

Aufzug im Wohnungseigentum

Überblick

Allgemein zugängliche Aufzüge können gemäß **§ 5 Abs. 2 WEG** niemals Sondereigentum sein, weil sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Diese Aufzüge sind zwingendes Gemeinschaftseigentum (einhellige Meinung, vgl. Bärmann/Pick/Merle, § 5, Rz. 33 m.w.N.).

Gebrauchsregelungen, die für einzelne Eigentümer ohne sachlichen Grund die Nutzung erschweren, widersprechen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und sind anfechtbar (vgl. OLG Köln, Beschluss v. 25.4.2001, 16 Wx 29/01 ZMR 2002 S. 75).

1 Abgesondertes Miteigentum

Umstritten ist die Einordnung bei Aufzügen, die nur für bestimmte Wohnungen gebaut und auch nur für deren Eigentümer nutzbar sind. Teilweise wird hier ein sog. "abgesondertes Miteigentum" für zulässig erachtet

2 Besteht ein Anspruch auf den nachträglichen Einbau eines Aufzugs?

Nein, wenn mit dieser Maßnahme bauliche Veränderungen einhergehen. Dann gilt **§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG**, wonach eine Zustimmung für bauliche Veränderungen nicht verlangt werden kann, wenn diese über die **Instandsetzung** oder Instandhaltung der baulichen Anlage hinausgehen. Ein hierauf gerichteter Mehrheitsbeschluss wäre rechtswidrig, aber nicht nichtig (vgl. BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99, **Zitterbeschluss**, **Nichtbeschluss**).

Ausnahmen:

§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG wurde in der **Teilungserklärung** wirksam abbedungen (vgl. BayObLG, Beschluss v. 12.9.1996, 2Z BR 52/96, NJW-RR 1997 S. 269, s. "Bauliche Veränderung").

Die Rechte des nicht zustimmungswilligen Eigentümers werden durch den späteren Aufzugseinbau nicht berührt (**§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG**).

Praxis-Beispiel

Zustimmungsunwilliger Eigentümer ist nicht betroffen

Der nicht zustimmungswillige Eigentümer wohnt in einem Gebäude einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Anlage. Der Fahrstuhl soll in einem anderen Gebäude eingebaut werden.

Ein solcher Eigentümer wäre auch nicht berechtigt, einen Mehrheitsbeschluss anzufechten (vgl. BayObLG, Beschluss v. 15.10.1992, 2Z BR 75/92, NJW-RR 1993 S. 206: fehlendes Rechtsschutzinteresse).

3 Wer trägt die Kosten?

Die Aufzugskosten sind als Bewirtschaftungskosten gemäß **§ 16 Abs. 2 WEG** von allen Eigentümern zu tragen. Danach richtet sich für den einzelnen Eigentümer die Höhe der Kostenbeteiligung im Zweifel nach der Größe des Miteigentumsanteils, wenn nicht eine abweichende Vereinbarung vorliegt.

4 Müssen auch Eigentümer einer Erdgeschosswohnung oder einer Wohnung in einem Gebäudeteil ohne Aufzug sich an den Kosten beteiligen?

Grundsätzlich ja. Unerheblich ist hierbei, dass einzelne Eigentümer keinen persönlichen Nutzungsvorteil haben - etwa bei Eigentümern von Erdgeschosswohnungen oder wenn nicht alle Gebäudeteile einer Wohnanlage mit einem Aufzug versehen sind (vgl. BGH, Beschluss v. 28.6.1984, VII ZB 15/83, NJW 1984 S. 2576).

Abweichende Regelung möglich

Die Eigentümer können aber durch eine von **§ 16 Abs. 2 WEG** abweichende Vereinbarung regeln, dass nur die Eigentümer die Kosten tragen, die einen Gebrauchsvorteil haben.

Problematisch sind von **§ 16 Abs. 2 WEG** abweichende Vereinbarungen, in denen die Aufzugskosten nicht ausdrücklich genannt sind. Hier kann im Einzelfall durch Auslegung nach Treu und Glauben eine Befreiung der Häuser ohne Aufzug von den Aufzugskosten angenommen werden, wenn im Übrigen eine vorteilsorientierte Kostenverteilung geregelt ist (BayObLG, v. 3.8.1979, 2Z 81/78, Rpfleger 1979 S. 427, s. "Wartung").