

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15 WEG

- 1. Werden in der Teilungserklärung die Flächen als "Tiefgaragenstellplatz" bezeichnet, ist dies nach dem Wortlaut und nächstliegendem Sinn dahingehend bei der Auslegung einer Zweckbestimmung dahingehend zu verstehen, dass diese Flächen als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen sollen. Danach dient eine Tiefgarage dem Abstellen von Kraftfahrzeugen.**
- 2. Die Nutzung als Fahrradabstellplatz mit einem auf dem Boden befestigten Bügel ist bei generalisierender Betrachtung auch nicht weniger störend oder beeinträchtigend als die Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz.**
- 3. Jedenfalls aber ist aufgrund des baulichen Eingriffs in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Boden der Tiefgarage die Genehmigung der Nutzung durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich.**
- 4. Ebenso wie ein sich im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG haltender Gebrauch nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden darf, kann umgekehrt ein über den Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehender Gebrauch nicht durch Mehrheitsbeschluss erlaubt werden.**
- 5. Ist eine Spielfläche "Kleinkinder" ausgewiesen, bedarf diese aufgrund baurechtlicher Vorgaben einer Abgrenzung gegenüber Gefahrenquellen, wie z.B. Straßen. Der Beschluss, einen Zaun ersatzlos zu entfernen, kommt der Ablehnung einer Instandsetzung und damit einer Entwidmung gleich. Dies kann nicht im Wege eines Mehrheitsbeschlusses erfolgen. Auf die Frage, wie die Fläche in der Vergangenheit genutzt wurde und ob sich dort ein Kinderspielplatz befand, kommt es dabei nicht an.**

LG Hamburg, Urteil vom 17.06.2015; Az.: 318 S 167/14

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 25.11.2014, Az. 750 C 29/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten über die Ordnungsgemäßheit der zu TOP 11 a, TOP 11 b und TOP 13 auf der Eigentümersammlung vom 11.06.2014 gefassten Beschlüsse (Anlage K 2 = Bl. 36 ff. d.A.), durch die die Errichtung eines Fahrradständers auf dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 genehmigt und den Miteigentümern L. dort die Aufstellung zweier Elektrofahrräder gestattet, ferner die Entfernung eines Zauns um den Spielplatzbereich beschlossen wurde.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs.1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Beschlüsse mit Urteil vom 25.11.2014 für ungültig erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, die zu TOP 11 a beschlossene Genehmigung der von den Miteigentümern L. installierten Fahrradständer auf dem Stellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage widerspreche den in der Teilungserklärung bei zutreffender Auslegung enthaltenen Zweckbestimmungsregelungen. Eine Öffnungsklausel enthalte die Teilungserklärung nicht. Ein Stellplatz sei nach dem nächstliegenden Wortsinn wie auch nach den Definitionen der Garagenverordnung (GarVO) und der HBauO zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Daran gemessen sei die Befestigung eines Fahrradständers und das Aufstellen von Fahrrädern eine Zweckentfremdung. Hinzu komme, dass hierdurch auch ein Befahren der Stellplatzfläche mit einem PKW unmöglich gemacht werde. Dies gelte in entsprechender Weise für die zu TOP 11 b beschlossene Genehmigung der Aufstellung zweier Elektrofahrräder. Der zu TOP 13 gefasste Beschluss, den Zaun um den Spielplatz ersatzlos entfernen zu lassen, komme einer Entwidmung gleich. Dadurch werde der Sache nach eine Instandsetzung abgelehnt und eine Nutzung als Spielplatz nicht mehr ermöglicht.

Gegen dieses ihren Prozessbevollmächtigten am 28.11.2014 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit einem am 22.12.2014 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 28.02.2015 mit einem am 20.02.2015 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Beklagten tragen vor, das Amtsgericht habe bei allem nicht berücksichtigt, dass die Tiefgaragenstellplätze nach den Regelungen der Teilungserklärung Sondereigentum seien. Daher widersprächen die Beschlüsse zu TOP 11 a und 11 b weder der Teilungserklärung noch der Hausordnung, denn die dort getroffenen Regelungen enthielten keine Zweckbestimmung und beträfen auch (nur) das Gemeinschaftseigentum. Es werde nicht geregelt, dass Fahrräder auf Sondereigentumsflächen nicht abgestellt werden dürften. Dies ergebe sich auch

nicht etwa daraus, dass nach der Hausordnung Fahrräder im Fahrradkeller aufbewahrt werden sollten. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass sich zwischen der Tiefgarage und dem Fahrradkeller Schwellen befänden, die von den Miteigentümern L. mit Elektro-Fahrrädern nicht überwunden werden könnten. Auch die Regelungen der GarVO enthielten keine Verbote des Abstellens von Fahrrädern, eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen nach der HBauO sei zwischenzeitlich weggefallen.

Auch der Beschluss, den Zaun zu entfernen, widerspreche nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, sondern sei aus Gründen der Verkehrssicherheit im Gegenteil geboten gewesen. Da der Zaun marode gewesen sei, hätte andernfalls Verletzungsgefahr bestanden. Im Übrigen sei die betreffende Fläche nie als Kinderspielplatz genutzt worden, eine "Umwidmung" sei bei allem nicht beabsichtigt gewesen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 25.11.2014, Az. 750 C 29/14, abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückweisen.

Sie trägt vor, das Rechtsschutzinteresse der Berufung sei entfallen, nachdem die Miteigentümer L. die Metallbügel entfernt hätten. Im Übrigen sei das Amtsgericht zutreffend von einer unzulässigen teilungsordnungswidrigen Zweckentfremdung ausgegangen. Die Nutzung als Fahrradabstellplatz widerspreche der Teilungserklärung und auch der Hausordnung. Im Übrigen gebe es ohne Beeinträchtigung zugängliche Fahrradabstellräume. Durch die Befestigung der Bügel im Tiefgaragenboden werde zudem in Gemeinschaftseigentum eingegriffen.

Auch der Beschluss, den Zaun ersatzlos entfernen zu lassen, sei ungültig. Ein Spielplatz sei Bestandteil der Wohnanlage und müsse eingefriedet sein. Im Übrigen sei der Zaun auch intakt gewesen (Anlage K 15).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die im Berufungsverfahren zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete

Berufung der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 11a, 11b und 13 zu Recht für ungültig erklärt.

Das Rechtsschutzinteresse der Beklagten ist auch nicht dadurch entfallen, dass die Miteigentümer L. die Fahrradbügel zwischenzeitlich entfernt haben und eine Nutzung als Fahrradabstellplatz nicht mehr beabsichtigen. Dies lässt das Interesse der Beklagten, die Gültigkeit der angefochtenen Beschlüsse im Wege der Berufung überprüfen zu lassen, nicht entfallen.

1. Zutreffend hat das Amtsgericht angenommen, dass die zu TOP 11 a und TOP 11 b beschlossene Genehmigung der von den Miteigentümern L. installierten Fahrradständer zwecks Abstellens von Elektrofahrrädern auf dem Stellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Dies ist der Fall, wenn im Beschlusswege eine von einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter abweichende Nutzung genehmigt wird, weil die Wohnungseigentümer Gebrauchsregelungen nur insoweit durch Mehrheitsbeschluss treffen können, als keine Vereinbarung gemäß § 15 Abs.1 WEG entgegensteht (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, 11. Aufl., § 15 Rn. 14). Dies ist hier jedoch der Fall.

Auch nach Ansicht der Kammer enthält die Teilungserklärung (Anlage K 1 = Bl. 5ff.) eine Zweckbestimmung, weil darin der Rahmen der zulässigen Nutzung der Flächen festgelegt wird. In der Teilungserklärung werden die Flächen als "Tiefgaragenstellplatz" bezeichnet. Dies ist nach dem Wortlaut und nächstliegendem Sinn dahingehend zu verstehen, dass diese Flächen als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen sollen. Bei der Auslegung einer Zweckbestimmung in einer Teilungserklärung ist - entsprechend den Auslegungsgrundsätzen für den Grundbuchinhalt - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 10 Rn. 42). Danach dient eine Tiefgarage dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ob sich dies auch aus den Regelungen der Garagenverordnung (GarVO) ergibt, weil gemäß § 2 Abs. 9) GarVO Stellplätze als "Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen...dienen" definiert sind und ob deshalb die Nutzung als Fahrradabstellplatz nicht zulässig ist, kann letztlich dahinstehen, weil es vorliegend um die Auslegung der Teilungserklärung nach den o.g. Maßstäben und Kriterien geht. Ebenso wenig kommt es daher darauf an, ob und welche öffentlich-rechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung von Kfz-Stellplätzen es nach der HBauO (noch) gibt und wie dort die Begriffe definiert werden (§ 48 HBauO: "Stellplätze für Kraftfahrzeuge" sowie "Fahrradplätze"). Wie das Amtsgericht zutreffend angenommen hat, stützen allerdings auch die Regelungen der GarVO und der HBauO die o.g. Auslegung.

Soweit die Beklagten geltend machen, am Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 sei Sondereigentum begründet worden, führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Auch der Gebrauch des Sondereigentums unterliegt den durch eine Zweckbestimmung gesetzten Grenzen zulässig (Kümmel in:

Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 14 Rn. 14). Gemäß § 4.1d) der Teilungserklärung ist insoweit unter dem Titel "Instandhaltung Sondereigentum" auch geregelt, dass Gemeinschaftsflächen ("Abstellflächen für Kraftfahrzeuge") nicht zu Lagerzwecken verwandt bzw. "zweckentfremdet" werden dürfen.

Die Nutzung als Fahrradabstellplatz mit einem auf dem Boden befestigten Bügel ist bei generalisierender Betrachtung auch nicht weniger störend oder beeinträchtigend als die Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz. Dabei kann dahinstehen, ob dies - wie das Amtsgericht angenommen hat - schon deshalb der Fall ist, weil das Befahren der Stellplatzfläche mit einem PKW aufgrund des Bügels nicht ungehindert möglich ist. Dies mag bei einer dem einzelnen Stellplatzzinhaber zugewiesenen Sondereigentumsfläche hinnehmbar sein. Jedenfalls aber ist aufgrund des baulichen Eingriffs in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Boden der Tiefgarage die Genehmigung der Nutzung durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich. Ebenso wie ein sich im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG haltender Gebrauch nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden darf, kann umgekehrt ein über den Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehender Gebrauch nicht durch Mehrheitsbeschluss erlaubt werden (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 15 Rn. 14).

2. Auch der zu TOP 13 gefasste Beschluss, den Zaun um den Spielplatz ersatzlos entfernen zu lassen, war aus den zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts für ungültig zu erklären, denn auch dieser Beschluss widerspricht den Regelungen der Teilungserklärung.

So wird in der in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anlage K 9 = Bl. 59 f.) ausdrücklich eine Spielfläche "Kleinkinder" ausgewiesen. Diese bedarf aufgrund baurechtlicher Vorgaben einer Abgrenzung gegenüber Gefahrenquellen, wie z.B. Straßen (Anlage K 11 = Bl. 62 ff. d.A.). Der Beschluss, den Zaun ersatzlos zu entfernen, kommt der Ablehnung einer Instandsetzung und damit einer Entwidmung gleich. Dies kann nicht im Wege eines Mehrheitsbeschlusses erfolgen. Auf die Frage, wie die Fläche in der Vergangenheit genutzt wurde und ob sich dort ein Kinderspielplatz befand, kommt es dabei nicht an. Soweit die Klägerin nunmehr auch geltend macht, der Beschluss sei ungültig, weil der Zaun gar nicht instandsetzungsbedürftig gewesen sei, hat sie dies nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 WEG) geltend gemacht.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gemäß § 62 Abs. 2 WEG gesetzlich ausgeschlossen ist.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 49 a Abs. 1 GKG.