



Umbauen statt Umziehen

Wohnungseigentumsrecht: Bundesgerichtshof stärkt mit zwei Entscheidungen Recht auf barrierefreien Umbau

Münster, Februar 2024. Nicht nur in Altbauten, auch in modernen Wohnanlagen findet man sie: Treppen, Ecken und Kanten, Stufen und andere Stolpersteine. Für einige kaum wahrnehmbar, werden sie im Alter oder für Menschen mit Behinderung zu unüberwindbaren Hindernissen. Um barrierefreie Zugänge für sich selbst oder Besuchende zu ermöglichen, werden nicht selten weitergehende Umbaumaßnahmen notwendig. Was aber tun, wenn die übrigen Wohnungseigentümer die Rampe vor dem Haus oder den Aufzug am Altbau nicht wünschen?

Recht auf barrierefreien Umbau: Gesetzesänderung im Jahr 2020 maßgeblich

Über diese Konstellation hat kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei Urteilen vom 09.02.2024 entschieden – Und dabei das Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers zum barrierefreien Umbau gestärkt. Konkret billigten die Karlsruher Richter des fünften Zivilsenats in einem ersten Fall den Bau eines Außenaufzugs im Innenhof eines Jugendstilhauses in München, im zweiten Fall eine barrierefreie Terrasse mit Rampe an einer Wohnanlage in Bonn. Die Entscheidungen sind von grundlegender Bedeutung.

Hintergrund ist eine Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts aus dem Jahr 2020. Der Gesetzgeber hat damit für jeden einzelnen Wohnungseigentümer die Möglichkeit geschaffen, in bestimmten Fällen die Gestattung von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gegenüber den anderen Wohnungseigentümern – notfalls auch gerichtlich – durchzusetzen. Dies umfasst das Recht auf angemessene bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch von Menschen mit Behinderungen dienen. Nun hat Deutschlands höchstes Zivilgericht erstmals eine Einschätzung zu dem Umfang dieses Anspruchs abgegeben. Sie spricht eine klare Sprache.

Eine Entscheidung für die Inklusion

Die Vorsitzende Richterin des fünften Zivilsenats Bettina Brückner betonte im Rahmen der Urteilsverkündung, dass der Gesetzgeber mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts den Willen zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zum Ausdruck gebracht hat. Zum Schutz von Älteren und Menschen mit Behinderung soll der Umbau im Sinne der Barrierefreiheit erleichtert werden. „Dem müssen Gerichte Rechnung tragen“, so Brückner. Ausgenommen sind nach dem Gesetz allein solche baulichen Veränderungen, die eine Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer benachteiligen. Der BGH stellte klar, dass es sich hierbei um Ausnahmekonstellationen handelt, die im Einzelfall besonders begründet werden müssen. Es gilt also: Im Zweifel für Barrierefreiheit.

So folgten die Karlsruher Richter der Argumentation der Wohnungseigentümergeinschaft in dem Münchner Fall nicht, die in der Errichtung eines Außenaufzugs an dem denkmalgeschützten Jugendstilgebäude eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sahen. Dabei spielte sicherlich auch eine Rolle, dass der zu errichtende Außenaufzug nicht an der Hausfassade geplant wurde, die im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München erhalten hat, sondern am schlichter gehaltenen Hinterhaus im Innenhof der Anlage.

Pressekontakt



In dem Bonner Fall hatte die Mehrheit der Eigentümer der Errichtung einer etwa 65 cm hohen Terrasse nebst rollstuhlgerechter Rampe bereits zugestimmt. Erst im Nachgang haben sich einige Eigentümer gegen den Beschluss gewandt – Zu Unrecht. Auch hier lag eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder eine Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer nach Einschätzung des BGH nicht vor.

Hohe Bedeutung für die Praxis

„In unserer Praxis ist das Bedürfnis der Menschen nach barrierefreiem Wohnraum bereits seit längerer Zeit präsent. Erst vor kurzem haben wir für einen Mandanten erfolgreich die Gestattung des rollatorgerechten Umbaus einer Terrasse gerichtlich durchgesetzt“, betont Charlotte Peitsmeier, Rechtsanwältin für privates Baurecht bei Koenen Bauanwälte. „Völlig zurecht ist das damals befasste Amtsgericht unserer Argumentation gefolgt, dass es einer Beweisaufnahme über die Tatsache, ob unser Mandant selbst gehbehindert ist, nicht bedarf. Auch insofern wurde mit dem klaren Auftrag des Gesetzgebers zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum argumentiert. Hierfür ist gerade nicht entscheidend, ob der Anspruchsteller selbst zum Kreis der behinderten Menschen zählt.“

Mit den Entscheidungen des BGH wurde diese Rechtsauffassung auch höchstrichterlich bestätigt. Dominik Hermann, Rechtsanwalt in den Bereichen privates Bau- und Architektenrecht und öffentliches Baurecht bei Koenen Bauanwälte, zeigt sich hierüber erfreut: „Die Entscheidung des BGH ist ausdrücklich zu begrüßen, weil sie weitere Klarheit zu dem Umfang des Anspruchs auf barrierefreien Umbau schafft und zudem ein Statement für Inklusion darstellt“.

Über die Koenen Bauanwälte

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter [bauanwaelte.de](https://www.bauanwaelte.de)

Pressekontakt

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: muhme@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de