

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [496]

Kinderwagen-Garage eine bauliche Veränderung?

Das zeitlich befristete Aufstellen einer freistehenden Kinderwagen-Garage auf Gemeinschaftseigentum stellt keine bauliche Veränderung, sondern lediglich eine zulässige Gebrauchsausübung dar, wenn kein Eingriff in die Bausubstanz erfolgt und die Maßnahme nicht auf Dauer angelegt ist.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.04.2025, Az. 980b C 16/24 WEG

Der Fall:

Die GdWE beschloss, einer Eigentümerin das Aufstellen einer Kinderwagen-Garage (Maße: 1,2 × 2,0 × 1,35 m) für zwei Jahre zu gestatten.

Die Box sollte auf einer barrierefrei erreichbaren Fläche des Gemeinschaftseigentums abgestellt werden, um einen Doppelkinderwagen unterzubringen.

Andere Eigentümer, die eine Gewerbebeeinträchtigung im Erdgeschoss verpachten, fühlten sich durch die optische Beeinträchtigung gestört und erhoben Anfechtungsklage.

Das Problem:

Ist das befristete Aufstellen einer freistehenden Kinderwagenbox bereits als bauliche Veränderung i. S. d. § 20 WEG zu qualifizieren und sind die Kläger unbillig benachteiligt oder wird die Anlage grundlegend umgestaltet? Oder handelt es sich lediglich um eine zulässige Gebrauchsausübung des Gemeinschaftseigentums?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht wies die Klage ab.

Es handele sich nicht um eine bauliche Veränderung, da weder die Bausubstanz berührt werde noch die Maßnahme auf Dauer angelegt sei.

Das bloße Aufstellen eines Gegenstandes zur zeitlich begrenzten Nutzung sei vielmehr als Gebrauchsausübung zu werten.

Solange dabei Rücksicht auf die Interessen anderer Eigentümer genommen werde und die Nutzung nicht dauerhaft wirke, sei der Beschluss ordnungsgemäß.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Eigentümer sollten genau prüfen, ob Maßnahmen die Substanz oder Dauerhaftigkeit betreffen.

Nur dann liegt eine bauliche Veränderung vor. Rein subjektive Störungen („optisch un schön“) reichen für eine Anfechtung grundsätzlich nicht aus.

Das Aufstellen eines mobilen Trampolins oder eines Gartenzwerges sollten daher keine baulichen Veränderungen sein, sondern die GdWE muss lediglich eine Nutzungsregelung mit einfacher Mehrheit beschließen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ