschlussarbeiten)
  - - Installation erforderlicher Datenleitungen für Notrufsysteme
  - - Öffnung für Rauchableitung erforderlich
  - - Verkehrssicherungspflichten und Kontrollpflichten
  - - erheblicher Aufwand beim Rückbau



# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 96/16

Fazit:

- die Folgen sind erheblich und nachteilig
  - sie betreffen in wesentlichen Teilen die Wohnungseigentümer insgesamt
- Der nachträgliche Einbau eines Personenaufzuges durch einen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten kann grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Eigentümer erfolgen.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

Mit Erfolg kann ein Eigentümer aber die Duldung geringerer Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum verlangen, z.B.

- Treppenhausschräglift,
- Handlauf,
- Rollstuhlrampe,
- Türverbreiterung,

sofern er hierauf objektiv zwingend zum Erreichen seiner Wohnung angewiesen ist.

- Die optische Veränderung des Treppenhauses,
  - eine geringe Unterschreitung der zulässigen Treppenbreite,
  - überschaubare Rückbaukosten
- stehen diesem i.d.R. nicht entgegen.

# Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

## Fazit - Kosten und Sicherheiten

Ein betroffener Eigentümer kann - ist der Eingriff in das Gemeinschaftseigentum nicht zu weitreichend - die Herstellung der Barrierefreiheit im Gemeinschaftseigentum erzwingen. Ihm steht ein Duldungsanspruch zu.

Die Kosten der entsprechenden Maßnahme trägt der Eigentümer allein.

Gegebenenfalls muss er eine Sicherheit für die Rückbaukosten stellen, um einen Nachteil der übrigen Eigentümer abzuwenden.