

Amtsgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1, 16 Abs. 6 S. 1 WEG

- 1. Für die Anbringung einer behinderten gerechten Rampe bedarf es keines einstimmigen Beschlusses. Zwar handelt es sich hierbei um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG. Diese Rampe beeinträchtigt die Eigentümer allerdings nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus.**
- 2. Die Finanzierung einer solchen barrierefreien Rampe kann nicht über Instandhaltungsrücklage erfolgen. Es liegt eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 22 WEG vor. Nach § 16 Abs. 6 S. 1 WEG können diejenigen Miteigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, nicht an den Kosten beteiligt werden. Durch die Umlage der Kosten über die Instandhaltungsrücklage würde aber jeder Wohnungseigentümer an den Kosten beteiligt werden.**
- 3. Der Bau der Rampe kann auch nicht als Instandsetzungsmaßnahme angesehen werden, da eine Herstellung eines ordnungsgemäßen hierin nicht gesehen werden kann. Insoweit ist es nicht grundsätzlich erforderlich, dass eine Wohnungseigentumsanlage einen behinderten gerechten Zugang gewährt.**

AG Bonn, Urteil vom 28. Februar 2011, Az. 27 C 202/10

Tenor:

Der in der Eigentümerversammlung vom 02.10.2010 unter TOP 10 gefasste Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als die Kosten der Maßnahme zu Lasten der Instandhaltungsrücklage gehen. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung abwenden, indem er Sicherheit in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages leistet, es sei denn die Beklagten leisten zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft X S #-#/P Straße ...#, ...#, ...# in C. Der Kläger wohnt in dem Haus X S Nr. #. Über den Hauseingang X S # können auch teilweise die Bewohner, die in den anderen Häusern wohnen, über Durchgänge den Eingang der Nummer # nutzen. Der Kläger kann dies allerdings nicht.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 1- und 2-Zimmer-Appartments, wobei der maximal höchste Miteigentumsanteil bei 10/100.000 liegt.

Mit Einladung vom 13.09.2010 wurde zur wiederholten Eigentümerversammlung am 02.10.2010 geladen.

Unter TOP 10 wurde der folgende Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Anbringung einer Rampe vor dem Hauseingang X S #, um behinderten Menschen den Zugang zum Haus zu erleichtern. Die Beauftragung der Maßnahme erfolgt durch die Verwaltung. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage."

Bei diesem Beschluss haben 38 Eigentümer dafür und neun dagegen gestimmt. Einer hat sich enthalten.

In dem Haus Nr. # wohnt jemand, der auf diese Rampe angewiesen ist.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Rampe eine bauliche Veränderung darstelle und deshalb ein einstimmiger Beschluss hätte gefasst werden müssen. Weiterhin sei er nicht an den Kosten zu beteiligen, da er dieser Maßnahme nicht zugestimmt hat.

Darüber hinaus sei das Abstimmungsergebnis nicht ordnungsgemäß festgehalten worden, da nach der Teilungserklärung eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen hat.

Der Kläger beantragt,

den am 02.10.2010 auf der Eigentümerversammlung der Beklagten unter Tagesordnungspunkt 10 getroffenen Beschluss bezüglich der Anbringung einer Rampe vor dem Hauseingang X S # für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Bau der Rampe auch mit einfacher Mehrheit beschlossen werden konnte. Dies insbesondere deshalb, weil dies dem Willen des Verfassungsgesetzgebers entspreche.

Die erforderliche Mehrheit - auch nach Miteigentumsanteilen gerechnet, sei offensichtlich gegeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens wird auf die wechselseitig eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll vom 07.02.2011 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere wurde die Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 1 WEG eingehalten, aber nur teilweise begründet.

Der gefasste Beschluss war nur insoweit aufzuheben, als die Kosten der Maßnahme zu Lasten der Instandhaltungsrücklage gehen.

Für die Anbringung einer behinderten gerechten Rampe bedurfte es keines einstimmigen Beschlusses. Zwar handelt es sich hierbei um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG. Diese Rampe beeinträchtigt die Eigentümer allerdings nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus. Es erwächst weder dem Kläger noch den übrigen Eigentümer durch die Rampe ein Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Ob eine Beeinträchtigung erheblich ist, ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung, in der auch die Grundrechte einzubeziehen sind, festzustellen. Auf der einen Seite steht hier das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht und auf der anderen Seite das ebenfalls grundrechtlich geschützte Recht, einen behinderten gerechten Zugang. Die erforderliche Abwägung muss daher berücksichtigen, dass einerseits der barrierefreie Zugang zu der Wohnung nicht vorenthalten bleiben kann, andererseits für den Zugang ein Weg gefunden werden muss, der nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben mit Behinderten Zumutbare hinausgeht (Bärmann WEG/ Wenzel § 14 Rn. 16 m.w.N.). Vorliegend kann nicht festgestellt werden, dass die Rampe einen anderen Wohnungseigentümer optisch derart beeinträchtigt als dass dies über das Maß eines geordneten Zusammenlebens hinausgeht.

Der Vorteil vieler Eigentümer, die durch den Einbau der Rampe einen leichteren Zugang zum Haus bekommen, überwiegt. Dies gilt umso mehr, als nicht nur behinderte Mitmenschen hiervon profitieren, sondern auch ältere, die bei der Besteigung der Treppe Schwierigkeiten haben.

Die für die Beschlussfassung erforderliche Stimmenmehrheit ist gegeben, da die 9 Gegenstimmen allenfalls 90 MEA (höchster Miteigentumsanteil ist 10/100.000) ergeben hätten, gegenüber 38 Personen, die dafür gestimmt haben, deren Miteigentumsanteil mindestens 190 MEA (geringster Miteigentumsanteil ist 5/100.000) ergeben.

Der Beschluss war aber hinsichtlich der Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage für ungültig zu erklären. Es liegt eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 22 WEG vor. Nach § 16 Abs. 6 S. 1 WEG können diejenigen Miteigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, nicht

an den Kosten beteiligt werden. Durch die Umlage der Kosten über die Instandhaltungsrücklage würde aber jeder Wohnungseigentümer an den Kosten beteiligt werden. Der Bau der Rampe kann auch nicht als Instandsetzungsmaßnahme angesehen werden, da eine Herstellung eines ordnungsgemäßen hierin nicht gesehen werden kann. Insoweit ist es nicht grundsätzlich erforderlich, dass eine Wohnungseigentumsanlage einen behinderten gerechten Zugang gewährt.

Der Beschluss musste nicht gesamt aufgehoben werden, da der Inhalt trennbar ist. Es ist den Eigentümern möglich, zunächst über das "ob" der Maßnahme zu entscheiden und erst nachträglich über "wie", also die konkrete Finanzierung. Bei Beschlussfassung über den Bau der Rampe konnten die Wohnungseigentümer auch den grundsätzlichen finanziellen Rahmen der Maßnahme überschauen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr.1, 708 Nr.11, 711 ZPO. Die Frage der Finanzierung hat keinen eigenen Streitwert, weil es nur eine formale Frage betrifft, wie die nach Satz 1 des Beschlusses anfallenden Kosten finanziert werden.