

Eigentümer können behindertengerechten Umbau verlangen

Recht

© Pixabay

Seit einer Gesetzesreform im Jahr 2020 können Besitzerinnen und Besitzer von Eigentumswohnungen bestimmte bauliche Veränderungen in ihrer Wohnanlage auf ihre Kosten verlangen. Der Gesetzgeber will damit Umbauten am Gemeinschaftseigentum der Anlage erleichtern, die der Barrierefreiheit, dem Laden von E-Fahrzeugen, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Wie die Wüstenrot Bausparkasse mitteilt, hat kürzlich der Bundesgerichtshof in zwei Grundsatzurteilen (BGH V ZR 244/22 und V ZR 33/23) entschieden, was die Eigentümergemeinschaft dabei beachten muss.

In den beiden Fällen beantragten Mitglieder einer Wohneigentümergemeinschaft, einen Außenaufzug beziehungsweise eine Rampe zu einer Terrasse zu bauen, damit behinderte Menschen einen erleichterten Zugang zu ihrer Eigentumswohnung erhalten. Da dies in den betroffenen Eigentümergemeinschaften sehr kontrovers gesehen wurde, landeten die Fälle vor Gericht. Der Bundesgerichtshof sah in beiden Fällen die Eigentümergemeinschaften in der Pflicht, die beantragten Umbauten zu gestatten. Dabei komme es nicht darauf an, ob die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner behindert sind. Vielmehr entsprechen solche Maßnahmen laut Gericht einem „gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis“ und seien daher auf Verlangen von einzelnen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu genehmigen. Diese müssten den Umbau und den Unterhalt der errichteten neuen Zugangswege selbst finanzieren, da sie die verlangten Einrichtungen allein nutzen dürften. Allerdings, so der Bundesgerichtshof, darf die Gemeinschaft die Details der Bauausführung festlegen, damit gesetzliche Vorgaben eingehalten und die übrigen Bewohner möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Lehnt eine Wohneigentümergemeinschaft bauliche Maßnahmen wie die oben genannten ab, kann die erforderliche Freigabe durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden. Ohne Freigabe mit entsprechenden Baumaßnahmen zu beginnen, ist jedoch unzulässig – darauf weist Wüstenrot hin. Allerdings darf eine Wohneigentümergemeinschaft die genannten Umbauten nur dann ablehnen, wenn diese eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bedeuten oder andere Mitglieder der Wohneigentümergemeinschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen. In den beiden entschiedenen Fällen sah dies der Bundesgerichtshof aber als nicht gegeben an.