

Oberlandesgericht München

BESCHLUSS

§§ 14 Nrn. 1, 3, 22 WEG; Art. 3 Abs. 3 S. 2, 6 Abs. 1, 14 GG

- 1. Der Einbau eines Treppenlifts stellt eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG dar, da es sich dabei weder um Instandhaltung durch Erhaltung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustands noch um modernisierende Instandsetzung in Form des Ersatzes einer veralteten Anlage handelt.**
- 2. Soweit jedoch durch eine bauliche Veränderung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, besteht gegen diese ein Anspruch auf Duldung einer baulichen Maßnahme.**
- 3. Konkret ist hier das Eigentumsrecht der Antragsteller als Wohnungseigentümer aus Art.14 GG mit dem der übrigen Wohnungseigentümer abzuwägen. Das Grundrecht der Antragsteller wird im vorliegenden Fall in Inhalt und Umfang von Art. 3 Abs. 3 S.2, 6 Abs. 1 GG mitgeprägt, weil der Antragsteller nach den Feststellungen des Landgerichts so stark gehindert ist, dass ihm ein Verlassen und Wiederaufsuchen seiner Wohnung im zweiten Obergeschoss ohne mechanische Steighilfe nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich ist.**
- 4. Das Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG entspringende Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung, das sowohl dem Antragsteller als auch seiner Ehefrau (Art. 6 Abs. 1 GG) zusteht, überwiegt insbesondere das Interesse der Antragsgegner an einer Erhaltung des optischen Erscheinungsbilds des Treppenhauses, aber auch ihr Interesse an einem sicherheitsrechtlich unbedenklichen und bequemeren Zustand.**
- 5. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch gesonderte Auflagen sichergestellt ist, dass sich der Sitz des Lifts nur bei Benutzung in dem Bereich befindet, der von den Antragsgegner ebenfalls genutzt wird und nur für die Dauer der Erforderlichkeit eingebaut bleibt.**
- 6. Wird die nutzbare Breite der Treppe durch den Einbau eines Treppenliftes stellenweise so verengt, dass die von der Bayerischen Bauordnung geforderte Mindestbreite von einem Meter nicht eingehalten wird, ist dies unschädlich, wenn die vorgegebene DIN-Norm nur an wenigen Stellen und nicht in großem Ausmaße unterschritten wird.**

Der 32. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München hat unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Bayerischen Obersten Landesgericht Joachimski sowie des Richters am Bayerischen Obersten Landesgericht Dr. Schmid und der Richterin am Oberlandesgericht Dr. Wiringer-Seiler am 12. Juli 2005 beschlossen:

Tenor:

1. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin zu 1 gegen den Beschluss des Landgerichts München II vom 21. April 2005 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass Nr. I des Beschlusses neu gefasst wird und Nr. II bis IV des Beschlusses in Wegfall kommen.
2. Nr. I des Beschlusses vom 21.04.2005 lautet wie folgt: Die Antragsgegner werden verpflichtet, den Einbau eines Treppensitzliftes vom Typ Lifta KTL 260 oder vergleichbarer Bauart und die damit verbundenen notwendigen baulichen Veränderungen im Anwesen Stieglitzweg 3, 82152 Krailling, vom Erdgeschoss bis in den 2. Stock mit folgenden Maßgaben zu dulden: -der Treppenlift wird an der Innenseite des Treppenhauses entlang des Geländers an den Treppenstufen und an den Etagenböden montiert, -der Sitz des Treppensitzliftes wird in Ruheposition ausschließlich im 2. Stock abgestellt und nach jeder Benutzung in die Ruheposition in den 2. Stock zurückgefahren, - vor Einbau des Treppensitzliftes haben die Antragsteller etwa erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen auf eigene Kosten zu erholen, -die Antragsteller haben den Treppensitzlift auf eigene Kosten warten zu lassen, -die Antragsteller haben bei Auszug oder sonstiger Beendigung der Treppensitzliftnutzung auf eigene Kosten die Anlage sachgerecht vollständig zurückzubauen, im Treppenhaus eingebaute Teile zu entfernen und die Einbauspuren zu beseitigen, - zur Sicherstellung der Rückbaukosten haben die Antragsteller vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Hausverwaltung eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 EUR zu erbringen. Die Kosten für die Verwaltung der Sicherheit haben die Antragsteller zu tragen. Über die Verwaltungskosten hinausgehende Erträge stehen den Antragstellern zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
3. Die Antragsgegnerin zu 1 trägt die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens.
4. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 18.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft. Den Antragstellern gehören zwei der im zweiten Obergeschoss liegenden Wohnungen, die sie selbst bewohnen. Sie sind mittlerweile 77 und 80 Jahre alt und beide gesundheitlich beeinträchtigt. Ausweislich eines Bescheids des Amtes für Versorgung und Familienförderung vom 21.07.2004 wurde beim Antragsteller ein Grad der Behinderung i.S. von § 2 SGB IX von 80 festgestellt. In dem Bescheid ist weiter vermerkt, dass der Antragsteller die Voraussetzungen für das Merkzeichen G (Gehbehinderung) erfüllt. Die Antragsteller beabsichtigen den Einbau eines Treppensitzliftes vom Erdgeschoss in das zweite Obergeschoss

auf eigene Kosten. Sie gaben hierzu bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden baulichen Brandschutz ein Gutachten in Auftrag, das zu dem Ergebnis kam, dass gegen den Einbau eines Treppenlifts aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Antragsteller haben, nach Erörterung der baulichen Gegebenheiten und verschiedener Alternativmaßnahmen im Termin zur mündlichen Verhandlung, soweit es für das Rechtsbeschwerdeverfahren noch von Bedeutung ist, zuletzt beantragt, die Antragsgegner zur Zustimmung zu der geplanten Baumaßnahme unter Beachtung der vom Gericht für erforderlich gehaltenen Modifikationen zu verpflichten.

Das Amtsgericht hat den Antrag dahingehend ausgelegt, dass die Antragsgegner zur Duldung der Baumaßnahme verpflichtet werden sollen, und dem Antrag unter Auflagen stattgegeben. Mit Beschluss vom 21.04.2005 hat das Landgericht nach Durchführung einer Beweisaufnahme auf die sofortige Beschwerde der Antragsteller, die diese mit einer nachträglichen Antragshäufung verbunden haben, die Auflagen teilweise abgeändert und die sofortige Beschwerde der Antragsteller im Übrigen sowie die sofortige Beschwerde der Antragsgegner zu 1 zur Gänze zurückgewiesen. Hiergegen richtete sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner zu 1 ohne Erfolg.

In zutreffender Weise hat das Landgericht eine Verpflichtung der Antragsgegner nach §§ 22, 14 Nr. 1, 3 WEG, die bauliche Veränderung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Treppenhauses durch den Einbau eines Treppenliftes zu dulden, bejaht.

1) Der Einbau eines Treppenlifts stellt eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG dar, da es sich dabei weder um Instandhaltung durch Erhaltung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustands noch um modernisierende Instandsetzung in Form des Ersatzes einer veralteten Anlage handelt (vgl. BayObLGZ 2003, 254 = FGPrax 2003, 261 = ZMR 2004, 209 = WuM 2004, 729). Die Baumaßnahme bedarf daher grundsätzlich der Zustimmung der Wohnungseigentümer, die über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus in ihren Rechten beeinträchtigt werden.

2) Ein Anspruch auf eine erforderliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung besteht grundsätzlich nicht (BayObLG, NZM 1999, 282 = WuM 1998, 679; NZM 1998, 1014). Soweit jedoch durch eine bauliche Veränderung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, besteht gegen diese ein Anspruch auf Duldung einer baulichen Maßnahme (BayObLG, NJWE-MietR 1996, 83 = WuM 1995, 674). In zutreffender Weise ist deshalb bereits durch das erstinstanzliche Gericht der Antrag der Antragsteller auf Zustimmung zu der baulichen Maßnahme als Antrag auf Duldung ausgelegt worden. In Wohnungseigentumssachen ist das Gericht befugt, Sachanträge ohne Bindung an den Wortlaut nach pflichtgemäßem Ermessen auszulegen und die gebotene sachgerechte Entscheidung zu finden (BayObLGZ 1975, 161). Im Zusammenhang mit den Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung war deshalb auch der Antrag, die Duldungsverpflichtung mit den „vom Gericht (für) erforderlich gehaltenen Sicherungsmaßnahmen zu modifizieren“ hinreichend bestimmt.

3) Die Entscheidung, ob eine nachteilige Veränderung i.S. von § 14 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer vorliegt, obliegt in erster Linie tatrichterlicher Würdigung und ist durch das Rechtsbeschwerdegericht nur beschränkt nachprüfbar (BayObLG, NZM 2004, 747 = WuM 2004, 733). Ein der

Rechtsbeschwerde zugänglicher Rechtsfehler kann entweder bei der Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen oder auch im Subsumtionsvorgang liegen.

a) Die Tatsachenwürdigung durch das Beschwerdegericht ist vom Senat nur darauf zu überprüfen, ob der Tatrichter den maßgeblichen Sachverhalt ausreichend ermittelt (§ 12 FGG), sich bei der Beurteilung des Beweisstoffes mit allen wesentlichen Umständen auseinandergesetzt (§ 25 FGG) und hierbei nicht gegen gesetzliche Beweisregeln und Verfahrensvorschriften (§ 15 FGG) sowie gegen Denkgesetze und zwingende Erfahrungssätze oder den allgemeinen Sprachgebrauch verstoßen hat (vgl. Meyer-Holz, in: Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 15. Aufl., § 27 Rdnr. 42). Weder bei der Ermittlung des Beweisstoffes (durch die Heranziehung eines Sachverständigen und sonstiger privater Urkunden) noch bei dessen Beurteilung sind Rechtsfehler erkennbar. Insbesondere hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsverstoß eine schwerwiegende Gehbehinderung des Antragstellers auf Grund des vorliegenden Bescheids und des damit verbundenen Verfahrens angenommen. Die Feststellungen des Landgericht sind somit für den Senat bindend (§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG i.V. mit § 559 ZPO).

b) Das Landgericht hat auch mit zutreffender Begründung eine nachteilige Veränderung i.S. von § 14 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer des Anwesens verneint. Unter § 22 Abs. 1 WEG fallende Maßnahmen können nach dieser Vorschrift i.V. mit § 14 Nr. 1 WEG gegen den Willen anderer Wohnungseigentümer nur durchgeführt werden, soweit diesen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst (BGHZ 146, 241 = NJW 2001, 1212 = NZM 2001, 196). Diese Generalklausel gibt Raum für eine die betroffenen Grundrechte berücksichtigende Auslegung. Bei sich gegenüberstehenden Grundrechten der Wohnungseigentümer ist eine fallbezogene Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen erforderlich (BVerfG, NJW-RR 2005, 454 = NZM 2005, 182).

Konkret ist hier das Eigentumsrecht der Antragsteller als Wohnungseigentümer aus Art. 14 GG mit dem der übrigen Wohnungseigentümer abzuwägen. Das Grundrecht der Antragsteller wird im vorliegenden Fall in Inhalt und Umfang von Art. 3 Abs. 3 S. 2; 6 Abs. 1 GG mitgeprägt, weil der Antragsteller nach den Feststellungen des Landgerichts so stark gehbehindert ist, dass ihm ein Verlassen und Wiederaufsuchen seiner Wohnung im zweiten Obergeschoss ohne mechanische Steighilfe nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Das Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG entspringende Recht auf barrierefreien Zugang zur Wohnung, das sowohl dem Antragsteller als auch seiner Ehefrau (Art. 6 Abs. 1 GG) zusteht, überwiegt insbesondere das Interesse der Antragsgegner an einer Erhaltung des optischen Erscheinungsbilds des Treppenhauses, aber auch ihr Interesse an einem sicherheitsrechtlich unbedenklichen und bequemeren Zustand. Nach den Feststellungen des Beschwerdegericht wird die nutzbare Breite der Treppe zwar durch den Einbau stellenweise so verengt, dass die von der Bayerischen Bauordnung geforderte Mindestbreite von einem Meter nicht eingehalten wird. Die vorgegebene DIN-Norm wird jedoch nur an wenigen Stellen und nicht in großem Ausmaße unterschritten. Zudem ist der ohnehin geringe Personenverkehr, der sich schon aus der Beschaffenheit des Gebäudes ergibt, an den Stellen, an denen die größten Verengungen liegen, durch die Lage im ersten bzw. zweiten Obergeschoss noch weiter vermindert. Die Wohnungseingangstüren selbst sind nicht breiter als die zu erwartenden Engstellen. Nach den sorgfältigen und ausführlichen Abwägungen des Landgericht, auf die der Senat Bezug nimmt, bedeutet die Einschränkung der nutzbaren Breite des Treppenhauses weder im Hinblick auf den Brandschutz noch im Hinblick auf sonstige Fragen der Sicherheit und der

Bequemlichkeit einen Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Zudem hat das Landgericht durch die angeordneten Auflagen sichergestellt, dass sich der Sitz des Lifts nur bei Benutzung in dem Bereich befindet, der von den Antragsgegner ebenfalls genutzt wird. In diesen Fällen werden die Antragsgegner aber durch den fahrenden Lift weit weniger behindert als durch eine stark gehbehinderte Person. Darüber hinaus ist durch die Auflagen auch gewährleistet, dass der Sitzlift nur für die Dauer seiner Erforderlichkeit eingebaut bleibt.