

Landgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 14, 22 WEG

- 1. Bei der nach § 14 WEG vorzunehmenden Würdigung der Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer ist überdies die objektive Wertentscheidung des Grundgesetzes über das Benachteiligungsverbot von Behinderten in unserer Gesellschaft gemäß Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG i.V.m. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu berücksichtigen.**
- 2. Nach dem Willen des verfassungsändernden Gesetzgebers fließt das Verbot der Benachteiligung Behinderter als Teil der objektiven Wertordnung aber auch in die Auslegung des Zivilrechts ein.**
- 3. Ist der Mieter eines Miteigentümers nach einem erlittenen Schlaganfall rechts halbseitig gelähmt und ohne einen zweiten Handlauf nur unter ganz erheblichen Schwierigkeiten möglich die Treppe hinuntergehend zu benutzen, so müssen die übrigen Wohnungseigentümer den zweiten Handlauf dulden, sofern dieser nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.**
- 4. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Kosten von dem Mieter oder einem Dritten übernommen werden und die übrigen Wohnungseigentümer keinen wesentlichen Nachteil geltend machen können.**
- 5. Für eventuelle Rückbaukosten kann die Anbringung eines Handlaufes von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden, wenn die Demontagekosten ins Gewicht fallen.**

LG Köln, Beschluss vom 31.07.2006; Az.: 29 T 73/05

Tenor:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 4.3.2005 (204 II 180/04) wird zurückgewiesen.

Die Antragssteller tragen gesamtschuldnerisch die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller und die Antragsgegner bilden die Wohnungseigentümergeinschaft N-Platz 8-10 in Köln. Der auf Antragsgegnerseite beigetretene Nebenintervenient ist Mieter in dem Objekt, und zwar der Wohnung des Miteigentümers Z im dritten Obergeschoss. Er erlitt im August 2003 einen Hirninfarkt und leidet seitdem unter einer halbseitigen Lähmung rechts.

Am 18.5.2004 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der auf Betreiben des Miteigentümers und Vermieters des Nebenintervenienten zu TOP 2 mehrheitlich gegen die Stimmen der Antragsteller beschlossen wurde, im Treppenhaus bis zum dritten Obergeschoss einen zweiten Handlauf anzubringen.

Zur Übernahme der Montagekosten erklärte sich die Stadt Köln, Amt für Soziales und Senioren, unter dem 06.10.2004 bereit. Wegen etwaiger Demontagekosten in Höhe von ca. 188,00 € liegt sowohl eine Übernahmeerklärung des Wohnungseigentümers vor, als auch des Nebenintervenienten selbst, für den Fall, dass die Stadt Köln aus Sozialhilferecht nicht mehr eintrittspflichtig wäre.

Da sich durch die Anbringung des Handlaufs die begehbbare Breite der Treppe von 1,03 m auf 0,948 m reduzieren wird, wurde in Ansehung des § 36 Abs. 5 BauO NW, wonach die nutzbare Breite von Treppen mindestens 1 m betragen muss, ein entsprechender Abweichungsantrag gestellt, der am 9.6.2004 seitens der Stadt Köln genehmigt wurde. Gegen diesen Bescheid legte die Antragstellerin zu 2) zunächst Widerspruch ein, den sie im September 2004 wieder zurücknahm.

Der Antrag der Antragsteller, welche eine Wohnung im 4. Obergeschoss bewohnen, richtet sich auf Ungültigerklärung des TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 18.5.2004. Diesen Antrag hat das Amtsgericht zurückgewiesen mit der Erwägung, dass es sich vorliegend zwar um eine bauliche Veränderung handelt, jedoch keine Beeinträchtigungen vorliegen, welche die Antragssteller für sich reklamieren könnten.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragsteller, mit der sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres Vorbringens die Auffassung vertreten, dass die Maßnahme die Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe.

Insbesondere würde die Anbringung eines zweiten Handlaufs sie, die beide 80 Jahre alt sind und ebenfalls anerkanntermaßen schwerbehindert, deshalb beeinträchtigen, da die reduzierte Breite der Treppe es erschweren würde, nebeneinander, vor allem mit gemeinsam zu tragenden Einkaufstaschen, die Treppe zu benutzen.

Auch sei eine optische Beeinträchtigung wegen des unterschiedlichen Materials im Vergleich zu dem vorhandenen Geländer zu befürchten.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die angefochtene Entscheidung und die Schriftsätze der Beteiligten Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthafte Beschwerde ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt.

Sie ist jedoch nicht begründet.

In zutreffender Weise geht das Amtsgericht davon aus, dass bei dem Anbringen eines zweiten Handlaufs eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG vorliegt.

Dem Amtsgericht ist weiter dahingehend beizupflichten, sofern es keine Beeinträchtigungen über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus erkannt hat und demzufolge kein einstimmiger Beschluss zu fassen ist.

Bei der nach § 14 WEG vorzunehmenden Würdigung der Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer ist überdies die objektive Wertentscheidung des Grundgesetzes über das Benachteiligungsverbot von Behinderten in unserer Gesellschaft gemäß Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG i.V.m. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu berücksichtigen (vgl. BVerfG, NZM 2000, 539ff.; s. auch LG Hamburg, NZM 2001, 767f. für den ähnlichen Fall des Anbringens eines Treppenlifts im Treppenhaus). Das BVerfG hat in seiner Treppenliftentscheidung (NZM 2000, 539ff.) festgestellt, dass das eigentumskräftige Besitzrecht des Mieters an der Wohnung auch das Recht zur Mitnutzung des Treppenhauses, das zu seiner Wohnung hinführt, umfasse, da der Mieter die Wohnung lediglich nutzen könne, wenn der Zugang zur Wohnung gewährleistet sei.

Bei Bestimmung des Inhalts und Umfangs des sich aus Art. 14 1 GG ergebenden Nutzungsrechts des Mieters ist insoweit Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG zu beachten. Danach darf niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Dieses Verbot ist Grundrecht und zugleich objektive Wertentscheidung. Unabhängig davon, ob sich aus diesem Grundrecht originäre Leistungsansprüche herleiten lassen, folgt aus ihm - über das sich aus dem Wortlaut unmittelbar ergebende Verbot der Benachteiligung hinaus - im Zusammenwirken mit speziellen Freiheitsrechten, dass der Staat eine besondere Verantwortung für behinderte Personen trägt (vgl. BVerfGE 96, 288, 304= NJW 1998, 131). Nach dem Willen des verfassungsändernden Gesetzgebers fließt das Verbot der Benachteiligung Behinderter als Teil der objektiven Wertordnung aber auch in die Auslegung des Zivilrechts ein (vgl. BVerfGE 99, 341, 356= NJW 1999, 1853). Das sich aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ergebende Nutzungsrecht des Mieters ist daher im Lichte der grundgesetzlichen Bestimmung des Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG zu sehen (BVerfG NZM 2000, 539, 540).

Der Nebenintervenient hat dargelegt, dass er nach dem erlittenen Schlaganfall rechts halbseitig gelähmt ist und es ihm ohne einen zweiten Handlauf nur unter ganz erheblichen Schwierigkeiten möglich ist, die Treppe hinuntergehend zu benutzen.

Sowohl das Attest des neurologischen Rehabilitationszentrums Godeshöhe bestätigt, dass Treppengehen nur mit Festhalten der linken Hand möglich ist und außerdem die Sehfähigkeit wegen eines Diabetes mellitus eingeschränkt ist. Auch das Attest des behandelnden Physiotherapeuten M vom 6.6.2005 bestätigt, dass der Nebenintervenient auf ein beidseitiges Geländer angewiesen ist, um die bestehende Gangunsicherheit abzufangen, und er aus seiner Sicht nur ein Geländer im Treppenhaus für unzumutbar hält.

Demgegenüber sind allerdings keine erheblichen Nachteile für die Antragssteller durch die geplante Maßnahme erkennbar, die bei einer Abwägung nach den Maßstäben der Verfassung, zu einem Überwiegen ihrer Interessen führen würden.

Finanziell droht der Eigentümergemeinschaft in Anbetracht der Kostenzusage des Sozialamtes der Stadt Köln vom 06.04.2004 für die Montage und der

Verpflichtungserklärung des Wohnungseigentümers Z als auch des Nebenintervenienten für eine Demontage kein Schaden. Es erscheint auch überzogen, im Hinblick auf die geringfügigen Demontagekosten in Höhe von geschätzten 184,00 €, eine Sicherheitsleistung zu fordern.

In öffentlichrechtlicher, insbesondere bauordnungsrechtlicher Hinsicht, bestehen ausweislich des inzwischen bestandskräftigen Abweichungsbescheids ebenfalls keine Bedenken.

Ästhetische Beeinträchtigungen von erheblichem Umfang sind nicht zu befürchten und erscheinen nicht geeignet, die Abwägung entscheidend zu beeinflussen.

Sofern die Antragsteller befürchten, durch einen zweiten Handlauf beim Treppensteigen behindert zu werden, so erscheint dies eher zweifelhaft. Zum einen stützen sich die Antragsteller auf eine bestimmte, nicht zwingend erforderliche Art und Weise der Benutzung, nämlich, wenn sie nebeneinander und Einkaufsstützen gemeinsam tragend, die Treppen hochgehen. Dass sie auf diese kumulative Weise aus gesundheitlichen Gründen die Treppen besteigen müssten, ist nicht nachvollziehbar dargetan oder durch ein Attest o.ä. belegt. Zum anderen wird die Breite der Treppe nur geringfügig vermindert und auch nicht auf ihrer ganzen Höhe, sondern nur in der Höhe des anzubringenden Handlaufs. Es erscheint auch nicht ausgeschlossen, dass ein zweiter Handlauf auch für die Antragsteller zu einer Erleichterung führt, wenn sie sich beide gleichzeitig an einem Geländer festhalten können. Zudem ist zu beachten, dass die Antragsteller sich lediglich in einer bestimmten Art und Weise der Benutzung beeinträchtigt fühlen, während dem Antragsgegner daran gelegen ist, überhaupt in angemessener Weise die Treppe benutzen zu können.

Schließlich kann der Nebenintervenient auch nicht pauschal darauf verwiesen werden, eine andere behindertengerechte Wohnung anzumieten, denn Art. 14 Abs. 1 GG schützt die konkret angemietete Wohnung und nicht die Verfügbarkeit einer Wohnung am Mietmarkt (vgl. BVerfG NZM 2000, 539, 540).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Da die Antragsteller im Beschwerdeverfahren unterlegen sind, haben sie die Gerichtskosten zu tragen.

Hingegen besteht unter Billigkeitsgesichtspunkten kein Anlass, von dem wohnungseigentumsrechtlichen Grundsatz der Nichterstattung der außergerichtlichen Kosten abzuweichen.

Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren: 3.000 €