

Nutzungsbestimmungen können nur in der Teilungserklärung verbindlich geregelt werden

In einer Eigentümerversammlung im Mai 2012 fassten die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft mehrheitlich den Beschluss, dass der im Garagenbereich der Wohneigentumsanlage vorgesehene Feuerschutzraum fertig gestellt werden sollte um Auflagen der Gemeinde und des Brandschutzes zu erfüllen.

Ein Wohnungseigentümer war jedoch der Ansicht, dass durch den Beschluss die Teilungserklärung unzulässig abgeändert werde. Im Aufteilungsplan war für die Fläche des Feuerschutzraums ein anderer Nutzungszweck vorgesehen.

Dort war nämlich eine Fahrradstellfläche eingezeichnet. Diese Bestimmung im Aufteilungsplan sei, so der eine Anfechtungsklage einreichende Eigentümer, eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, von der nicht abgewichen werden dürfe.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Ungunsten des klagenden Wohnungseigentümers. Die Angabe im Aufteilungsplan hatte nach Ansicht des Gerichts nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter.

Aufgabe eines Aufteilungsplans ist gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile zu verdeutlichen.

Rechte von Wohnungs- und Teileigentümern hinsichtlich der Nutzung des Gemeinschaftseigentums sollen dort nicht geregelt werden. Nur Nutzungsbestimmungen in der Teilungserklärung selbst sind verbindlich.

Die verfahrensgegenständliche Regelung fand sich jedoch lediglich im Aufteilungsplan. Somit hatte die Bezeichnung im Aufteilungsplan als Fläche zum Abstellen von Fahrrädern keine verbindliche Bedeutung (LG Itzehoe, Urteil v. 14.01.14, Az. 11 S 94/12).