

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0161]

Transportverbot für Fahrräder

Eine den Interessen aller Eigentümer entsprechende Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist in der Praxis schwer herbeizuführen. Gerade bei der Nutzung des gemeinschaftlichen Treppenhauses prallen oftmals die Meinungen aufeinander. Während ein Teil der Eigentümer Wert darauf legt, dass das Treppenhaus möglichst in einem ordentlichen Zustand verbleiben soll, haben andere Eigentümer das Bedürfnis, alle möglichen Gegenstände durch das Treppenhaus zu transportieren.

Gem. § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit über die Nutzung sowie den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen. Fraglich ist oft, ob durch solche Beschlüsse das den übrigen Eigentümern gem. § 16 Abs. 1 WEG zustehende Mitbenutzungsrecht nicht zu stark beschnitten wird.

Hierzu hat sich das Landgericht München (LG München I, Urt. v. 23.11.2017 – 36 S 3100/17) kürzlich in Bezug auf den Fahrradtransport durch das Treppenhaus geäußert.

Der Fall:

Die Eigentümerversammlung der Wohnanlage W in München beschließt mehrheitlich, dass Fahrräder zukünftig nur noch im dem dafür vorgesehenen Fahrradabstellraum im Keller, auf dem jeweiligen Tiefgaragenabstellplatz oder im eigenen Keller abgestellt werden dürfen. Ein Transport von Fahrrädern durch das Treppenhaus in die eigene Wohnung wird ausdrücklich untersagt.

Damit soll erreicht werden, dass das relativ enge Treppenhaus nicht noch weiter durch die unausweichlichen Spuren

unachtsamer Fahrradtransporte in Miteigentenschaft gezogen wird.

Die Gemeinschaft musste deswegen in den letzten Jahren bereits mehrfach das Treppenhaus renovieren lassen.

Miteigentümer K ist passionierter Fahrradfahrer und transportiert sein teures Mountainbike jeden Tag abends durch das Treppenhaus in seine Wohnung und morgens wieder hinunter.

K fühlt sich als Fahrradfahrer diskriminiert, denn der Transport von Kinderwagen und Rollatoren durch das Treppenhaus werde schließlich nicht verboten. Zudem meint er, dass man es ihm nicht vorschreiben könne, wo er sein Fahrrad abzustellen habe. K erhebt daher gegen den Beschluss Anfechtungsklage.

Das Problem:

Können die Wohnungseigentümer im Zuge einer beschlossenen Gebrauchsregelung den einzelnen Eigentümern vorschreiben, welche Gegenstände sie in ihre Wohnungen bringen dürfen?

Hierdurch wird schließlich die Nutzung des jeweiligen Sondereigentums eingeschränkt.

Die Entscheidung des LG München:

Das Landgericht München I entscheidet, dass der Beschluss rechtmäßig ist. Gem. § 15 Abs. 2 WEG können die Eigentümer durch Beschluss auch in die Nutzung des Sondereigentums eingreifen. Dabei steht ihnen ein weites Ermessungsspiel im Rahmen des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft zu.

Eine justiziable Ermessensüberschreitung sei auch nicht zu erkennen. Zum einen dient die Regelung dem Schutz des ordnungsgemäßen Zustands des Treppenhauses.

Zum anderen liegt keine unzulässige Privilegierung von Nutzern mit Kinderwagen oder Rollatoren vor. Denn diese Gegenstände sind nötig, damit die jeweiligen Nutzer ihre Wohnungen überhaupt erreichen können. Im Gegensatz dazu stellt die Unterbringung eines Fahrrads in der eigenen Wohnung kein wesentliches Element der Wohnungsnutzung dar, zumal für ausreichend anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten gesorgt ist.

Praxis-Tipp:

Der Entscheidung des Landgerichts München I ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dass Kinderwagen, Rollatoren oder andere Hilfsmittel nicht nur durch das Treppenhaus transportiert, sondern dort auch abgestellt werden dürfen, sofern sie die übrigen Eigentümer nicht übermäßig behindern, ergibt sich aus dem Allgemeinen Gleichstellungsgesetz (AGG).

Benötigt ein Wohnungseigentümer aus gesundheitlichen oder anderen Gründen solche Gegenstände, ist dies von den anderen Eigentümern hinzunehmen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht