
Datum:	17.07.2002
Gericht:	Amtsgericht Aachen
Spruchkörper:	Abteilung 12
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	12 UR II 53/02 WEG
ECLI:	ECLI:DE:AGAC1:2002:0717.12UR.II53.02WEG.00

Tenor:

Die Antragsgegnerin wird verpflichtet, den Hausbewohnern und Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsanlage einen unbeschränkten und ungehinderten Zutritt zu dem Müllraum der Wohnungseigentumsanlage zu verschaffen.

Diese Verpflichtung der Antragsgegnerin endet im Falle einer abweichenden Gebrauchsregelung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung.

Es wird festgestellt, dass weder in der Eigentümerversammlung vom 24.04.2002, noch am 30.11.2001 ein Beschluss der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage zustande gekommen ist, wonach die Benutzung des Müllraumes dieser Wohnungseigentumsanlage zeitlich beschränkt wird.

Die Antragsgegnerin trägt die Gerichtskosten des Verfahrens und die außergerichtlichen Kosten der Antragsteller sowie ihre eigenen außergerichtlichen Kosten. Die übrigen Verfahrensbeteiligten tragen ihre eigenen außergerichtlichen Kosten selbst.

Der Geschäftswert wird für das Verfahren und die Entscheidung auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

- Die Antragsgegnerin ist die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage Die weiteren Verfahrensbeteiligten und die Antragsteller sind die Wohnungseigentümer dieser Anlage. 2
- Die Antragstellerin hat veranlasst, dass der Zutritt zu dem Müllraum (Mülltonnenraum) der Wohnungseigentumsanlage nur noch möglich ist montags und freitags jeweils in der Zeit von 12.00 - 21.00 Uhr. Sie hat diese Maßnahme ergriffen, um das ungeordnete Lagern von weiterem Müll in dem Müllraum außerhalb der dort aufgestellten Mülltonnen einzuschränken. Die Antragsgegnerin sah sich berechtigt zu dieser Einschränkung der Benutzung des Mülltonnenraumes aufgrund einer schriftlichen Umfrage bei den Wohnungseigentümern vom 30.11.2001, wobei von den 6 Eigentümern drei dieser Beschränkung schriftlich zustimmten, die übrigen nicht. Die zustimmenden Wohnungseigentümer repräsentieren 8.560/10.000 Miteigentumsanteile. In der Eigentümerversammlung vom 24.04.2002 heißt es ausweislich des Protokolls, dass die Zustimmung zu dieser Regelung über die Beschränkung der Benutzung des Mülltonnenraumes mit 85,6 % der Miteigentumsanteile erfolgte. 3
- Im vorliegenden Verfahren begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin zu untersagen, die Möglichkeit der Müllentsorgung in dem Müllraum auf die Zeit von montags und freitags jeweils von 12.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu beschränken. Außerdem beantragen sie die Feststellung, dass kein Beschluss bzw. keine Vereinbarung über eine solche Beschränkung der Benutzung des Müllraumes zustande gekommen ist. 4
- Die Antragsteller tragen vor, dass es durch die vorgenommene Beschränkung des Zutritts zu dem Mülltonnenraum zu Beschwerden der Mieter der Wohnung der Antragsteller gekommen sei darüber, dass anfallender Müll mit Geruchsbelästigung in der Wohnung zwischengelagert werden müsse, was unzumutbar sei. 5
- Ursprünglich hatten die Antragsteller eine Feststellung beantragt, dass die Antragsgegnerin als Verwalterin nicht berechtigt sei, die Möglichkeit der Müllentsorgung im Objekt zu beschränken auf die Zeiten von montags und freitags von 12.00 Uhr bis 21.00 Uhr. 6
- Nunmehr beantragen die Antragsteller, 7
- der Antragsgegnerin zu untersagen, die Möglichkeit der Müllentsorgung im verfahrensgegenständlichen Objekt durch das Verschließen des Müllraumes auf die Zeit von montags und freitags jeweils von 12.00 bis 21.00 Uhr zu beschränken. 8
- Weiterhin beantragen die Antragsteller, 9
- festzustellen, dass der unter Tagesordnungspunkt 1 protokollierte Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.04.2002 beziehungsweise die dort protokollierte im schriftlichen Verfahren erfolgte Vereinbarung der angegriffenen Regelung zum Müllraum rechtsunwirksam ist. 10
- Die Antragsgegnerin beantragt, 11
- die Anträge der Antragsteller zurückzuweisen. 12
- Die Antragsgegnerin sieht sich berechtigt, die vorgenommene Einschränkung der Zugänglichkeit des Müllraumes vorzunehmen, aufgrund des Eigentümerbeschlusses vom 30.11.2001. Die Antragsgegnerin behauptet, dadurch sei die Müllentsorgung für die Hausbewohner nicht unzumutbar beeinträchtigt. 13

Von den übrigen Verfahrensbeteiligten haben die Eheleutedas Begehren der Antragsteller befürwortet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 15

Die zulässigen Anträge der Antragsteller sind auch begründet. 16

Den Antragstellern steht gegen die Antragsgegnerin als Verwalterin ein Anspruch zu, dass die von der Antragsgegnerin vorgenommene teilweise Sperrung des Mülltonnenraumes aufgehoben wird und den Hausbewohnern bzw. Wohnungseigentümern ein unbegrenzter, ungehinderter Zugang zu diesem Mülltonnenraum wieder eingeräumt wird. Dieser Anspruch der Antragsteller ergibt sich aus §§ 1004 BGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG. Durch die teilweise Sperrung der Benutzung des Mülltonnenraumes hat die Antragsgegnerin das Mitbenutzungsrecht der Antragsteller bzw. deren Mieter an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Mülltonnenraum rechtswidrig verletzt. Die Antragsgegnerin ist deshalb verpflichtet, diese Störung zu beseitigen und den Antragstellern sowie ihren Mietern, aber auch den anderen Hausbewohnern und Wohnungseigentümern, wieder einen unbegrenzten Zutritt zu dem Mülltonnenraum zu verschaffen. Den Antragstellern und damit auch den Mietern ihrer Eigentumswohnung steht ein Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zu, das ergibt sich aus §§ 13 Abs. 2 Satz 1, 14 Nr. 2 WEG. 17

Nach diesen gesetzlichen Bestimmungen ist jeder Wohnungseigentümer und damit jede Person, der die Eigentumswohnung zulässigerweise überlassen wurde, zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Dieses Mitgebrauchsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers bzw. des berechtigten Hausbewohners kann eingeschränkt werden durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über den Gebrauch der gemeinschaftlichen Einrichtung oder durch eine Gebrauchsregelung durch Wohnungseigentümerbeschluss, § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG. 18

Eine solche zulässige Einschränkung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder durch Wohnungseigentümerbeschluss nach § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG fehlt hier. Eine Vereinbarung liegt schon deshalb nicht vor, weil es an der für eine Vereinbarung erforderlichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer fehlt. Es ist aber auch keine Gebrauchsregelung durch Wohnungseigentümerbeschluss im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG zustande gekommen. 19

In der Eigentümerversammlung vom 24.04.2002 ist ausweislich des Protokolles kein derartiger Beschluss gefasst worden. Vielmehr hat sich die Antragsgegnerin als Verwalterin auf einen angeblichen schriftlichen Beschluss der Wohnungseigentümer vom 30.11.2001 berufen. Ein derartiger Beschluss liegt jedoch nicht vor. 20

Bei einer Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (§ 23 Abs. 3 WEG) kommt ein Beschluss erst zustande, wenn sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Ein Mehrheitsbeschluss ist insoweit nicht möglich. Dasselbe ergibt sich auch aus der notariellen Teilungserklärung der Beteiligten, dort nämlich unter § 10 Nr. 6 der Gemeinschaftsordnung, wonach auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ein Beschluss gültig ist, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Bei dem Versuch der Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren vom 30.11.2001 haben aber unstreitig nicht alle Sondereigentümer zugestimmt, sondern lediglich 3 Sondereigentümer. Darauf, dass die zustimmenden Sondereigentümer über die Mehrheit hinsichtlich der Miteigentumsanteile verfügen, kommt es nicht an, da nach dem Gesetz und der notariellen 21

Teilungserklärung für das Zustandekommen eines solchen wirksamen Beschlusses die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Somit handelte die Antragsgegnerin als Verwalterin ohne rechtliche Befugnis, als sie die Beschränkung des Zutritts zu dem Mülltonnenraum veranlasste. 22

Eine Einschränkung des Rechtes auf Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums kann sich auch aus dem Bestimmungszweck oder der Natur der Sache einer gemeinschaftlichen Einrichtung ergeben: So kann z.B. eine einzige vorhandene, im Gemeinschaftseigentum stehende Waschmaschine nicht von allen Wohnungseigentümern gleichzeitig benutzt werden. Eine solche, sich aus dem Bestimmungszweck bzw. aus der Natur der Sache ergebende Einschränkung des Rechtes auf Mitbenutzung liegt hier jedoch bei dem Mülltonnenraum nicht vor. 23

Das Recht auf Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet sich maßgeblich nach dem Bestimmungszweck der gemeinschaftlichen Einrichtung (vgl. OLG Köln WuM 1997, 696; BayObLG 1972, 94, 96; OLG Frankfurt a.M. ZMR 1997, 606). 24

Bei einem Mülltonnenraum besteht der naturgemäße Bestimmungszweck dieser gemeinschaftlichen Einrichtung in der Möglichkeit der Entsorgung des Hausmülls aus den einzelnen Wohnungen in die in dem Mülltonnenraum befindlichen und dafür vorgesehenen Müllsammelbehälter (Mülltonnen). Damit ist die Befugnis, diesen Mülltonnenraum zu betreten, notwendigerweise Teil dieses Mitbenutzungsrechtes. Das Mitbenutzungsrecht unterliegt im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung den Schranken, die sich aus der gemeinschaftsbedingten Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere aus der Obliegenheit, die übrigen Miteigentümer vor unzumutbarer Beeinträchtigung oder Störung im Gebrauch ihres Mit- und Sondereigentums zu bewahren, ergeben (vgl. BayObLG a.a.O., S. 97). Die Tatsache der Mitbenutzung dieses Mülltonnenraumes durch alle Hausbewohner führt nicht zu den Problemen, die die Antragsgegnerin durch eine Beschränkung des Zutrittsrechtes zu lösen versuchte. Die Probleme entstehen dadurch, dass einzelne Hausbewohner offensichtlich den Müll nicht ordnungsgemäß in die dafür vorgesehenen Behälter einwerfen bzw. sonstigen Müll zusätzlich unzulässigerweise neben den Tonnen in dem Mülltonnenraum lagern. Die Lösung des Problems kann nicht darin liegen, dass der Zutritt zu dem Mülltonnenraum zeitlich beschränkt wird. Vielmehr hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, den Mülltonnenraum jederzeit aufzusuchen, um dort den Müll in die dafür vorgesehenen Behälter einwerfen zu dürfen. 25

Da die Antragsgegnerin als Verwalterin keinerlei Befugnis hatte, die vorgenommene Beschränkung des Zutritts zu dem Mülltonnenraum vorzunehmen, ist sie entsprechend dem Antrag der Antragsteller zu verpflichten, ungehinderten Zutritt zu dem Mülltonnenraum wieder allen Hausbewohnern und Miteigentümern zu verschaffen. Diese Verpflichtung der Antragsgegnerin steht lediglich unter der Einschränkung, dass die Wohnungseigentümer durch eine zukünftige Vereinbarung möglicherweise eine andere Regelung über den Umfang der Benutzbarkeit des Mülltonnenraumes treffen. 26

Bedenken hat das Gericht jedoch, ob es möglich ist, dass die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach § 15 Abs. 2 WEG eine Beschränkung des Zutritts zu dem Mülltonnenraum in dem bisherigen zeitlichen Umfang vornimmt, da das die Rechte der Wohnungseigentümer bzw. der Hausbewohner zu sehr einschränkt. Denn eine Beschränkung auf lediglich 2 Tage pro Woche, die im übrigen auch dann nicht vollständig dafür zur Verfügung stehen, um eine Leerung der Müllbehälter aus der Wohnung in die Mülltonnen vorzunehmen, stellt nach Auffassung des Gerichts eine 27

unzumutbare Behinderung und Beeinträchtigung für die Hausbewohner bzw. Miteigentümer dar.

Da sich die Antragsgegnerin auf die Existenz eines angeblichen Beschlusses im schriftlichen Verfahren vom 30.11.2001 berufen hat, war auch der Antrag der Antragsteller berechtigt, festzustellen, dass kein derartiger Beschluss wirksam zustande gekommen ist. Das Feststellungsinteresse der Antragsteller ergibt sich daraus, dass durch die Erklärung der Verwalterin ein entsprechender Rechtsschein geschaffen wurde und für die übrigen Wohnungseigentümer möglicherweise dadurch eine unklare Rechtslage entstand. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass weder durch den Beschluss im schriftlichen Verfahren noch in der Eigentümerversammlung vom 24.04.2002 ein Beschluss der Eigentümer über die Beschränkung der Benutzbarkeit des Mülltonnenraumes gefasst worden ist. 28

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Da die Antragsgegnerin unterlegen ist, hat sie die Gerichtskosten des Verfahrens zu tragen, § 47 Satz 1 WEG. Abweichend von dem Grundsatz des § 47 Satz 2 WEG hat die Antragsgegnerin auch die außergerichtlichen Kosten der Antragsteller zu tragen. In gerichtlichen Wohnungseigentumsverfahren hat grundsätzlich jeder Verfahrensbeteiligte seine eigenen außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen. Davon abzuweichen ist gemäß § 47 Satz 2 WEG nur dann, wenn dies aus Gründen der Gerechtigkeit oder Billigkeit erforderlich ist. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. Die Antragsgegnerin als professionell tätige Verwalterin hätte wissen müssen, weil sich dies eindeutig sowohl aus der Teilungserklärung als auch aus dem Gesetz ergab, dass der Versuch einer Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren gescheitert war hinsichtlich der Einschränkung der Zugänglichkeit des Müllraumes und somit die Antragsgegnerin nicht berechtigt war, eigenmächtig eine derartige Beschränkung des Zutritts zu dem Mülltonnenraum durchzuführen. Durch dieses vorwerfbare Fehlverhalten der Antragsgegnerin hat sie Veranlassung zur Einleitung dieses Gerichtsverfahrens gegeben. Dies rechtfertigt es, im vorliegenden Fall abweichend von dem üblichen Grundsatz einer Erstattung der außergerichtlichen Kosten der Antragsteller anzuordnen. Hinsichtlich der übrigen Verfahrensbeteiligten verbleibt es jedoch bei dem Grundsatz des § 47 Satz 2 WEG. 29

Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. 30

R 31

Richter am Amtsgericht 32