

# Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2, 21 Abs. 3 WEG

- 1. Es besteht eine Kompetenz der Eigentümergemeinschaft, eine Ausübung des Sondernutzungsrechts an den Parkplätzen durch Mehrheitsbeschluss zu regeln.**
- 2. Das Sondernutzungsrecht berechtigt den Rechtsinhaber nur, andere Eigentümer von dem Gebrauch des ihm zugewiesenen Gegenstands auszuschließen, es nimmt der Gemeinschaft aber nicht das Recht, den allgemeinen Gebrauch zu regeln, weil der Gegenstand des Sondernutzungsrechts zum Gemeinschaftseigentum gehört.**
- 3. Zielt der Beschluss darauf ab, dass keine Fahrzeuge auf den Stellplätzen abgestellt würden dürfen, die ihren Abmessung nach wegen ihrer Höhe oder Breite für andere Nutzer der Stellplätze eine erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen, stellt das Gewicht eines Fahrzeugs kein geeignetes Kriterium dar, um das Abstellen von Fahrzeugen zu verhindern, bei denen sich die oben genannten Beeinträchtigungen ergeben. Auch Fahrzeuge, bei denen das Abstellen nicht zu den betreffenden Beeinträchtigungen führt, dürften nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden.**

LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018; Az.: 11 S 85/16

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Norderstedt vom 15.09.2016, Az. 47 C 239/126, abgeändert und der auf der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 zu TOP 9 gefasste Beschluss für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

I.

Die Kläger, die zusammen mit den Beklagten eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden, wenden sich im Wege einer Anfechtungsklage gegen den auf der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 zu TOP 9 mehrheitlich gefassten Beschluss, durch den die Nutzung der Parkplätze, die den Eigentümern als Sondernutzungsrecht zugewiesen sind, eingeschränkt wird.

Der betreffende Beschluss hat folgenden Wortlaut:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Stellplätze ab sofort ausschließlich für das Abstellen von PKWs (die Bezeichnung ist im Fahrzeugschein festgelegt) mit einem Gewicht von max. 2 t (VW-Bus) genutzt werden dürfen. Anhänger, Transporter, Wohnwagen/Wohnmobile dürfen nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden."

Im Hinblick auf den weiteren Sachverhalt wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Wegen der Begründung der Entscheidung wird auf die Entscheidungsgründe des amtsgerichtlichen Urteils verwiesen.

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Kläger mit der Berufung, mit der sie geltend machen, dass eine Beschränkung der Ausübung des Sondernutzungsrechts dahingehend, dass nur PKW abgestellt werden dürfen, eine zu erhebliche Einschränkung darstellt. Nach der Teilungserklärung handele es sich bei den Sondernutzungsflächen um Kfz-Stellplätze, so dass danach grundsätzlich auch andere Fahrzeuge als PKW, also auch Transporter oder Kleinlastwagen, abgestellt werden dürften. Vor diesem Hintergrund stelle der Beschluss eine zu weitgehende Beschränkung des Sondernutzungsrechts dar, die nicht im Wege eines Mehrheitsbeschlusses erfolgen dürfe. Zudem würden durch den angefochtenen Beschluss die widerstreitenden Interessen der Eigentümer in keinen angemessenen Ausgleich gebracht werden und der Beschluss sei in der Einladung zur Versammlung auch nicht ausreichend bezeichnet worden. Weiter sei der Beschluss inhaltlich nicht ausreichend bestimmt, da er nur auf PKW mit einem Gesamtgewicht von nicht mehr als zwei Tonnen abstelle, ohne aber nähere Angaben zu den Abmessungen des Fahrzeugs zu machen. Zudem besage das Gewicht eines Fahrzeugs nichts darüber aus, ob es sich um einen PKW oder eine andere Art von Fahrzeug, wie einen Kleinlastwagen, einen Anhänger oder ein Wohnmobil handele.

Überdies werde durch den Beschluss insofern in die Rechte der Eigentümer zu erheblich eingegriffen, als dass es auch PKW gebe, die ihren Ausmaßen nach ebenso groß seien wie ein Transporter oder Kleinlastwagen, aber nur letztere nach dem Beschluss auf den Parkplätzen nicht abgestellt werden dürften.

Außerdem seien die Stellplatzflächen der Parkplätze so groß bemessen, dass auch Fahrzeuge mit einer größeren Abmessung abgestellt werden könnten.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Norderstedt vom 15.09.2016 - Az. 47 C 239/16 - abzuändern und den Beschluss der 48. ordentlichen Versammlung der WEG vom 31.05.2016 zum TOP 9 "Ergänzung der Hausordnung" für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie machen geltend, die Stellplätze seien ihrer Größe nach so ausgelegt, dass sie

nur für privat genutzte PKW, nicht aber für gewerblich genutzte Fahrzeuge vorgesehen seien. Weiter sei mit dem Abstellen eines Kleintransporters auf dem Stellplatz der Kläger eine zu starke Beeinträchtigung der benachbarten Parkplätze verbunden, da die jeweiligen Fahrer nur noch mit Mühe und auch nur, wenn die Fahrzeuge jeweils am äußersten abgewandten Rand der Parkfläche abgestellt würden, in die Fahrzeuge einsteigen könnten. Zudem könnten die Kläger ihren Stellplatz auch für andere Fahrzeuge, über die sie ebenfalls verfügen, nutzen und den Transporter auch entlang der Straße an der die Gemeinschaft liegt, abstellen.

Schließlich sei mit dem Abstellen eines Transporters eine größere Beeinträchtigung für die anderen Nutzer des Parkplatzes verbunden, da so ein Fahrzeug regelmäßig breiter und höher sei als ein PKW.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung der Kläger hat Erfolg.

Entgegen der Auffassung der Kläger besteht zwar eine Kompetenz der Gemeinschaft, eine Ausübung des Sondernutzungsrechts an den Parkplätzen durch Mehrheitsbeschluss zu regeln und die mit dem Beschluss getroffene Regelung führt auch nicht zu einer unzulässigen Aushöhlung des Sondernutzungsrechts an den Parkplätzen (hierzu sogleich unter 1.). Dennoch ist der Beschluss für ungültig zu erklären, da er in der konkreten Form nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (dazu unter 2.)

1. Der konkrete Gebrauch eines Sondernutzungsrechts unterliegt der Regelungskompetenz der Gemeinschaft nach § 15 Abs. 2 WEG. Das Sondernutzungsrecht berechtigt den Rechtsinhaber nur, andere Eigentümer von dem Gebrauch des ihm zugewiesenen Gegenstands auszuschließen, es nimmt der Gemeinschaft aber nicht das Recht, den allgemeinen Gebrauch zu regeln, weil der Gegenstand des Sondernutzungsrechts zum Gemeinschaftseigentum gehört. Die Eigentümer dürfen das alleinige Gebrauchsrecht der Sondernutzungsberechtigten zwar nicht in Frage stellen, wohl aber die Ausübung in den von der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Grenzen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung in einer Weise regeln, die der Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Derartige gebrauchregelnde Beschlüsse sind daher ordnungsmäßig, wenn sie den ohnehin dem Rücksichtnahmegebot nach § 14 Nr. 1 WEG unterfallenden Gebrauch konkretisieren und diesen nicht verbieten oder erweitern bzw. nicht in den Kernbereich des Sondernutzungsrechts eingreifen oder eine gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Wirkung statuieren (Suilmann in Bärmann, WEG, § 15 Rn. 65 m.w.N.).

Durch den angefochtenen Beschluss wird die grundsätzliche Möglichkeit zur Nutzung eines Stellplatzes auch nicht völlig ausgeschlossen oder derart ausgehöhlt, dass keine sinnvolle Nutzung des Sondernutzungsrechts verbleibt. Auch bei Berücksichtigung der Einschränkungen, die mit dem angefochtenen Beschluss verbunden sind (Abstellen von Fahrzeugen, die der Kategorie PKW unterfallen und ein Gesamtgewicht von bis zu 2 t haben) verbleiben genügend Möglichkeiten für

eine sinnvolle Nutzung der Stellplätze. Insbesondere die Ansicht der Kläger, die mit dem Beschluss verbundenen Einschränkungen würden dazu führen, dass auf den Stellplätzen nur noch Kleinwagen geparkt werden dürfen, ist nicht zutreffend. Dies zeigt sich schon daran, dass selbst Fahrzeuge, die zur oberen Mittelklasse zählen, wie beispielsweise ein Mercedes der E-Klasse, ein BMW der 5er-Baureihe oder ein Audi A6, auch in der Kombiversion ein Gewicht von unter 2 t haben und danach nicht den Einschränkungen durch den Beschluss unterliegen. Insofern wird durch den Beschluss nicht in unzulässiger Weise in den Kernbereich der Befugnisse, die mit dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen verbunden sind, eingegriffen.

2. Dennoch entspricht der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG. Zwar steht den Eigentümern bei der Ausübung von Maßnahmen, die ihrer Verwaltung unterliegen, ein gewisser Ermessensspielraum zu. Allerdings sind auch Grenzen zu beachten. So ist Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung, dass dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung getragen wird und wesentlich Gleiches nicht ungleich behandelt wird (Vandenhouten, in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 29). Zudem entsprechen Maßnahmen, die willkürliche Auswirkung haben, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Eben dies ist hier aber der Fall. Der angefochtene Beschluss führt dazu, dass wesentlich Gleiches unterschiedlich behandelt wird und hat insofern eine willkürliche Wirkung. Der Beschluss zielt darauf ab, dass keine Fahrzeuge auf den Stellplätzen abgestellt werden dürfen, die ihren Abmessung nach für andere Nutzer der Stellplätze eine erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Dies ist vor allem bei Fahrzeugen, die besonders breit und besonders hoch sind, der Fall. Bei besonders breiten Fahrzeugen ist es für die Nutzer der benachbarten Parkplätze oftmals schwierig, in ihre Fahrzeuge einzusteigen und bei besonders hohen Fahrzeugen besteht die Beeinträchtigung darin, dass beim Ausparken die Sicht zur betreffenden Seite stark eingeschränkt ist.

Dieses mit dem Beschluss beabsichtigte Ziel wird durch die Beschränkung auf PKW mit einem Gesamtgewicht von 2 t aber nicht erreicht. Das Gewicht eines Fahrzeugs stellt kein geeignetes Kriterium dar, um das Abstellen von Fahrzeugen zu verhindern, bei denen sich die oben genannten Beeinträchtigungen ergeben. Auch Fahrzeuge, bei denen das Abstellen nicht zu den betreffenden Beeinträchtigungen führt, dürften nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden. Beispielsweise kann ein Anhänger schmal und nur von geringer Höhe sein, so dass weder eine Sichtbehinderung beim Ausparken noch eine Einschränkung der Nutzer der benachbarten Stellplätze beim Einsteigen in ihre Fahrzeuge gegeben ist. Dennoch dürfte auch ein solcher Anhänger nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden, weil es sich hierbei um keinen PKW handelt. Auf der anderen Seite kann mit einem PKW wie einem VW-Bus der weniger als 2 t wiegt, eine erhebliche Sichtbeeinträchtigung verbunden sein. Ein solcher PKW ist aber, wie die ausdrückliche Erwähnung eines VW-Busses im angefochtenen Beschluss zeigt, nicht von der Einschränkung erfasst.

b) Die Kläger haben diesen Mangel auch innerhalb der Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1, Satz 2, Halbsatz 2 WEG geltend gemacht. Erforderlich ist, dass ein anfechtender Eigentümer den tatsächlichen Lebenssachverhalt, auf den er seine Klage stützen will, in seinem wesentlichen Kern benennt (vgl. Roth in Bärmann, aaO., § 46 Rn. 98). Dies ist hier der Fall. Im Rahmen der fristgemäßen eingegangenen Klage haben die Kläger unter anderem geltend gemacht, durch den Beschluss werde das Abstellen von Kfz bestimmter Art und Größe über das durch die Größe und Beschaffenheit des Stellplatzes vorgegebene Maß hinausgehend beschränkt. Daraus ergibt sich in noch hinreichender Weise eine Beanstandung der

Kläger, durch den Beschluss werde auch eine Benutzung des Parkplatzes mit Fahrzeugen untersagt, bei denen dies aufgrund ihrer Größe und Art nach nicht erforderlich ist.

3. Die Kostenentscheidung beruht für beide Instanzen auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO