



WEG: Umwidmung eines Tiefgaragenstellplatzes

10.01.2017 Fachinformation

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 17. Juni 2015 (Az. 318 S 167/14, ZMR 2015/787 f.) entschieden, dass die Bezeichnung „Tiefgaragenstellplatz“ in der Teilungserklärung dahin zu verstehen ist, dass die Fläche nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehen ist. Die Nutzung als Abstellplatz für E-Fahrräder kann daher nicht per Mehrheitsbeschluss beschlossen werden.

Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über die Ordnungsmäßigkeit der Tagesordnungspunkte, bei denen es um die Errichtung eines Fahrradständers auf dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 ging. Er wurde per Mehrheitsbeschluss genehmigt und gestattete den Miteigentümern dort die Aufstellung zweier Elektrofahrräder.

Diese Beschlüsse wurden angefochten. Das Gericht hat ausgeführt, dass die beschlossene Genehmigung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Wohnungseigentümer können Gebrauchsregelungen nur insoweit durch Mehrheitsbeschluss treffen, als keine Vereinbarung gemäß § 15 Abs. 1 WEG entgegensteht. Hier gab es aber die Teilungserklärung, sodass eine Vereinbarung dem entgegenstand. Nach Ansicht der Kammer enthält die Teilungserklärung 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 Auffassung der Kammer nach dem Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn dahingehend zu verstehen, dass diese Flächen als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen sollen. Die Beklagten hatten auch noch eingewandt, dass der Tiefgaragenstellplatz als Sondereigentum begründet worden sei. Dies spielte jedoch für das Gericht keine Rolle, da auch der Gebrauch des Sondereigentums den durch eine Zweckbestimmung gesetzten Grenzen unterliegt und nur in diesem Rahmen zulässig ist. Die Nutzung des Fahrradabstellplatzes mit einem auf dem Boden befestigten Bügel ist bei generalisierender Betrachtung auch nicht weniger störend oder beeinträchtigend als die Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz.

Aufgrund des baulichen Eingriffs in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Boden der Tiefgarage, durch die Anbringung des Bügels, ist nach Auffassung des Gerichtes 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. Somit waren die gefassten Beschlüsse unwirksam.

Downloads

1-17_e-fahrraeder_in_tiefgarage_anlage

145.67 KB
PDF