

Entfernung einer Teppichklopfstange: Bauliche Veränderung?

Welche Mehrheiten für die Entfernung einer Teppichklopfstangen notwendig sind, hatte das Landgericht Karlsruhe in einem Urteil zu entscheiden. Wohnungseigentümer beschlossen in einer Eigentümerversammlung die Entfernung einer Teppichklopfstange, die im Boden des gemeinschaftlichen Grundstücks fest fundamentiert ist. In der Hausordnung war geregelt, dass hier beispielsweise verstaubte Teppiche werktags zu bestimmten Zeiten gereinigt werden dürfen. Der Beschluss wurde von einem nicht zustimmenden Eigentümer angefochten.

Mit Erfolg! Die Teppichklopfstange zählt zu den Gegenständen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Der klagende Eigentümer war somit zum Mitgebrauch berechtigt. Da die Entfernung der Stange keine Maßnahme der Instandhaltung, sondern eine bauliche Veränderung darstellt, war die Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte beeinträchtigt werden, erforderlich. Eine derartige Beeinträchtigung ist in einer Beschränkung des Gebrauchsrechts zu sehen. Die Entfernung durfte somit nicht gegen die Stimme des klagenden Eigentümers beschlossen werden. Ebenso wenig stellte die ersatzlose Entfernung keinesfalls eine Modernisierungsmaßnahme dar, die lediglich durch die Mehrheit der Eigentümer hätte beschlossen werden können. Denn die bloße Entfernung hätte nämlich nicht zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse geführt. Die Eigentümergemeinschaft war zudem aufgrund der Hausordnung verpflichtet, eine Teppichklopfstange zur Verfügung zu stellen.