

Amtsgericht Oberhausen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Das Aufbringen von stattlichen Findlingen stellt eine bauliche Veränderung dar. Eine bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums. Auf die konkrete technische Ausführung kommt es insoweit nicht an.**
- 2. Das Gericht verkennt nicht, dass etwa eine gärtnerische Gestaltung oder etwa das Aufbringen kleinerer Kieselsteine etc. in diesem Sinne noch keine bauliche Veränderung darstellt.**
- 3. Hinzu kommt, dass eine Gefährdung des Verkehrs, auch des parkenden, nicht ausgeschlossen werden kann. Findlinge unterscheiden sich von Parkabsperribügeln normalerweise dadurch, dass sie im Gegensatz zu letzteren nicht in auffälligen Verkehrswarnfarben ausgeführt sind und möglicherweise daher von Autofahrern im Dunkel nicht hinreichend beachtet werden können.**
- 4. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Steine von Kraftfahrern, die gleichwohl - wenn auch illegal - die Fläche befahren oder beparken wollen, übersehen werden können, so dass es zu einem Schaden kommen könnte.**

AG Oberhausen, Urteil vom 09.07.2013; Az.: 34 C 94/12

Das Amtsgericht Oberhausen hat durch den Richter am Amtsgericht B im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 25.06.2013 für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft G-Straße 228 in O. vom 01.10.2012 zu TOP 7, wonach im Bereich des Gartentores 2 bis 3 stattliche Findlinge ausgelegt werden, wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft H.-A.-Straße ... in O. An einer Giebelseite des Objekts, wo sich auch ein Gartentor befindet, liegt eine Rasenfläche, welche an eine gepflasterte Hoffläche angrenzt.

Zur Verdeutlichung dieser Örtlichkeiten wird auf die mit Schriftsatz vom 18.12.2012 eingereichten Fotos (Blatt 44 ff. der Akten) Bezug genommen.

Ein Gebrauch dieser Rasenfläche als Parkplatz bzw. Stellplatz ist unzulässig. In der Vergangenheit parkten gleichwohl Fahrzeuge auf dieser Fläche. Um dies zu verhindern, fasste die Gemeinschaft mehrheitlich bei einer Gegenstimme den Beschluss, 2 bis 3 stattliche Findlinge auf dieser Fläche auszulegen.

Wegen der Einzelheiten der betroffenen Beschlussfassung wird auf die Versammlungsniederschrift vom 01.10.2012 (Blatt 26 der Akte) verwiesen.

Der Kläger macht geltend, das Auslegen der Steine stelle eine bauliche Veränderung dar, die nur einstimmig beschlossen werden könne. Nachteilig sei an dem Beschluss, dass die Fläche - soweit die Steine verlegt worden seien - nicht mehr als Grünfläche verwendet werden könne. Dort, wo die Steine ausgelegt werden würden, könne der Fußweg zum Gartentor beeinträchtigt werden. Auch beeinträchtigte dies den Kläger, wenn er an dieser Stelle ein Sonnenbad nehmen wolle.

Abgesehen davon sei der Beschluss auch zu unbestimmt: Größe und Anzahl der Findlinge blieben unklar. Zudem gäbe es andere Möglichkeiten, ein Abstellen von Fahrzeugen auf der streitgegenständlichen Fläche zu unterbinden, etwa das Einbringen von Buschwerk, eines Zaunes oder einer Erhöhung der Bordsteinkante.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, der angefochtene Beschluss bewege sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, die Rechte des Klägers würden dadurch auch nicht beeinträchtigt. Die Rasenfläche sei in der Vergangenheit illegal zum Parken missbraucht worden. Es handele sich jedoch insoweit nicht um eine Parkfläche, deshalb müssten Maßnahmen gegen das illegale Parken getroffen werden. Der Beschluss sei auch nicht zu unbestimmt, die Funktion der Steine sei hinreichend klar beschrieben.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Der angefochtene Beschluss war für ungültig zu erklären, weil er gegen § 22 Abs. 1 WEG verstößt. Danach bedürfen bauliche Veränderungen grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, welche hier nicht vorliegt, da zumindest ein Wohnungseigentümer gegen den Beschluss gestimmt hat.

Das Aufbringen der stattlichen Findlinge stellt eine bauliche Veränderung dar. Eine bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums. Auf die konkrete technische Ausführung kommt es insoweit nicht an.

Das Gericht verkennt nicht, dass etwa eine gärtnerische Gestaltung oder etwa das Aufbringen kleinerer Kieselsteine etc. in diesem Sinne noch keine bauliche Veränderung darstellt. Darüber geht der hier angefochtene Beschluss jedoch weit hinaus. Zwar ist die Größe der aufzubringenden Steine nicht näher beschrieben, doch geht aus dem Sinn und Zweck des Beschlusses hervor, dass die stattlichen Findlinge verhindern sollen, dass die streitgegenständliche Rasenfläche von einem Pkw als Parkplatz genutzt werden kann. Das bedingt, dass die Steine zumindest eine derartige Größe haben, dass ein Autofahrer, der möglicherweise beabsichtigt, auf der Rasenfläche zu parken, nicht in der Lage sein soll, diese Steine ohne Weiteres zur Seite zu legen, um eine Freifläche für sein Kraftfahrzeug zu schaffen. Die Steine sollen also - ihrem Sinn und Zweck entsprechend - ein derartiges Eigengewicht und eine derartige Größe aufweisen, dass es nicht möglich sein soll, die Steine fortzubewegen.

Ein Stein, der aber ein derartiges Gewicht und eine solche Größe erreicht, dass er ohne weitere Hilfsmittel nicht mehr bewegt werden kann, steht einer baulichen Veränderung bereits gleich. Das ist bereits in der Rechtsprechung etwa für eine Kinderschaukel auf einer Rasenfläche entschieden, die nur aufgrund ihres eigenen Gewichts auf dem Rasen ruht (vgl. Bärman/Merle, WEG, 12. Auflage, § 22 Rn. 97).

Im Übrigen folgt aus entsprechenden ähnlichen Entscheidungen in der Rechtsprechung, dass auch im hier vorliegenden Fall von einer baulichen Veränderung auszugehen ist. So ist bereits etwa entschieden, dass die Verlegung von bloßen Trittplatten mit Zwischenräumen, die als Gehhilfe Sondernutzungsflächen mit einem befestigten Weg über eine im Gemeinschaftseigentum stehende Rasenfläche verbinden, bereits eine bauliche Veränderung darstellt (so ausdrücklich Bayrisches Oberstes Landesgericht NZM 2001, 959). Bloße Trittplatten, die einen Gehweg bilden sollen, reichten dort schon aus, um eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anzunehmen.

In einem anderen Fall ist entschieden worden, dass der Einbau von Parksperrbügel auf einer Sondernutzungsfläche ebenfalls bereits eine bauliche Veränderung darstellt (OLG Schleswig, NJWE MietR 1997, 29).

In der obergerichtlichen Rechtsprechung wurden daher bereits Vorrichtungen, die ein Parken erschweren sollen und die sich im Bereich von einfachen Bügel oder auch lediglich von Trittplatten bewegen, als bauliche Veränderung angesehen. Vor diesem Hintergrund kann nichts anderes für die hier in Betracht genommenen stattlichen Findlinge gelten, die ein dauerhaftes und signifikantes Hindernis gegen illegales Parken darstellen sollen.

Insgesamt muss daher das Verlegen der in Aussicht genommenen Findlinge bereits als bauliche Veränderung bewertet werden. Diese bauliche Veränderung ist nicht etwa nach § 14 Nr. 1 WEG zulässig, weil sie keinen der anderen Wohnungseigentümer ungebührlich benachteiligt. Ein solcher Nachteil ist nur dann ausgeschlossen, wenn er ganz unerheblich erscheint. Jeder bereits erhebliche Nachteil, der nicht ganz zu vernachlässigen ist, schließt bereits aus, dass eine bauliche Veränderung mehrheitlich beschlossen werden kann, vielmehr muss der nachteilig betroffene Wohnungseigentümer zustimmen.

Hier ist von einem solchen möglichen Nachteil auszugehen. Der Nachteil liegt schon darin, dass die von den Steinen in Anspruch genommene Fläche nicht mehr anderweitig der ursprünglichen Zweckbestimmung der Rasenfläche verwendet werden kann.

Zutreffend bringt der Kläger vor, dass er an der Stelle, wo die Steine gelegt werden sollen - die im Übrigen unklar bleibt - nicht mehr ohne weiteres gehen oder sich sonst aufhalten kann. Hier kommt es nicht darauf an, inwieweit der Kläger tatsächlich die Fläche konkret benutzt und wie oft dies geschieht oder ob man um die Steine herum laufen kann. Sie stellen jedenfalls ein Hindernis dar.

Hinzu kommt, dass eine Gefährdung des Verkehrs, auch des parkenden, nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt unabhängig davon, ob die Fläche zum Befahren oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überhaupt gedacht und vorgesehen ist. Jedenfalls unterscheiden sich Findlinge von Parkabsperribügeln normalerweise dadurch, dass sie im Gegensatz zu letzteren nicht in auffälligen Verkehrswarnfarben ausgeführt sind und möglicherweise daher von Autofahrern im Dunkel nicht hinreichend beachtet werden können.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Steine von Kraftfahrern, die gleichwohl - wenn auch illegal - die Fläche befahren oder beparken wollen, übersehen werden können, so dass es zu einem Schaden kommen könnte.

Auch insoweit ist also ein Nachteil Anderer nicht von vornherein auszuschließen.

Weil demgemäß eine bauliche Veränderung vorliegt, muss hier nicht weiter entschieden werden, ob der angefochtene Beschluss überhaupt hinreichend bestimmt ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr.11, 711 ZPO.

Streitwert: 1.000,00 EUR (i. W.: eintausend Euro).