

Amtsgericht Hameln

BESCHLUSS

§§ 13 Abs. 2, 15 Abs. 3 WEG

- 1. Der zulässige Gebrauch des Gemeinschaftseigentums wird auch durch die allgemeinen Gesetze bestimmt und eingegrenzt. Die Vorschriften der NdsBauO stehen dem Abstellen des Kinderwagens nicht bzw. nicht unmittelbar entgegen.**
- 2. § 34 NdsBauO verlangt ein hindernisfreies Treppenhaus als Flucht- und Rettungsweg. Diese Funktion des Treppenhauses ist durch den abgestellten Kinderwagen nicht beeinträchtigt, wenn der Wagen den Weg aus den Wohnungen ins Freie aufgrund seiner „Parkposition“ neben der Eingangstür unter der Briefkastenanlage nicht verengt.**
- 3. Allerdings stellt der Kinderwagen eine Brandlast dar, die im Bereich eines Treppenhauses gemäß § 34a NBauO nicht als von vornherein unbedenklich angesehen werden kann. Diese Bedenken sind zurückzustellen, wenn sich noch andere Gegenstände mit einer Brandlast im Objekt befinden.**

AG Hameln, Beschluss vom 29.03.2004; Az.: 12 II 12/04 WEG

Tenor:

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller als Gesamtschuldner, ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beteiligten selbst.

Der Geschäftswert wird auf 3000,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Das Gericht entscheidet ohne mündliche Verhandlung, weil der entscheidungserhebliche Sachverhalt geklärt und eine gütliche Einigung nicht in Aussicht ist.

Die Beteiligten sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Zur Familie der Antragsgegner gehören zwei Kinder; für eines der Kinder wird altersbedingt noch für etwa ein Jahr ein Sportkinderwagen benötigt, um außerhalb des Hauses beweglich zu sein. Dieser Wagen wird des Nachts im Keller des Hauses, tagsüber von Montag bis Donnerstag regelmäßig im Eingangsbereich des

Treppenhauses links der Eingangstür im Bereich der Briefkastenanlage zusammengeklappt abgestellt.

Die Antragsteller halten dies Abstellen für bauordnungs- und brandschutzrechtlich unzulässig und sehen sich zudem daran gehindert, im Kellergeschoß den zu ihrem Sondereigentum gehörenden Vorratskeller und den gemeinschaftlichen Waschkeller mit Waschmaschine und Trockner aufzusuchen.

Sie halten es für zumutbar, den Kinderwagen für jeden Fall seiner Nutzung aus dem Keller oder der im ersten Obergeschoß gelegenen Wohnung der Antragsgegner herauf oder herunter zu tragen.

Sie beantragen sinngemäß,

den Antragsgegnern zu untersagen, ihren Kinderwagen im Hauseingangsbereich des Gebäudes abzustellen.

Die Antragsgegner treten dem Antrag entgegen, schildern die Notwendigkeit, den Wagen zumindest zeitweise im Treppenhaus abzustellen und bezweifeln ein damit verbundenes ernsthaftes Erschwernis für die Antragsteller und andere Mitbewohner, den Keller aufzusuchen.

II.

Der Antrag ist nach § 43 Abs. 1 Ziff. 1 WEG statthaft, bleibt aber in der Sache ohne Erfolg.

Das Recht der Antragsgegner auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums – Treppenhaus – aus § 13 Abs. 2 WEG umfaßt auch das Abstellen ihres Sportkinderwagens im Treppenhaus, soweit dies mit der gebotenen Rücksicht auf Belange der Miteigentümer und nur in solchem zeitlichen Umfange geschieht, wie dies angesichts der Organisation der Familie mit zwei kleinen Kindern erforderlich ist.

a) Das Abstellen des Kinderwagens beeinträchtigt die Bewegungsfreiheit der leicht gehbehinderten Antragstellerin und ihres Ehemannes nicht in nennenswerter Weise. Dies hat der richterliche Augenschein am 16.03.2004 in eindeutiger Weise ergeben. Beide Antragsteller können am abgestellten Kinderwagen vorbei den Keller aufsuchen und auf der Kellertreppe auch wieder in das Erdgeschoß gelangen. Die Entnahme der Post aus den Briefkästen ist durch den Kinderwagen ebenfalls nicht nennenswert erschwert.

Demgegenüber ist – auch dies hat der Augenschein ergeben – das Herauftragen des Kinderwagens aus dem Keller mit erheblichen Mühen verbunden und verhindert für eine kurze Zeit die Beaufsichtigung der dann in der Wohnung oder im Treppenhaus wartenden kleinen Kinder der Familie.

Eine Wohnungseigentumsanlage ist durch die Regelungen der jeweiligen Teilungserklärung und die Wünsche und Bedürfnisse aller ihrer Miteigentümer geprägt. Die Teilungserklärung vom 16.09.1996 enthält Bestimmungen zur Nutzung des Treppenhauses - Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 WEG - nicht. Was zulässig ist, bestimmt sich gemäß § 15 Abs. 3 WEG damit nach dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Keinem Einzelinteresse gebührt damit von vornherein der Vorrang vor dem Interesse eines anderen Miteigentümers. Genauso

wenig, wie die Antragsgegner die Ausrichtung der Gemeinschaft und des Gemeinschaftseigentums auf einen in jeder Hinsicht optimal kind- und familiengerechten Zustand ohne Rücksicht auf berechnete Interessen älterer Miteigentümer verlangen könnten, können umgekehrt die Antragsteller erwarten, daß allein auf ihre Wünsche Rücksicht genommen wird.

b) Der zulässige Gebrauch des Gemeinschaftseigentums wird auch durch die allgemeinen Gesetze bestimmt und eingegrenzt. Die Vorschriften der NdsBauO stehen dem Abstellen des Kinderwagens nicht bzw. nicht unmittelbar entgegen.

aa) § 34 NdsBauO verlangt ein hindernisfreies Treppenhaus als Flucht- und Rettungsweg. Diese Funktion des Treppenhauses ist durch den abgestellten Kinderwagen nicht beeinträchtigt, weil der Wagen den Weg aus den Wohnungen ins Freie aufgrund seiner „Parkposition“ neben der Eingangstür unter der Briefkastenanlage nicht verengt.

Die Verengung auf 80 cm betrifft allein den Ausgang aus dem Keller, der zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen weder zugelassen, noch geeignet ist.

Im Übrigen dürfte es im Notfall auch keine ernste Schwierigkeit bereiten, den direkt neben dem Hauseingang abgestellten Kinderwagen bei Bedarf ins Freie zu schieben.

bb) Allerdings stellt der Kinderwagen eine Brandlast dar, die im Bereich eines (wie hier: notwendigen) Treppenhauses gemäß § 34a NBauO nicht als von vornherein unbedenklich angesehen werden kann.

Indessen beschränkt das Brand- und Verqualmungsrisiko sich im Fluchttreppenhaus im nicht auf diese Brandlast.

Der richterliche Augenschein hat ergeben, dass

- in mindestens einem Kellerraum (dem der Antragsteller) im Betrieb befindliche Kühl- und Gefriergeräte sowie zahlreiche Möbel und andere brennbare Gegenstände abgestellt sind und dass

- in dem eingerichteten Wasch- und Trockenkeller zahlreiche Waschmaschinen und elektrische Wäschetrockner installiert und im Betrieb sind.

Hier bestehen ganz offenkundig sehr erhebliche Brandlasten (Wäschetrockner!), ohne daß der Kellergang gegen das Treppenhaus mit einer Tür abgeschlossen wäre. Auch Wasch- und Trockenkeller und Einzelkeller sind – soweit erkennbar – nicht durch feuerhemmende Türen abgeschlossen.

Ebenfalls ist die in den Hausflur hineinragende Briefkastenanlage eine erhebliche Brandlast; man denke nur an die Unsitte, um Sylvester herum Feuerwerkskörper in Briefkästen zu stecken.

Nicht zuletzt Wandschmuck im Treppenhaus, Holz- oder Kunststofffenster oder Fußmatten vor den Wohnungstüren können einem Feuer Nahrung bieten und zur Verqualmung des Treppenhauses beitragen.

Daraus ergibt sich für den hier zu entscheidenden Sachverhalt:

Die Risiken in einem für Menschen bewohnbaren Haus sind vielfältig und wer möchte schon hinter feuerhemmenden Stahltüren und zwischen Sichtbetonwänden wohnen. Die Brandschutzvorschriften werden deshalb nicht so ausgelegt und angewendet, daß ein Risiko für Hausbewohner um den Preis fehlender praktischer Nutzbarkeit des Gebäudes ausgeschlossen wäre. Deswegen genügen Vorkehrungen gegen Gefahren, die nach Lage der Dinge nicht völlig fern liegen und gegen die man sich nicht durch von jedermann zu erwartende Sorgfalt schützen kann (OLG Hamm, B. v. 20.04.1988, 15 W 168 und 169/88, u.a. MDR 88, 677). Das sehen augenscheinlich auch die Antragsteller so, wenn sie verlangen, der Kinderwagen möge aus dem Treppenhaus entfernt werden, könne aber im zum Treppenhaus offenen und dazu noch viel weniger unter Blickkontrolle der Bewohner stehenden Keller abgestellt werden, von wo er, sollte er tatsächlich von wem auch immer in Brand gesetzt worden sein, zudem ungleich schwieriger entfernt werden könnte.

Welches „Risiko“ eine Wohnungseigentümergeinschaft einzugehen bereit ist und was sie deswegen unter den Gesichtspunkten „Behinderung“ oder gar „Gefährdung“ dulden möchte, muß sie jenseits eines offenkundigen, nicht vertretbaren Gefahrenpotentials („Biedermann und die Brandstifter“) selbst bestimmen.

Die Gemeinschaft hat sich auf Wunsch der Antragsteller zuletzt in der Wohnungseigentümersammlung vom 29.07.2003 zu TOP 7.2 mit der Frage befasst und es abgelehnt, eine Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 Abs. 3 WEG zum Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus zu beschließen.

Damit bleibt das Abstellen eines Kinderwagens wie desjenigen der Antragsgegner, soweit dies aufgrund vernünftiger, praktischer Erwägungen der Organisation einer Familie mit kleinen Kindern entspricht, zulässige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Miteigentümer.

III.

Billigem Ermessen im Sinne des § 47 WEG entspricht es, die Verfahrenskosten den Antragstellern aufzuerlegen, die in der Sache unterliegen.

Entsprechend dem Regelfall in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 48 Abs. 2 WEG i.V.m. § 30 Abs. 2 KostO.