

Aufstellen von Findlingen ist bauliche Veränderung

Zum Gemeinschaftseigentum einer Eigentümergemeinschaft gehörte eine größere Rasenfläche. Ein Gebrauch dieser Rasenfläche als Parkplatz bzw. Stellplatz war verboten.

Dennoch parkten immer wieder Fahrzeuge auf dieser Fläche. Um dies zukünftig zu verhindern, fasste die Gemeinschaft mehrheitlich den Beschluss, 2 bis 3 größere „Findlinge“ auf dieser Fläche aufzustellen.

Gegen diesen Beschluss reichte ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage ein. Er war der Ansicht, dass das Aufstellen der Steine eine bauliche Veränderung darstellt, die nur einstimmig beschlossen werden konnte.

Der angefochtene Beschluss wurde vom Gericht für unwirksam erklärt, weil er gegen § 22 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verstieß.

Danach müssen bauliche Veränderungen grundsätzlich mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Das Aufstellen von großen Findlingen auf einer Gemeinschaftsfläche stellt eine bauliche Veränderung dar.

Denn grundsätzlich ist jede wahrnehmbare Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums eine bauliche Veränderung. Zwar hat nicht jede gärtnerische Gestaltung, beispielsweise das Aufbringen kleinerer Kieselsteine, den Charakter einer baulichen Veränderung.

Die aufgestellten Findlinge sollten jedoch verhindern, dass die Rasenfläche als Parkplatz genutzt wird. Aus diesem Grund mussten die Steine eine erhebliche Größe haben. Die Steine sollten mindestens ein derartiges Eigengewicht und derartige Ausmaße aufweisen, dass sie nicht ohne weiteres entfernt werden konnten.

Ein aufgestellter Stein, der ein derartiges Gewicht und eine solche Größe erreicht, dass er ohne Hilfsmittel nicht entfernt werden kann, stellt eine bauliche Veränderung dar. Das geplante Aufstellen der Findlinge war auch nicht gemäß § 14 WEG zulässig, weil etwa kein anderer Wohnungseigentümer unerheblich beeinträchtigt wurde.

Die von den Steinen besetzte Fläche wäre nämlich zukünftig nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung als Rasenfläche nutzbar (AG Oberhausen, Urteil v. 09.07.13, Az. 34 C 94/12).