

## **Nutzungsänderung Tiefgaragenstellplatz darf nicht als Fahrradabstellplatz genutzt werden**

Ein Wohnungseigentümer hatte einen letzten Beschluss seiner Wohnungseigentümergeinschaft angefochten, wonach die Installation eines Fahrradständers auf einem Tiefgaragenstellplatz genehmigt wurde. Den Eigentümern des Stellplatzes wurde auch erlaubt, zwei Elektrofahrräder auf den Stellplatz zu stellen. Die Eigentümer des Stellplatzes wiesen darauf hin, dass der Tiefgaragenstellplatz nach den Regelungen der Teilungserklärung Sondereigentum sei. Daher widerspräche der angefochtene Beschluss weder der Teilungserklärung noch der Hausordnung, denn die dort getroffenen Regelungen enthielten keine Zweckbestimmung und beträfen lediglich das Gemeinschaftseigentum. Es sei nicht ausdrücklich verboten, dass Fahrräder auf Sondereigentumsflächen abgestellt werden. Laut Hausordnung sollten allerdings Fahrräder im Fahrradkeller aufbewahrt werden.

Das Landgericht Hamburg entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers. Die beschlossene Genehmigung der Fahrradständer widersprach den in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmungen. Eine Öffnungsklausel enthielt die Teilungserklärung nicht. Ein Stellplatz ist nach seinem Wortsinn wie auch nach den Definitionen der Garagenverordnung (GarVO) und der HBauO zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Daran gemessen ist die Befestigung eines Fahrradständers und das Aufstellen von Fahrrädern eine Zweckentfremdung. Hinzu kommt, dass hierdurch auch ein Befahren der Stellplatzfläche mit einem PKW unmöglich gemacht wird. Deshalb war auch die Genehmigung der Aufstellung zweier Elektrofahrräder unzulässig. Die Genehmigung der Fahrradständer zwecks Abstellens von Elektrofahrrädern widersprach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Denn es wurde eine von einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter abweichende Nutzung genehmigt. Die Teilungserklärung enthielt eine Zweckbestimmung, weil darin der Rahmen der zulässigen Nutzung der Stellplatzflächen festgelegt wurde.

In der Teilungserklärung wurde die Fläche als „Tiefgaragenstellplatz“ bezeichnet. Soweit die Eigentümer des Stellplatzes geltend machten, der Tiefgaragenstellplatz stelle Sondereigentum dar, kam es hierauf nicht an. Auch der Gebrauch von Sondereigentum unterliegt den durch eine Zweckbestimmung gesetzten Grenzen. Jedenfalls aber war auf Grund des beabsichtigten baulichen Eingriffs in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Boden der Tiefgarage die Genehmigung der Nutzung durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich (LG Hamburg, Urteil v. 17.06.15, Az. 318 S 167/14).