

Bauliche Veränderung Aufstellen von Schaukel und Sandkasten

Das Aufstellen einer Schaukel oder das Anlegen eines Sandkastens auf einer Gemeinschaftsfläche ist immer eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung

Oftmals entsteht in Wohnungseigentumsgemeinschaften Streit anlässlich des Planes im Garten Sitzbänke oder Kinderspielgeräte aufzustellen.

Eine Eigentümergemeinschaft hatte mehrheitlich per Beschluss entschieden, dass im gemeinschaftlichen Garten für die in der Wohneigentumsanlage lebenden Kinder eine Schaukel und ein Sandkasten aufgestellt werden sollten.

Einige Wohnungseigentümer waren hiermit jedoch nicht einverstanden gewesen und reichten eine Anfechtungsklage ein.

Das LG Frankfurt a. M. bestätigte den anfechtenden Wohnungseigentümern, dass der Beschluss rechtswidrig war. Das geplante Aufstellen der Schaukel und des Sandkastens stellte eine bauliche Veränderung der gemeinschaftlichen Fläche des Gartens dar. Für diese bauliche Veränderung war die Zustimmung aller durch die Maßnahme beeinträchtigten Wohnungseigentümer erforderlich.

Durch das Aufstellen der Schaukel und des Sandkastens wäre nämlich das Erscheinungsbild der Gemeinschaftsfläche nachhaltig verändert worden. Durch die geplante und beschlossene Maßnahme waren alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft als Miteigentümer der Gemeinschaftsfläche in ihren Rechten betroffen.

Denn von der bisherigen üblichen Nutzung des Gartens sollte für die Zukunft abgewichen werden. Für die rechtswirksame Abstimmung über die geplante Maßnahme wäre deshalb die Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer und somit aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft erforderlich gewesen.

Dass die Gemeinschaftsfläche zukünftig von allen Eigentümern und deren Kinder genutzt werden könnte, änderte an der Beurteilung des Gerichts nichts. Denn die Gartenfläche wäre zukünftig eben nicht mehr nur als Grünfläche nutzbar, wenn dort Spielgeräte aufgestellt würden. Mangels Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer war der Beschluss deshalb rechtswidrig (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.06.14, Az. 2-09 S 79/13).