



## Pressemitteilung vom 21.10.2016

### Zeitloser Spielplatz

#### **Der Anspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft auf Herstellung eines durch eine Auflage vorgeschriebenen Spielplatzes verjährt nicht.**

Der Kläger aus München ist Eigentümer einer Wohnung in der Birnauer Straße in München. Dort existiert für die Wohnanlage ein Spielplatz mit einem Sandkasten, der mit Unrat verunreinigt ist. In der Baugenehmigung für die Wohnanlage wurde am 30.04.1982 von der Landeshauptstadt München folgende Auflage festgesetzt:

„Die Freiflächen, einschließlich der Spielbereiche für Kinder, sind bis zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzzeit nach dem als Bestandteil dieser Genehmigung ausgefertigten Plan über die Außenanlagen gegebenenfalls unter Beachtung der weiteren Detailauflagen zu gestalten und auszustatten. (...) b) (...) Der Kinderspielplatz oder die Spielbereiche muss / müssen den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung stehen und ist / sind zu diesem Zweck dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Auf die Verpflichtung zur umgehenden Instandsetzung schadhafter Ausstattungen des Kinderspielplatzes und zur Erneuerung des Spielsandes in angemessenen Abständen wird hingewiesen.“ Als Spielausstattung ist eingezeichnet ein Sandkasten und eine Spieltischgarnitur, daneben steht in schwarzer Schrift: Pergola mit Spielgerät (Schaukel, Hänge-Klettergerüst). Unten rechts auf dem Plan findet sich der Vermerk: „Die notwendigen Anordnungen sind mit roter Tinte eingetragen. Sie sind genauso zu beachten, wie sämtliche übrige Auflagen und Anordnungen des beigehefteten Bescheides.“

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin **Monika Andreß** - Pressesprecherin -

In der Wohnungseigentümersversammlung am 18.06.2015 stellte der Kläger den Antrag, die Spielplatzausstattung gemäß der Baugenehmigung herzustellen. Dieser Antrag wurde von der Eigentümergemeinschaft abgelehnt. Die Miteigentümer sind der Meinung, dass ein Spielplatz vorhanden sei und die Vorgaben der Stadt für bestimmte Spielgeräte nicht verbindlich seien.

Mit seiner Klage beantragt der Kläger bei Gericht, den Ablehnungsbeschluss für ungültig zu erklären und die Herstellung des Spielplatzes durch das gerichtliche Urteil zu beschließen. Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht.

Der Richter kommt zu dem Ergebnis, dass der Beschluss, mit dem die Anlage eines neuen Spielplatzes abgelehnt wurde, rechtswidrig ist, da er nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht. Die Spielplatzausstattung sei eine Auflage der Baugenehmigung. Bei dem Spielplatz und der Ausstattung des Kinderspielplatzes handele es sich um Gemeinschaftseigentum. Den Wohnungseigentümern obliege gemeinschaftlich die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.“ Eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung ist auch gegeben bei solchen Maßnahmen, mit denen den Erfordernissen öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprochen werden soll“, so das Gericht. „Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar. Das Gemeinschaftseigentum muss instandgesetzt werden, auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauert. Eine solche gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung kann nicht verjähren“.

Urteil des Amtsgerichts München vom 15.01.2016

Aktenzeichen 481 C 17409/15 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß