

**Beirats-Seminar
im Stadthotel Münster,
Aegidistraße 21, 48143 Münster
am Freitag, 15.02.2019,
Vortrag von 18.00 – 18.45 Uhr**

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Referent:
Dr. Olaf Riecke,
olaf@riecke-hamburg.de



Vorbemerkung

**Nicht immer, wenn man dem „BGH“ folgt,
kommt man schneller ans Ziel**

oder:

**Nicht überall, wo „BGH“ draufsteht,
ist auch „BGH“ drin...**

Deshalb:

www.bundesgerichtshof.de anklicken!



Vortragsthema: Aktuelles aus der WEG-Rechtsprechung

Unterthemen

- **bauliche Maßnahmen**
- **Abgrenzung GE – SE**
- **Kostenverteilung**

- **Exkurs: Barrierefreiheit**

Bauliche Maßnahmen

- Fragen
- Wenn hinsichtlich des „Ob“ und des „Wie“ einer dringend notwendigen Maßnahme ein **Negativbeschluss** gefasst wurde und insoweit kein Ermessen der Sondereigentümer bestand:
- Welchen Beschluss kann das Gericht ersetzen?
- Wann droht den Wohnungseigentümern eine Haftung für die Schäden, die durch die schuldhaft verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden sind?

Antwort 1

- **Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB.**
- **Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015**

Antwort 2

- Die Wohnungseigentümer haben ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind.
- Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.
- BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015

Antwort 3

- **Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich.**
- **Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015**

Antwort 4

- Der Geschädigte muss allerdings konkreten Vortrag dazu liefern, welcher der Mitwohnungseigentümer zu welchem Zeitpunkt pflichtwidrig gehandelt hat. Es sind nur diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, d.h. schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 07.09.2018, 980b C 77/16 ZMR 2018, 1032 folgt BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241 Rn. 18

Frage

- Es entstand ein Wasserdurchlaufschäden aufgrund der mangelhaften Ausführung von Sanitärarbeiten - beauftragt vom Sondereigentümer der darüber liegenden Wohnung -:
- -----
- Wird das Verschulden des ausführenden Unternehmers dem Sondereigentümer der Wohnung, in dem die Schadensursache aufgetreten ist, zugerechnet oder kann er sich darauf berufen ein qualifiziertes Unternehmen ausgewählt zu haben?

§§ 278, 280 BGB

- **§ 278 Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte**
- **Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.**

- **§ 280 Schadensersatz wegen Pflichtverletzung**
- **Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.**

Antwort

- Ein Sondereigentümer kann von dem Sondereigentümer der Wohnung über ihm Schadensersatz gemäß § 280 BGB hinsichtlich der Folgekosten von Wasserdurchlaufschäden beanspruchen, die entstanden sind aufgrund der mangelhaften Ausführung von Sanitärarbeiten in der oberen Wohnung.
- Das Verschulden des ausführenden Unternehmers wird dem in Anspruch genommenen Sondereigentümer der Wohnung, in dem die Schadensursache aufgetreten ist, gemäß § 278 BGB zugerechnet.
- AG Pinneberg, Urteil vom 12.06.2018, 60 C 40/17, ZMR 2018, 807

Frage

- Bis zu welcher Größenordnung bedarf es keiner Einholung von Vergleichsangeboten/Alternativangeboten?

Antwort zu Vergleichsangeboten

- Bei Maßnahmen, die Kosten von mindestens 3000,- Euro führen sind mindestens drei (vgl. dazu Greiner, WEG, 4. Aufl. § 4 Rn. 136: *die Zahl „3“ sei als irrationale Mystik abzulehnen*) Vergleichsangebote/Alternativangebote einzuholen (vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 474; LG München I, ZMR 2014, 668).
- **AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876**

Anmerkung

- LG Hamburg, Urteil vom 09.10.2013, 318 S 20/13, ZMR 2014, 822: Das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung erfordert nicht die Einholung von Vergleichsangeboten für den Beschluss über eine vorbereitende gutachterliche Stellungnahme zur Erneuerung der beabsichtigten Heizungsanlage.
- **Zweck solcher Vergleichsangebote ist, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen und dabei andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet und keine übersteuerten Aufträge erteilt werden.**

Frage

- **Worauf ist bei der Einholung und Bewertung von Alternativ- oder Vergleichsangeboten zu achten?**

Antwort

- 1. Die Vergabe eines Auftrages für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht in der Regel zumindest drei Vergleichs- oder Konkurrenzangebote eingeholt hat.
- 2. In der Regel müssen alle wesentlichen Kostenpositionen erfasst sein, um den Wohnungseigentümern eine hinreichende Entscheidungsgrundlage bereitstellen zu können.
- 3. Jedenfalls dann, wenn eine Maßnahme mehrere im wesentlichen identische Maßnahmen umfasst, von denen das eingeholte Angebot jedoch nicht alle Maßnahmen abbildet, kann im Einzelfall von diesem Grundsatz eine Ausnahme gerechtfertigt sein.
- LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018, 11 S 1/17, ZMR 2018, 626

Fragen

- **Wie ist die Rechtslage im Fall eines bereits umgesetzten (= vom Verwalter vollzogenen) später rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses über Instandsetzungen?**
- **Kann der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch Rückgängigmachen der Maßnahmen durchsetzen?**

§ 21 Abs.4 WEG

- **§ 21 (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**

Antwort

- Grundsätzlich JA! ABER: Der gegen die übrigen Miteigentümer gerichtete Anspruch geht lediglich dahin, über die Folgenbeseitigung zu entscheiden bzw. Beschluss zu fassen.
- **Die Folgenbeseitigung stellt, solange sie möglich ist, ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG dar.**
- Die Verpflichtung zur Folgenbeseitigung hängt aber in ihrer konkreten Ausgestaltung von den Umständen des Einzelfalls, zwischenzeitlichen Entwicklungen und der aktuellen Sachlage der Gemeinschaft ab.
- Soweit Ermessensspielräume bestehen, ist es dabei zunächst Sache der Eigentümer innerhalb des Rahmens, den die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung stecken, darüber zu entscheiden, was konkret zu veranlassen ist.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 31.08.2018, 980b C 7/18, ZMR 2019, 77

Sachverhalt

- **Entfernung von auf einer als Holzbalkendecke ausgeführten Geschossdecke eines im Jahre 1909 errichteten Gebäudes vorhandenen Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleumbelag nebst Spanplatte) und die Verlegung von Eichenparkett mit einer Stärke von 22 mm auf der alten Geschossdecke durch einen Wohnungseigentümer**
- -----
- **Fragen**
- **Welcher Schallschutz ist einzuhalten?**
- **Was gilt bei grundlegenden Umbauarbeiten?**

Antwort 1

- **Die Entfernung von auf einer als Holzbalkendecke ausgeführten Geschossdecke eines im Jahre 1909 errichteten Gebäudes vorhandenen Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleum-Belag nebst Spanplatte) und die Verlegung von Eichenparkett mit einer Stärke von 22 mm auf der alten Geschossdecke durch einen Wohnungseigentümer im Rahmen von Renovierungsarbeiten führt nicht zu einem das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigenden Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer, wenn der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1909 geltende Schallschutz < hier: auch der Schallschutz gemäß DIN 4109 (1962) > eingehalten wird.**
- **Die anderen Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Beibehaltung eines die Mindestanforderungen übersteigenden Schallschutzes.**
- **BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17, ZMR 2019, 55**

Antwort 2

- **Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz.**
- **Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz;**
- **dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden.**
- **BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16, ZMR 2018, 689**

Frage

- Sind Wohnungseigentümer verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn
 - A. den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gemäß § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren?
 - B. wenn kein solcher Beschluss existiert?

Antwort

- **1. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gem. § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren.**
- **Dass über die konkrete Ausführung und Realisierung nach Angebotsvorlage durch den Verwalter noch durch gesonderten Beschluss entschieden werden sollte, wirkt sich nicht zugunsten der duldungspflichtigen Wohnungseigentümer aus, wenn sie sich ausschließlich gegen die Maßnahme als solche wenden, ohne die konkrete Ausführung zu beanstanden.**
- **BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47**

Antwort

- 2. Liegt ein wirksamer Wohnungseigentümerbeschluss nicht vor, besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen zu dulden, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums dient. Unter Instandsetzung ist nämlich auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen, so dass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird.
- 3. Da zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum gehört, ist die öffentlich-rechtliche Erforderlichkeit der Anbringung der Verschattungsanlagen zu prüfen.
- BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47

Antwort

- **4. Fehlt es an der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit, wäre ein Beseitigungsverlangen rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn es auf eine Leistung zielt, die alsbald zurückzugewähren wäre, weil der Wohnungseigentümer Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG zur Vornahme der Maßnahme hat, etwa weil die von der Maßnahme nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt haben oder es an einer Beeinträchtigung, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, fehlt.**
- **BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47**

Antwort

- 5. Ist die Anbringung der Jalousien als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren und gelingt es den betreffenden Wohnungseigentümern, eine Genehmigung der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss mit der für eine Modernisierung erforderlichen Mehrheit herbeizuführen, stünde dies einem Beseitigungsverlangen nicht entgegen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Maßnahme i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG unbillig beeinträchtigt würden. Hierbei ist zu beachten, dass unbillig nur solche Nachteile sein können, die über einen Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG hinausgehen und bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.
- BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47

Frage

- **Wann liegt bei einem geplanten Wanddurchbruch (durch eine tragende Wand) ein nicht hinzunehmender Nachteil für die übrigen Eigentümer vor?**

Antwort

- Ein Nachteil der übrigen betroffenen Wohnungseigentümer im Sinne des **§ 22 Abs.1 WEG** liegt bei einem geplanten Wanddurchbruch durch eine tragende Wand bereits dann vor, wenn erkennbar trotz entsprechenden Inhalts der Baugenehmigung eine Untersuchung der in der Wohnung darunter belegenen Wand vor Beginn der Bauarbeiten nicht beabsichtigt ist.
- **Eine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes ist dann eben nicht ausgeschlossen** (Konkretisierung zu BGH, Beschluss vom 21.12.2000, V ZB 45/00, ZMR 2001, 289-291).
- **AG Pinneberg, Urteil vom 19.04.2017, 60 C 8/17, ZMR 2017, 603**

Fragen

- **Stellt ein nicht einbetoniertes oder sonst fest in dem Boden verankertes Trampolin eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar?**
- **Was bedeutet die Bezeichnung als „Ziergarten“ in der Gemeinschaftsordnung?**

Antwort 1

- Zu einem geordneten Zusammenleben von Miteigentümern gehört, dass spielende Kinder anderer Miteigentümer beziehungsweise deren Mieter und dazugehörige auch größere Spielgeräte, soweit sie nicht übermäßig stören, hingenommen werden müssen.
- Das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin stellt keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar (so schon Vorinstanz AG München ZMR 2018, 277, a. A. LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562); anderes gilt für Kinderspielhäuser.
- LG München I, Beschluss vom 20.12.2017, 1 S 17182/17, ZMR 2018, 862

Antwort 2

- Die Bezeichnung als „Ziergarten“ schließt die Nutzung des Gartens (hier: Sondernutzungsfläche) zum Spielen von Kindern - auch bei Bestehen eines Kinderspielplatzes - nicht aus.
- LG München I, Beschluss vom 20.12.2017, 1 S 17182/17, ZMR 2018, 862

Frage

- **Was geht noch, wenn die Individualansprüche aller Wohnungseigentümer auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt sind?**

Antwort

- **Ist der Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt, kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands beschließen.**
- Für den Anspruch auf Duldung der Störungsbeseitigung ist auch in Zwei-Personen-Gemeinschaften nur die Gemeinschaft anspruchsberechtigt.
- **Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs führt nicht dazu, dass der Zustand legalisiert wird.**
- **LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856**

Frage

- In der Gemeinschaftsordnung erfolgt eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum. Außerdem ist geregelt: Diese Bauteile, die zum Sondereigentum gehören, sind vom Sondereigentümer instandzuhalten.
- Wie ist diese Regelung auszulegen?

Antwort

- Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgte und im Zusammenhang damit geregelt wird, dass diese Bauteile vom Sondereigentümer instandzuhalten sind, so ist diese Regelung als Ausnahme u.a. von **§ 16 Abs.2 WEG** eng auszulegen.
- Die Einschränkung „*wenn sie zum Sondereigentum gehören*“ führt dazu, dass es mangels eindeutiger abweichender Regelung bei Annahme zwingenden gemeinschaftlichen Eigentums bei der gesetzlichen Zuständigkeits- und Kostenregelung verbleibt.
- Wenn die Instandsetzung der Fenster streitig ist, besteht nur ein Anspruch auf Überprüfung der Fenster, nicht bereits auf deren Erneuerung.
- LG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 29 S 66/18

Frage

- **Was setzt eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss voraus?**

Antwort

- Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen (Bestätigung von Senat, Urteil vom 11.11.2011, V ZR 65/11, ZMR 2012, 213 = NJW 2012, 603 Rn. 12 und Urteil vom 09.07.2010, V ZR 202/09, ZMR 2010, 775 = NJW 2010, 2654 Rn. 16).
- **BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 195/17, ZMR 2018, 1024**

Fragen

- **Wie sollte der Verwalter bei der Erstellung der Jahresabrechnung verfahren, wenn es um die streitige Verteilung von Kosten geht?**
- **Ist eine direkte Belastung des Eigentümers möglich?**

Antwort 1

- **Tätigt der Verwalter unberechtigte Ausgaben, weil er den Gartenfachbetrieb auch mit Pflegearbeiten beauftragt, die die Sondernutzungsberechtigten schulden (inkl. Kostentragung) und besteht daher Streit, ob und welcher Anteil an den Gesamtkosten den einzelnen Sondernutzungsberechtigten zur Last fällt, so sind die Kosten in den Jahreseinzelnabrechnungen nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel umzulegen.**
- **Die Einzelabrechnungen sind nicht der Ort um Erstattungsansprüche zu regeln.**
- **LG Hamburg, Urteil vom 13.09.2017, 318 S 66/16, ZMR 2018, 64**

Antwort 2

- Eine direkte Belastung derjenigen Wohnungseigentümer, die einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, der eine Zusatzvergütung des Verwalters auslöst, kann auch durch Dauerbeschluss (Kostenerstattung für diesen besonderen Verwaltungsaufwand, § 21 Abs.7 WEG) erreicht werden. Derartige Ansprüche müssen nicht gesondert verfolgt werden.
- Eine Einzelbelastung über die Jahresabrechnung ist möglich, sofern der betreffende Eigentümer nicht aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.
- AG Nürnberg, Urteil vom 26.07.2018, 244 C 1341/18

Frage

- **Eigentümer E, der stark gehbehindert ist, verlangt von der Gemeinschaft die Zuweisung eines nur für ihn reservierten Behindertenparkplatzes.**
- **Zu Recht?**

Antwort

- Für das Abstellen von Fahrzeugen genießen auch behinderte Eigentümer grundsätzlich keine besonderen Vorrechte.
- Die Zuweisung eines PKW-Stellplatzes zum alleinigen Gebrauch durch einen einzelnen Eigentümer führt zudem zu einem Ausschluss der Wohnungseigentümer von der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Dies stellt die Einräumung eines Sondernutzungsrechts dar, welches nur durch Vereinbarung begründet werden kann.
- Ein Eigentümerbeschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig, selbst wenn gleichzeitig auch allen anderen Eigentümern ein Stellplatz zugewiesen würde.
- BGH, Urt. v. 08.04.2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888

Ausweg

- Im Rahmen einer mehrheitlich beschlossenen Gebrauchsregelung dürfte es jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, einen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Abstellplatz vorrangig an behinderte Eigentümer zu vermieten, sofern keine unbefristete bzw. unkündbare Überlassung erfolgt und die Mieteinnahmen ein adäquates Äquivalent für die Nutzungsüberlassung darstellen.
- LG Hamburg, Urt. v. 28.10.2015 - 318 S 9/15, ZMR 2016, 57

Frage

- **Eigentümer E ist auf den Rollstuhl angewiesen und beantragt, ihm auf eigene Kosten dem Einbau eines von ihm alleine zu nutzenden Aufzugs in das Treppenauge des Treppenhauses zu gestatten.**
- **Wäre ein entsprechender Beschluss erfolgreich anfechtbar?**

Antwort

- **Dem Anspruch auf Zustimmung steht bereits der beachtliche Umfang der Maßnahme und deren Folgen (Verkehrssicherungs- bzw. Rückbaurisiko) entgegen.**
- **Soll der einzubauende Personenaufzug nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, kommt hinzu, dass diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt wird.**
- **Hierfür bedarf es aber einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer; ein Beschluss ist nichtig.**
- **vgl. BGH, Beschl. v. 06.04.2017, V ZR 96/16, ZfIR 2017, 466; BGH, Urt. v. 13.01.2017, V ZR 96/16, ZMR 2017, 319**

Tschüß

§