

Titel:

Anspruch des Wohnungseigentümers auf Errichtung eines Treppenlifts

Normenketten:

WEG § 9b Abs. 1 S. 1, § 18 Abs. 2, § 20 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1, S. 2, Abs. 4, § 44

ZPO § 253 Abs. 1, § 308 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Dem Verwalter kommt gem. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG die Vertretungsmacht zur Klageerhebung unabhängig von einer Beschlussfassung zu. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG ist lediglich erforderlich, dass der Kläger zur Klarstellung des Streitgegenstandes den aufgetretenen Regelungsbedarf beschreibt und in der Klagebegründung Angaben dazu macht, aus welchen Gründen eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer unterblieben ist. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Einbau eines Treppenlifts ist eine Maßnahme der Barrierereduzierung iSd § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die jeder Wohnungseigentümer auf seine Kosten verlangen kann. (Rn. 22 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
4. Barrierereduzierende Maßnahmen können durch Wohnungseigentümer anlasslos ohne eigene entsprechende Einschränkung verlangt werden. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
5. Typischerweise durch einen Treppenlift eintretende Nachteile wie Platzverlust, kurzzeitige Beeinträchtigungen bei Inbetriebnahme, erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz und optische Veränderungen der Anlage können eine Unangemessenheit iSd § 20 Abs. 2 S. 1 WEG nicht begründen. (Rn. 26 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Treppenlift, Barrierereduzierung, Negativbeschluss, Beschlussersetzungsklage, ordnungsgemäße Verwaltung, Verwalter, Vertretungsmacht des Verwalters

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 09.07.2024 – 1294 C 10416/23

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Beschluss vom 12.03.2025 – 36 S 12455/24 WEG

Fundstellen:

ZMR 2025, 1006

LSK 2025, 31939

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 09.07.2024, Az. 1294 C 10416/23 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, wobei das Merkmal der Offensichtlichkeit nicht voraussetzt, dass die Aussichtslosigkeit quasi auf der Hand liegt; sie kann auch das Ergebnis vorgängiger gründlicher Überprüfung sein. Weiterhin kommt der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zu und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer

einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 ZPO).

2

Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten, da das Amtsgericht München die Rechtslage sorgfältig geprüft hat und zu Recht zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der angefochtene Negativbeschluss zu TOP 10 für ungültig zu erklären und dem Beschlussersetzungsantrag stattzugeben war. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst vollumfänglich auf den Tatbestand sowie auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts München in seinem Endurteil vom 09.07.2024 in der Form vom 19.09.2024 (Berichtigungsbeschluss) Bezug genommen. Soweit die Kammer auf ergänzende rechtliche Gesichtspunkte abstellt, ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung auch nicht geboten (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 ZPO), da es sich sämtlich um Erwägungen handelt, die im schriftlichen Verfahren angemessen erörtert werden können.

II.

3

Die zulässige Berufung der Beklagten ist offensichtlich unbegründet (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), denn der angefochtene ablehnende Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 02.03.2023 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und war deshalb zutreffend für ungültig zu erklären. Dem entsprechenden Beschlussersetzungsantrag der Klägerin hat das Amtsgericht zu Recht stattgegeben.

I.

4

Die Parteien streiten im Berufungsverfahren wie schon in 1. Instanz um die Gültigkeit eines Negativbeschlusses aus der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 02.03.2023, mit dem der Beschlussantrag der Klägerin auf Gestattung des Einbaus eines Treppenlifts nebst Finanzierungsregelung mehrheitlich abgelehnt worden ist, und weiter um eine entsprechende Beschlussersetzung durch das Gericht.

II.

5

Das Amtsgericht München hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Zur Begründung wird ausgeführt, dass es sich bei dem Einbau des begehrten Treppenlifts um eine privilegierte Maßnahme im Sinne des § 22 [20] Abs. 2 Nr. 1 WEG handle, auf die der Klägerin ein Anspruch zukomme. Die Klägerin könne aufgrund ihrer körperlichen Behinderung nicht mehr Treppen steigen, so dass sie auf einen Treppenlift angewiesen sei; hiervon habe sich das Gericht durch Inaugenscheinnahme im Termin zur mündlichen Verhandlung persönlich überzeugt. Der Sachverständige habe zudem in seinem Gutachten festgestellt, dass nach dem Einbau des Treppenlifts die Anforderungen an den 1. Rettungsweg (Treppenhaus) eingehalten werden und, dass die Tragkonstruktion des Treppenlifts entgegen dem Vortrag der Beklagten keine massiven oder nicht hinnehmbare Einschränkungen bei Umzügen verursachen werde. Die Behauptungen der Klägerin könnten damit aus technischer Sicht bestätigt werden. Das Ermessen der Eigentümer sei daher bei der Beschlussfassung auf Null reduziert gewesen und aus diesem Grund sei der begehrte Beschluss auch zu ersetzen gewesen.

III.

6

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit der von ihr eingelegten Berufung, die sie auf eine fehlerhafte Würdigung des Sachverständigengutachtens durch das Amtsgericht, auf eine Nichtberücksichtigung der DIN 18065 – insb. bei der Nutzung des Treppenlifts, also in ausgeklapptem Zustand – und auf die Beeinträchtigung einer auf Krücken angewiesenen weiteren Wohnungseigentümers stützen will.

IV.

7

Die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Beklagten ist zulässig.

8

1. Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO, und begründet, § 520 ZPO. Der Wert des Beschwerdegegenstands überschreitet 600 €, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

9

2. Dem Verwalter kommt die Vertretungsmacht zur Einlegung der Berufung unabhängig von einer entsprechenden Beschlussfassung der Gemeinschaft zu. Gemäß § 9b Abs. 1 S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten; der Verwalter ist seit der Gesetzesänderung durch das WEMoG nach außen unbeschränkt vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahme von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rn. 229). Sollte der Verwalter im Innenverhältnis zur Rechtsmitteleinlegung nicht berechtigt gewesen sein, steht eine Pflichtverletzung im Raum, die eine Verpflichtung zum Schadensersatz nach sich ziehen kann (Bärmann/Pick-Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 9b Rn. 7); das betrifft jedoch nur das Innenverhältnis. Für die Wirksamkeit der Rechtshandlungen nach außen spielt das indes keine Rolle. Auf die Ausführungen der Klagepartei mit der Berufungserwiderung zum Fehlen eines wirksamen Umlaufbeschlusses für die Berufungseinlegung kommt es daher nicht an.

V.

10

Die Berufung hat in der Sache jedoch keinerlei Aussicht auf Erfolg.

11

1. Die Klage ist zulässig.

12

a) Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, kommt dem Verwalter die Vertretungsmacht zur Klageerhebung unabhängig von einer Beschlussfassung zu. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich umfassend vertreten, was gerade auch die Befugnis zur Klageerhebung – unabhängig von einer entsprechenden Beschlussfassung – beinhaltet. Auf die obenstehenden Ausführungen kann zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen werden.

13

b) Für die Anfechtung des Negativbeschlusses besteht ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin, das im Interesse der Wohnungseigentümer an einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu sehen ist (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 46 Rn. 8, 12 m. w. N.).

14

c) Auch im Beschlussersetzungsantrag ist die Klage zulässig.

15

aa) Der Entscheidung des Gerichts muss ein entsprechender Klageantrag gem. § 253 Abs. 1 ZPO vorausgehen. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG hebt dabei den Grundsatz der Antragsbindung nicht auf, gewährt aber eine gewisse Lockerung, da der Kläger nur sein Rechtsschutzziel angeben und in der Regel keinen konkreten Klageantrag stellen muss. Erforderlich ist lediglich, dass der Kläger zur Klarstellung des Streitgegenstandes den aufgetretenen Regelungsbedarf beschreibt und in der Klagebegründung Angaben dazu macht, aus welchen Gründen eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer unterblieben ist (vgl. Jennißen-Suilmann, WEG, § 44 WEG, Rn. 131). Der Kläger kann den angestrebten Beschluss auch beispielhaft nennen und ausformulieren, wobei das als Rechtsschutzzielumschreibung zu verstehen ist (§ 139 ZPO; vgl. BeckOK WEG/Elzer, 50. Ed. 30.9.2022, WEG § 44).

16

Vorliegend ist das aus dem Klageantrag der Klägerin (S. 5 der Klageschrift sowie Konkretisierung im weiteren Schriftsatz vom 02.05.2023) klar ersichtliche Rechtsschutzziel der Klägerin die Ersetzung der grundsätzlich gestattenden Beschlussfassung über die Errichtung (irgend-) eines Treppenlifts oder anderen Aufzugs, der (mindestens) von der Klägerin genutzt werden kann. Es geht der Klägerin mit dem Beschlussersetzungsantrag also vorrangig um das „Ob“ bzw. um die Gestattung des (Treppen-) Lifts an

sich als 1. Stufe; die weiteren Ausführungen, die die konkrete Gestaltung bzw. das „Wie“ als 2. Stufe betreffen, sind von diesem Antrag bzw. Rechtsschutzziel nicht umfasst. Trotz der dargestellten, aus § 44 Abs. 1 S. 2 WEG folgenden Lockerung kann das Gericht deshalb über diesen Antrag nicht hinausgehen, § 308 Abs. 1 S. 1 ZPO und daher im vorliegenden Fall nicht bereits über die 2. Stufe – die konkrete Ausführung eines /des Treppenlifts anhand der mit Anlage K6 -K8 vorgelegten Unterlagen – entscheiden.

17

bb) Für den Beschlusseretzungsantrag ist darüber hinaus die besondere Zulässigkeitsvoraussetzung der Vorbefassung erfüllt (für viele BGH, NJW-RR 2023, 226 Rn. 189; NJW 2023, 63 Rn. 6; ZWE 2010, 174 Rn. 15 ff.; Bärman/Pick-Fichtner, 21. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 173), da die Klägerin den entsprechenden Beschlussantrag in die Eigentümerversammlung vom 02.03.2023 eingebracht hat, über den die Eigentümer abgestimmt haben. Der mehrheitlich gefasste ablehnende Beschluss entfaltet insoweit keine Sperrwirkung.

18

2. Die Klage ist im Ergebnis sowohl im Beschlussanfechtungs- als auch im Beschlusseretzungsantrag begründet.

19

a) Der ablehnende Beschluss zu TOP 10 war auf fristgerechte Anfechtung und entsprechende Rüge der Klägerin hin zutreffend für ungültig zu erklären. Die Ablehnung der Beschlussfassung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn das Ermessen der Wohnungseigentümer war im vorliegenden Fall auf Null reduziert. Die Zustimmung zum Beschlussantrag der Klägerin dahingehend, grundsätzlich den Einbau eines „den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Treppenlifts“ auf deren eigene Kosten zu gestatten, war anhand der konkreten Umstände im vorliegenden Fall geboten.

20

aa) Die Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Ein angegriffener Negativbeschluss widerspricht demnach nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag also zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung mithin alternativlos war und das Entscheidungsermessen sich hinsichtlich dieses Beschlussinhalts auf Null reduziert hatte (BGH 25.09.2015 V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 = WuM 2016, 111 Rn. 13 bei juris, LG München I 13.02.2020, ZWE 2021, 42 Rn. 20 m.w.N., Staudinger/Lehmann-Richter (2018) WEG § 21, Rn. 193).

21

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

22

bb) Das WEMoG hat in den §§ 20 und 21 WEG ein neues System der baulichen Veränderungen geschaffen. Eine der gesetzgeberischen Wertentscheidungen war es, bestimmte bauliche Veränderungen zu privilegieren. Für Maßnahmen der Barrierereduzierung – und um eine solche privilegierte Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG handelt es sich bei dem von der Klägerin begehrten Treppenlift – braucht es nicht einmal den Willen der Mehrheit. Jeder Eigentümer kann sie auf seine Kosten verlangen. Derartige Maßnahmen liegen nach Ansicht des Gesetzgebers nicht nur im besonderen Interesse des einzelnen Eigentümers, sondern im gesamtgesellschaftlichen Interesse (BGH, NJW 2024, 1030; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 967). Das WEMoG schafft damit erstmals geschriebene Individualansprüche auf bestimmte Baumaßnahmen und unterwirft diese der Gestaltungsmacht der Mehrheit (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 957). Im Unterschied zur früheren Rechtslage, welche ein allseitiges Zustimmungserfordernis bei nicht nur unerheblichen Beeinträchtigungen vorgesehen hat, muss ein Beschluss formal nur die einfache Mehrheit erreichen, wobei dies unterschiedslos auf den eigenen Antrieb der Wohnungseigentümer oder auf eine Erfüllung der Vorgaben des § 20 Abs. 2 WEG zurückzuführen sein kann. Ein Gestattungsbeschluss ist lediglich an den Voraussetzungen des § 20 Abs. 1, Abs. 4 WEG zu messen. cc) Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG für eine entsprechende Gestattung (irgend-) eines Treppenlifts liegen vor. Wenn wie hier der sich aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG ergebende Individualanspruch eines Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und

sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt, kommt es auf diese Tatbestandsvoraussetzung an (BGH Urteil vom 9.2.2024 – V ZR 33/23, NJW 2024, 1419, Rn. 9, beckonline).

23

Die Klägerin begehrt mit ihrem Beschlussantrag den Einbau eines Treppenlifts (Anlagen K6, K7, K8) zum Zweck der Barrierereduzierung. Ein Treppenlift ist ein klassischer Anwendungsfall des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG (Bärmann/Dötsch, WEG-Recht 2021, § 20 Rn. 221; Hogenschurz/Elzer, WEG, § 20, Rn. 66; einen Treppenlift selbst nach den strengeren Vorgaben des § 22 WEG a.F. für zulässig haltend LG Erfurt, NZM 2003, 402; LG Karlsruhe, ZWE 2013, 37).

24

Auch wenn es, anders als das Amtsgericht offenbar meint, hierauf nicht ankommt – dazu sogleich –, ist es letztlich unstrittig, dass die Klägerin starken gesundheitlichen Beeinträchtigungen unterliegt. Das ist durch die Vorlage entsprechender fachärztlicher Atteste (Anlagen K4, K11 und K12), darüberhinausgehende Beweisangebote (S. 4 der Klageschrift) und nicht zuletzt ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 09.07.2024 durch den persönlichen Eindruck der Richterin des Amtsgerichts auch belegt worden. Die Klägerin ist damit auf technische Vorkehrungen angewiesen, um die Treppen bis zur ihrer Wohnung im 2. OG überwinden zu können.

25

Ob die Klägerin eine Wendeltreppe, die sich im Bereich ihres Sondereigentums befinden mag, nunmehr noch (eingeschränkt oder für Pflegepersonal) nutzen kann oder nicht, ist hierfür ohne Belang. Der entsprechende – unsubstantiierte (Ziff. 3 auf S. 3 der Einspruchsschrift vom 16.05.2023) – Einwand der Beklagten ist zum einen seitens der Klägerin bestritten worden. Vor allem kommt es aber auf die individuelle Betroffenheit des Wohnungseigentümers nach dem Willen des Gesetzgebers auch gar nicht an. Barrierereduzierende Maßnahmen können nach der Gesetzesänderung und der mittlerweile ergangenen Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 9.2.2024 – V ZR 244/23, NJW 2024, 1030, Rn. 18 beckonline) sogar anlasslos durch Wohnungseigentümer ohne eigene entsprechende Einschränkung verlangt werden, wobei es sich bei dem hier streitgegenständlichen Treppenlift im Vergleich zu einem Innen- bzw. Aufzug (auf den ebenfalls ein Anspruch bestehen kann) sogar noch um die weniger aufwendige Maßnahme handelt (Hogenschurz/Elzer, WEG, § 20 Rn. 70).

26

dd) Die bauliche Veränderung durch Einbau eines Treppenlifts ist auch angemessen, § 20 Abs. 2 S. 1 WEG. Auch diese Tatbestandsvoraussetzung ist zu prüfen (BGH, NJW 2024, 1419 ff.; vgl. oben).

27

Die Versagung einer privilegierten Maßnahme aufgrund ihrer Unangemessenheit kommt nach der Rechtsprechung des BGH nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht (so zum Außenaufzug BGH, Urteil vom 09.02.2024, Az.: V ZR 244/22, NJW 2024, 1030, 2. Leitsatz sowie Rn. 19 ff., beckonline). Der BGH führt hierzu aus: „Das Kriterium der Angemessenheit einer baulichen Veränderung gem. § 20 II 1 WEG dient nach dem Willen des Gesetzgebers dazu, im konkreten Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen eines Wohnungseigentümers zurückweisen zu können. Die Umstände des jeweiligen Einzelfalls sind zu berücksichtigen (vgl. BT-Drs. 19/18791, 63). Die Beurteilung ist damit in erster Linie Sache des Tatrichters, der alle in Betracht kommenden Umstände einzubeziehen und eine Gesamtwürdigung vorzunehmen hat.“ Sachvortrag dazu, warum ein/ dieser Treppenlift für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (auf die Frage eines Sonderopfers kommt es nur im Rahmen des § 20 Abs. 4 WEG an) objektiv unangemessen sein soll, ist nicht erfolgt; vorsorglich wird bereits angemerkt, dass außergewöhnliche Umstände ausweislich der vorgelegten Lichtbilder von den baulichen Gegebenheiten und des in erster Instanz erhaltenen Sachverständigengutachtens auch nicht ersichtlich sind. Es handelt sich um ein gängiges Treppenhaus in letztlich häufig üblicher Breite und um einen handelsüblichen Treppenlift (vgl. die Lichtbilder des Treppenhauses im Sachverständigen-Gutachten sowie die Anlagen K6, K7, K8). Typischerweise durch (irgend-) einen Treppenlift eintretende Nachteile wie etwa ein Platzverlust – der sich nach den nachvollziehbaren und überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen bei der geplanten Variante im hinzunehmenden Rahmen hält – sind nach dem BGH kein Grund für die Annahme einer Unangemessenheit der Maßnahme. Kurzzeitige Beeinträchtigungen bei Inbetriebnahme des Lifts (also in ausgeklapptem Zustand) sind selbstverständlich genauso hinzunehmen wie entsprechende

Platzeinschränkungen durch das Treppenhaus gehend nutzende Bewohner; auf diesen mit der Berufungsbegründung vorgebrachten Einwand der Beklagten kommt es daher nicht an. Typischerweise eintretende Nachteile wie erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten können die Unangemessenheit daher nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des BGH regelmäßig nicht begründen (BGH, a.a.O., NJW 2024, 1030 Rn. 22, beckonline). Die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG liegen damit vor.

28

ee) Beide Fälle des § 20 Abs. 4 WEG sind nicht gegeben.

29

Bei der Abwägung sind Beeinträchtigungen einzelner Wohnungseigentümer i.R.d. § 20 Abs. 4 Hs. 1 Alt. 2 WEG (unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers) zu berücksichtigen (BGH, a.a.O.). Es muss sich um Nachteile handeln, die unabhängig von der weiteren Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Bauausführung einschließlich der konkreten baulichen Details eintreten und nicht durch bestimmte Bedingungen und Auflagen gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG beseitigt bzw. abgemildert werden können (BGH, NJW 2024, 1030 Rn. 23, beckonline).

30

Ein Sonderopfer einzelner anderer Miteigentümer ist hier aber nicht anzunehmen. Soweit die Beklagte in 2. Instanz mit der Berufungsbegründung nun erstmals – von der Klägerin bestritten – vorträgt, dass eine andere Wohnungseigentümerin auf Krücken angewiesen sei und das Treppenhaus nach Einbau des konkret geplanten Treppenlifts nicht mehr nutzen könne, sondern dann den Einbau eines zweiten Treppengeländers auf der gegenüberliegenden Seite benötigen würde, trägt dieser Einwand nach den o.g. Grundsätzen nicht. Zum einen handelt es sich um ein in 2. Instanz völlig neues Vorbringen, für das ein Zulassungsgrund nicht dargetan und auch nicht ersichtlich ist, § 531 Abs. 2 S. 1 ZPO. Zum anderen ist diese Behauptung der darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten unsubstantiiert. Darüber hinaus ist diese Behauptung jedenfalls im Hinblick auf das von der Klägerin mit entsprechenden Planungsunterlagen vorgeschlagene Modell auch schon durch das in 1. Instanz erholte Sachverständigengutachten entkräftet. Denn dort wurde gerade festgestellt, dass der Handlauf auch nach Einbau des von der Klägerin konkret begehrten Treppenlifts benutzt werden kann (vgl. Konstruktionsskizze Anlage K7 und K8 sowie S. 17 und S. 20 – 22 des Sachverständigengutachtens vom 29.04.2024, „...vorgesehen, die Tragkonstruktion des Treppenlifts an dem vorhandenen Treppengeländer [nicht: Handlauf] zu befestigen.“; „Die Führungskonstruktion ist laut Anlage K7 d.A: weniger als 50 cm hoch“; „Kriterium 2 ist erfüllt“). Andere Lift-Varianten sind von der Beklagten nicht vorgeschlagen worden. Und zudem hat die Klägerin dieser Miteigentümerin die Mitbenutzung des – auf Kosten der Klägerin einzubauenden – Treppenlifts angeboten.

31

Lediglich vorsorglich wird angemerkt, dass zu den Voraussetzungen einer Veränderungssperre gemäß § 20 Abs. 4 Hs. 1 Alt. 1 WEG nichts dargetan sind; dieser Einwand wäre wohl auch nicht begründbar. Der BGH hat in der zitierten Entscheidung (BGH, NJW 2024, 1419 ff.) ebenfalls entschieden, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage gem. § 20 Abs. 4 Hs. 1 Alt. 1 WEG bei einer privilegierten Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 WEG zumindest typischerweise nicht anzunehmen ist; denn der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

32

ff) Die Klägerin hat ausweislich des abgelehnten Beschlusses sämtliche Kosten der Maßnahme selbst zu tragen und sogar schon die Bereitstellung eines Budgets in Höhe von 15.000,00 € in Form einer gesonderten Rücklage für eine etwaig erforderliche Wieder-Entfernung des Treppenlifts angeboten.

33

gg) Dass das Amtsgericht bei alldem die Feststellungen aus dem erhaltenen Sachverständigen-Gutachten vom 29.04.2024 unzutreffend gewürdigt haben soll, ist demnach nicht ersichtlich. Das Gutachten hat sich mit den Voraussetzungen der DIN 18065 auf den S. 19 – 25 detailliert auseinandergesetzt und die Einwände der Beklagten zu Brandschutz, verbleibender Treppenbreite, Nutzbarkeit, Beeinträchtigungen bei Umzügen etc. widerlegt.

34

Insbesondere kommt es darüberhinaus für die Zustimmung zu einem Grundlagenbeschluss auch nicht auf die konkreten Ausführungsmodalitäten an. Ausweislich des Wortlauts des angefochtenen Beschlusses zu TOP 10 (das Protokoll der Eigentümerversammlung wurde soweit ersichtlich nicht vorgelegt) ist nicht die Beschlussfassung über die konkrete Ausführung (Planungsunterlagen) beantragt worden.

35

Zudem ist seitens der Gemeinschaft im Verfahren nicht dargetan worden, dass andere Alternativen für eine Barrierereduzierung (Lift, Außenlift) im Raum stehen oder seitens der Gemeinschaft geplant oder befürwortet werden sollen. Daher hat allein die Zustimmung zum Beschlussantrag der Klägerin zu TOP 10 – Grundlagenbeschluss für die Gestattung des Einbaus eines Treppenlifts – ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen. Der angefochtene Negativbeschluss war daher auf die fristgerechten Rügen der Klägerin hin für ungültig zu erklären.

36

b) Auf den Beschlussersetzungsantrag der Klägerin war der begehrte Beschluss zutreffend durch das Gericht zu ersetzen.

37

aa) Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG (vgl. BGHZ 184, 88 Rn. 21 = ZWE 2010, 174; BGHZ 202, 375 Rn. 9 f. = ZWE 2015, 88; NJW 2018, 3238 Rn. 9); durch das WEMoG haben sich insoweit keine Änderungen ergeben (vgl. BGH NJW 2023, 63 Rn. 8 = ZWE 2023, 39). Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drs. 19/18791, 82 zu § 44 I 2 WEG). Dafür kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung an (vgl. BGH v. 16.12.2022 – V ZR 263/21 ZWE 2023, 139 Rn. 20, beckonline; BeckOK WEG/Elzer, 50. Ed. 30.9.2022, WEG § 44 Rn. 200).

38

bb) Ein solcher Anspruch auf die Errichtung eines Treppenlifts im Treppenhaus steht der Klägerin aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG zu. Auf die obenstehenden Ausführungen kann zur Vermeidung von Wiederholungen insgesamt Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat dabei mit Ziff. II. des Tenors des durch Endurteil aufrechterhaltenen Versäumnisurteils – zutreffend und entsprechend dem formulierten Rechtsschutzziel der Klägerin – (nur) den entsprechenden Grundlagenbeschluss für die Gestattung des Einbaus (irgend-) eines Treppenlifts oder anderen Aufzugs („Ob“) ersetzt (vgl. BGH, Urteil vom 09.02.2024, NJW 2024, 1030, Rn. 8 beckonline; LG München I, Urteil v. 08.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, NZM 2023, 164, Rn. 72 f., beckonline; MüKoBGB/Rüscher, WEG § 20 Rn. 53, 54, Zscheschack, ZWE 2021, 68, beckonline). cc) Lediglich vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinschaft nunmehr – im Hinblick darauf, dass die Klägerin einen ersten entsprechenden Beschlussantrag bereits im Jahr 2020 eingebracht und abschließende Planungsunterlagen vorgelegt hat, die erstinstanzlich durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen überprüft worden sind – ohne weiteren zeitlichen Verzug auch über die konkrete Ausführung zu entscheiden haben wird. Ein Anspruch der Klägerin auf Beschlussfassung besteht. Der Gemeinschaft obliegt dabei im Rahmen des „Wie“ die Entscheidung darüber, ob sie die Ausführung an sich ziehen möchte – ggf. mit Schaffung einer Barrierefreiheit für das ganze Gebäude und mit der Möglichkeit der Nutzung durch alle an den Kosten beteiligten Wohnungseigentümer – oder der Klägerin die (bereits durch die vorgelegten Unterlagen vorgeschlagene) Ausführung auf deren Kosten überlassen möchte. Soweit die Beklagte nicht beabsichtigen sollte, eigene Maßnahmen zu ergreifen, und soweit auch weiterhin keine belastbaren konkreten Einwände gegen die von der Klägerin vorgeschlagene bzw. geplante Ausführung im Raum stehen, scheint das Ermessen der Wohnungseigentümer zu einer Beschlussfassung über die bereits vorgelegten und erstinstanzlich konkret sachverständig überprüften Planungsunterlagen verdichtet zu sein. Wiederum lediglich vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine ablehnende Beschlussfassung in diesem Fall auch zu einer gerichtlichen Ersetzung der Beauftragung eines konkreten Angebots führen kann.

III.

39

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (Nr. 1222 KV zum GKG).

40

Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.