

OLG Frankfurt

BESCHLUSS

§ 15 Abs. 2 WEG

- 1. Das Rechtsschutzbedürfnis eines Anfechtungsverfahrens bzgl. einer Gebrauchsregelung/Nutzungsregelung ist nicht durch die Entfernung des streitgegenständlichen Gegenstands entfallen, da nicht ein Beseitigungsanspruch verfahrensgegenständlich ist, sondern der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung.**
- 2. Maßstab dafür, ob eine mehrheitlich beschlossene Gebrauchsregelung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist nach § 15 Abs. 2 WEG zunächst einmal, dass keine entgegenstehende Regelung in der Teilungserklärung oder sonst durch Vereinbarung nach § 10 WEG getroffen worden ist.**
- 3. Auch wenn es sich bei der Bezeichnung als "Waschraum" um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handeln würde, wäre ein von dieser Zweckbestimmung abweichender Gebrauch nur dann unzulässig, wenn er bei der gebotenen typisierender Betrachtungsweise, die auf die typischen Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Störungen abstellt, die generell erwartet werden können, stärker stören kann.**
- 4. Von der Aufstellung eines Gefrierschranks an Stelle eines Wäschetrockners oder einer Waschmaschine geht keine stärkere Beeinträchtigung aus.**
- 5. Dabei kann das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme auch einen für verschiedene Wohnungseigentümer unterschiedlichen Gebrauch rechtfertigen und den Wohnungseigentümern steht ein nicht unerheblicher, gerichtlich nicht kontrollierbarer Ermessensspielraum zu.**

OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.11.2008; Az.: 20 W 259/07

Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG beschließen, wonach die Aufstellung eines Gefrierschranks in einem Kellerraum, der zum Gemeinschaftseigentum gehört und im Aufteilungsplan als "Waschraum" bezeichnet wird, an Stelle einer Waschmaschine oder eines Wäschetrockners zulässig ist.

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde. Außergerichtliche Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde werden nicht erstattet.

Der Wert des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die Beteiligten sind die Eigentümer der sechs Einheiten umfassenden Wohnungseigentumsanlage A-Straße ... in O1. Sie streiten jetzt nur noch über die Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung, mit dem das Einverständnis mit der Aufstellung eines Gefrierschranks im gemeinschaftlichen Waschraum erklärt worden ist.

Die WEG wurde in der Planungsphase durch notarielle Teilungserklärung der Bauträgerin vom 01.11.2001 mit Nachtrag vom 23.11.2001 gebildet. Wegen dem Inhalt im Einzelnen wird auf Bl. 1 / 2 bis 1 / 33 der beigezogenen Grundakten Blatt ... von O1 Bezug genommen. Unter anderem enthält die Teilungserklärung auch folgende Regelung: "Alle Gebäude und Gebäudeteile, die nicht gemäß den vorstehenden Vereinbarungen in Ziff. 1 bis 6 im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum." In dem Aufteilungsplan, auf den die Teilungserklärung Bezug nimmt, ist neben den durch farbige Markierungen dem einzelnen Sondereigentum jeweils zugeordneten Kellerräumen u. a. ein Raum mit der Bezeichnung "Waschraum" eingezeichnet. Darin wiederum sind 12 kleine Quadrate eingezeichnet, von denen jeweils 6 mit "T" (offensichtlich für "Trockner") und 6 mit "WM" (offensichtlich für "Waschmaschine") markiert sind. Die Antragsgegner zu 1) und 2) nutzten seit ihrem Einzug die Einheiten Nr. 1 und 2 im Erdgeschoss der Liegenschaft als einheitliche Wohnung und stellten im Waschraum auf einem der für eine Waschmaschine bzw. einen Trockner vorgesehenen Platz einen Gefrierschrank auf, dessen Betriebsstrom unstreitig zu ihren Lasten geht.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.03.2006 heißt es unter TOP 6.3. (Bl. 8 d. A): "Die bei der Versammlung anwesenden Eigentümer haben keine Bedenken dagegen, dass im allgemeinen Waschraum ein Gefrierschrank steht. Damit erklären sich alle Anwesenden ausdrücklich einverstanden. Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen, 0 Nein-Stimmen" Mit am 11.04.2006 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz hat die Antragstellerin neben weiteren Beschlüssen die zu TOP 6.3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.03.2006 protokollierte Beschlussfassung angefochten mit der Begründung, dass der Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz dafür gefehlt habe, da nicht mehrheitlich beschlossen werden könne, dass das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümerin teilweise vorenthalten werde. Die Antragstellerin habe sich schon seit 2002 gegen die Aufstellung des Gefrierschranks zur Wehr gesetzt.

Die Antragstellerin hat erstinstanzlich beantragt, u. a. den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.03.2006 zu TOP 6.3 für ungültig zu erklären.

Die Antragsgegner haben erstinstanzlich beantragt, den Antrag der Antragstellerin zurückzuweisen.

Die Antragsgegner haben vorgetragen, der Gefrierschrank befände sich bereits seit dem Einzug der Antragsgegner zu 1) und 2) in 2002 unbeanstandet am selben Standort. Als Eigentümer von zwei Einheiten stünden den Antragsgegnern zu 1) und 2) vier Stellplätze für Elektrogeräte im Waschraum zu. Durch die Aufstellung des Gefrierschranks entstünde der Antragstellerin kein Nachteil, da er weder zu einer Verschmutzung, noch Geruchs- oder Lärmbelästigung oder intensiverer Nutzung des Kellerraums führe. Auch optisch bestehe kein wesentlicher

Unterschied zu einer Waschmaschine oder einem Wäschetrockner. Eine Entfernung des Gerätes führe nicht zu einem Vorteil für die Antragstellerin, ihr werde auch nichts vorenthalten. Die Wohnungseigentümersversammlung habe deshalb mehrheitlich über die Nutzung der Gemeinschaftsräume beschließen können.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 31.10.2006 (Bl. 53-55 d. A.) u. a. diesen Antrag der Antragstellerin als unbegründet zurückgewiesen und darauf abgestellt, dass die Aufstellung der Gefriertruhe keinerlei negative Auswirkung für die Antragstellerin entfalte, da sie auf einem den Antragsgegnern zu 1) und 2) zugewiesenen Stellplatz stehe und der Betriebsstrom der Gemeinschaft unstreitig nicht zur Last fällt. Gegen den ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 17.11.2006 zugestellten Beschluss des Amtsgerichts hat die Antragstellerin mit bei Gericht am 29.11.2006 eingegangenen Schriftsatz sofortige Beschwerde eingelegt und ihren Antrag auf Ungültigkeitserklärung u. a. des TOP 6.3 der Wohnungseigentümersversammlung vom 16.03.2006 weiterverfolgt. Die Antragstellerin hat ihren erstinstanzlichen Vortrag wiederholt und darauf verwiesen, sie habe sich von 2002 bis 2004 permanent gegen das Aufstellen des Gefrierschranks gewendet, auch die Verwalterin sei unterrichtet worden. Weitergehende Beeinträchtigungen seien dadurch entstanden, dass fremde Personen, insbesondere auch Kinder nahezu täglich in den gemeinsamen Waschaum gekommen seien und sich an dem Gefrierschrank bedient hätten.

Auch die Antragsgegner haben ihren erstinstanzlichen Vortrag wiederholt und vertieft und den Vortrag der Antragstellerin zu dem nahezu täglichen Aufenthalt fremder Personen im Waschaum, um sich an dem Gefrierschrank zu bedienen, bestritten.

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 30.05.2007 (Bl. 109-115 d. A.) die Beschwerde zurückgewiesen, soweit sie nicht bereits zurückgenommen worden war. In der Begründung der Entscheidung wird ausgeführt, mit dem zuletzt noch allein streitgegenständlichen TOP 6.3 der Wohnungseigentümersversammlung vom 16.03.2006 sei eine zulässige Gebrauchsregelung im Sinn von § 15 Abs. 2 WEG getroffen worden. Diese entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da kein Eingriff in das Sondereigentum der Antragstellerin erfolgt sei und sie von der Nutzung des Gemeinschaftseigentums auch nicht unzulässig ausgeschlossen werde. Schließlich ergebe sich aus dem Aufstellen des Gefrierschranks auch keine stärkere Beeinträchtigung als wenn eine Waschmaschine oder ein Trockner aufgestellt worden seien. Weder eine optische Beeinträchtigung, noch ein Freisetzen von Gerüchen oder eine erhöhte Benutzerfrequenz lasse sich feststellen.

Gegen die ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 05.06.2007 zugestellte Entscheidung des Landgerichts hat die Antragstellerin mit am 19.06.2007 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz weitere Beschwerde eingelegt, mit der sie die Ungültigkeitserklärung des zu TOP 6.3 der Wohnungseigentümersversammlung vom 16.03.2006 unter Abänderung des landgerichtlichen Beschlusses vom 30.05.2007 begehrt. Die Antragstellerin macht erneut geltend, es habe nicht mehrheitlich die Vorenthaltung von Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümersversammlung beschlossen werden können. Sie müsse nicht dulden, dass die Antragsgegner zu 1) und 2) ihre Wohnnutzung auf Gemeinschaftsräume und Sondereigentum ausdehnten. Da die Einheiten Nr. 1 und 2) in eine Wohnung mit nur einer Küche und einer Eingangstür zusammengeführt worden seien, seien für sie auch nur zwei Stellplätze in der Waschküche zu berücksichtigen, nicht noch ein Stellplatz für einen Gefrierschrank. Sein Platz werde als Freiraum benötigt. Die Antragsgegner

und die Verwalterin sind der weiteren Beschwerde entgegengetreten und verteidigen die landgerichtliche Entscheidung.

Die Antragsgegner haben ihr Wohnungseigentum veräußert und im Juni 2008 den streitgegenständlichen Gefrierschrank aus dem Waschraum entfernt.

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, § 45 Abs. 1 WEG a. F. . Die Zulässigkeit ist auch nicht durch die Entfernung des streitgegenständlichen Gefrierschranks entfallen, da vorliegend nicht ein Beseitigungsanspruch verfahrensgegenständlich ist, sondern der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.03.2006. Die weitere Beschwerde hat in der Sache aber keinen Erfolg, da die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§§ 43 WEG a. F., 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO), worauf sich die Überprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren beschränkt.

Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung sind entsprechend §§ 133, 157 BGB vom Rechtsbeschwerdegericht anhand des Beschlusswortlauts unter Berücksichtigung des sonstigen Protokollinhalts auszulegen, wobei es auf die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden nicht ankommt (Niedenführ/Schulze: WEG, 7. Aufl., § 45, Rdnr. 42; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten: WEG, 8. Aufl., § 23, Rdnr. 47). Unter Beachtung dieser Grundsätze ist die zu TOP 6.3 am 16.03.2006 protokollierte Entschließung der Wohnungseigentümer als eine Dauerregelung auszulegen, die eine Gebrauchsregelung des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Waschraums im Kellergeschoss der Liegenschaft betrifft, deren Zulässigkeit sich nach § 15 Abs. 2 WEG richtet.

Maßstab dafür, ob eine mehrheitlich beschlossene Gebrauchsregelung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist nach § 15 Abs. 2 WEG zunächst einmal, dass keine entgegenstehende Regelung in der Teilungserklärung oder sonst durch Vereinbarung nach § 10 WEG getroffen worden ist (Riecke/Schmid: WEG, § 15, Rdnr. 9). Für Letzteres ist nichts vorgetragen oder sonst ersichtlich. In der Teilungserklärung ist auf den Aufteilungsplan lediglich zur Bestimmung dessen, was zum jeweiligen Sondereigentum gehört, Bezug genommen, sowie hinsichtlich der Nutzung von Freiflächen und Terrassen und einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Tiefgarage Bezug genommen, nicht dagegen auf die im Aufteilungsplan genannte Nutzung eines Kellerraums als Waschraum. Es kann hier aber dahin gestellt bleiben, ob es sich bei der Bezeichnung als Waschraum um einen rechtlich nicht bindenden Vorschlag des Architekten zur Raumnutzung handelt, weil die Teilungserklärung hinsichtlich des Waschraumes nicht auf den Aufteilungsplan Bezug nimmt (Oberlandesgericht Hamburg ZMR 2003; 446; Oberlandesgericht Schleswig ZMR 2004, 68 ff.) oder ob es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handelt.

Auch wenn es sich bei der Bezeichnung als "Waschraum" um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handeln würde, wäre ein von dieser Zweckbestimmung abweichender Gebrauch nur dann unzulässig, wenn er bei der gebotenen typisierender Betrachtungsweise, die auf die typischen Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Störungen abstellt, die generell erwartet werden können (BayObLG ZWE 2001, 27, 28; MDR 2007, 513; Senatsbeschluss vom 02.11.2005 -20 W 378/03- NJW-RR 2006, 1445; Palandt/Bassenge: WEG, 68. Aufl., § 15, Rdnr. 14), stärker stören kann. Ohne Rechtsfehler hat das Landgericht ausgeführt, dass von der Aufstellung eines Gefrierschranks an Stelle eines Wäschetrockners oder einer Waschmaschine unter

Zugrundelegung dieser Kriterien keine stärkere Beeinträchtigung ausgeht. Der optische Eindruck ist nicht wesentlich anders, die Emissionen dürften eher geringer sein sowohl hinsichtlich der Geräuschentwicklung als auch der Abgabe von Gerüchen, Wärme und Dampf. Die im Fall von Störungen bei Waschmaschine oder Trockner mögliche Gefährdung des Gemeinschaftseigentums muss sogar größer eingeschätzt werden. Für die typische Nutzung eines Gefrierschranks werden auch nicht häufigere oder länger andauernde Aufenthalte in dem Waschaum erforderlich, wie sie durch die typische Nutzung eines Wäschetrockners oder einer Waschmaschine nötig würden.

Abgesehen von dem Fehlen einer entgegenstehenden Vereinbarung bzw. einer nicht stärker störenden Nutzung als nach der Zweckbestimmung erlaubt, ist eine Gebrauchsregelung dann ordnungsgemäß, wenn sie im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt, d. h. ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Wohnungseigentümer fördert und der Wahrung des Hausfriedens dient. Eine Maßnahme liegt im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie nach billigem Ermessen und bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise den konkreten Bedürfnissen der Wohnungseigentümer, den örtlichen und baulichen Besonderheiten der Wohnanlage sowie der Verkehrsauffassung entspricht (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, aaO., § 15, Rdnr. 5). **Dabei kann das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme auch einen für verschiedene Wohnungseigentümer unterschiedlichen Gebrauch rechtfertigen und den Wohnungseigentümern steht ein nicht unerheblicher, gerichtlich nicht kontrollierbarer Ermessensspielraum zu** (Palandt/Bassenge, aaO., § 15, Rdnr. 5; Riecke/Schmid, aaO., § 15, Rdnr. 13). Auch nach diesen Kriterien entspricht die angefochtene Gebrauchsregelung ordnungsgemäßer Verwaltung. Es kann dahingestellt bleiben, ob die von der Antragstellerin erstmals in der weiteren Beschwerde vorgetragene bauliche Zusammenlegung der Einheiten Nr. 1 und 2 als neuer Sachvortrag berücksichtigt werden kann, nachdem die Antragsgegner ihm nicht entgegengetreten sind. Denn entgegen der in der weiteren Beschwerde von der Antragstellerin vorgetragenen Auffassung sind die Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1 und Nr. 2 für jeweils zwei Stellplätze im Waschaum nutzungsberechtigt, unabhängig von der konkreten Nutzung der Wohnungen. Die einheitliche Nutzung der zwei im Erdgeschoss liegenden Wohnungen hat nicht dazu geführt, dass auch rechtlich eine Veränderung eingetreten wäre, abgesehen davon, dass es im Ermessen der Wohnungseigentümer liegen würde, für eine nach Zusammenlegung entstehende doppelt so große Einheit auch die doppelte Anzahl von Stellplätzen im Waschaum im Weg der Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG vorzusehen. Die Antragstellerin verkennt, dass ihr Recht auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, zu dem der Waschaum gehört, schon nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG nur nach Maßgabe der §§ 14, 15 besteht. Dass ihr Recht zum Mitgebrauch an dem Waschaum dadurch unzulässig eingeschränkt sein soll, dass statt einem Trockner oder einer Waschmaschine auf einem den Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 zugeordneten Stellplatz ein Gefrierschrank aufgestellt wird, haben die Vorinstanzen ohne Rechtsfehler nicht feststellen können. Die von der Antragstellerin zitierte Entscheidung des Oberlandesgericht Düsseldorf NZM 2003, 28 betrifft die Verteilung der Erträge für die Fremdnutzung von gemeinschaftlichem Eigentum, also einen in § 13 Abs. 2 Satz 2 i. v. m. § 16 WEG geregelten Sachverhalt und ist für die hier zu entscheidende Fallgestaltung nicht einschlägig.

Die Gerichtskosten der weiteren Beschwerde hat die Antragstellerin zu tragen, § 47 Satz 1 WEG a. F.. Dagegen sah der Senat keine Veranlassung zur Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten, § 47 Satz 2 WEG a. F.. Den Wert des Verfahrens der weiteren Beschwerde hat der Senat gemäß § 48 Abs. 3 WEG a. F.

festgesetzt. Bei einem Streit über den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums kann die Bewertung des Interesses der Beteiligten in Anlehnung an den Regelwert des § 30 Abs. 2 KostO erfolgen (Senat Beschl. v. 02.12.2004 -20 W 186/2003= NZM 2005, 427).