
Datum: 03.12.1999
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 165/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1999:1203.16WX165.99.01

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 2 T 13 /99 WEG
Schlagworte: Benutzung eines Waschkellers am Sonntag
Normen: WEG §§ 14, 15
Leitsätze:

Eine durch Mehrheitsbeschluß getroffene Regelung, daß der im Gemeinschaftseigentum stehende Waschkeller auch sonntags in der Zeit von 9 - 12 Uhr benutzt werden könne, verstößt nicht gegen § 3 FeiertagsG NW. Soweit durch die Waschmaschinen keine empfindliche Geräuschbelästigung verursacht wird, kann der Richter den Ermessensspielraum der Eigentümergemeinschaft nicht durch sein eigenes Ermessen ausfüllen. Die Gemeinschaft macht von ihrem Ermessen keinen Fehlgebrauch, wenn sie den Gebrauch der Waschmaschinen für einen Zeitraum gestattet, der bequem einen kompletten Waschgang (Waschen, Schleudern, Trocknen) erlaubt.

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2. werden die Beschlüsse des Amtsgerichts Eschweiler vom - 6 II 30/98 - und des Landgerichts Aachen vom 30.09.1999 - 2 T 13 /99 WEG - abgeändert. Der gegen den Beschluss zu TOP 5 der Eigentümersammlung vom 15.08.1998 gerichtete Anfechtungsantrag wird zurückgewiesen. Die Antragsteller haben die in allen Instanzen entstandenen Gerichtskosten zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3.000,00 DM festgesetzt.

Gründe

I.

In der in einer ruhigen Wohngegend von E.-D. gelegenen Eigentumsanlage E.weg 15, deren Miteigentümer die Beteiligten zu 1. bis 5. sind, befindet sich im Keller unterhalb der Wohnung der Antragsteller ein im Gemeinschaftseigentum stehender Waschkeller, in dem fünf Waschmaschinen und vier Trockner der Bewohner des Hauses aufgestellt sind. Die nicht berufstätigen Antragsteller bewohnen eine Erdgeschosswohnung oberhalb dieses Waschkellers. Der Kellerschacht mit dem Fenster der Waschküche befindet sich unmittelbar neben der zur Wohnung der Antragsteller gehörenden Terrasse. Der Beteiligte zu 2. ist freiberuflich tätiger Arzt, seine Ehefrau ist in seiner Praxis beschäftigt. Beide bewohnen mit ihren zwei schulpflichtigen Kindern eine Dachgeschosswohnung des Hauses.

In der Eigentümerversammlung vom 15.08.1999, wurde mehrheitlich mit den Stimmen der Antragsgegner zu 3. bis 5. gegen die Stimme der Antragsteller, die sich für ein Verbot ausgesprochen hatten, und gegen die Stimme des Antragsgegners zu 2., der gegen eine Einschränkung gestimmt hatte, beschlossen, dass das Waschen und Trocknen an Sonn- und Feiertagen von 09.00 - 12.00 Uhr erlaubt sein soll.

Hiergegen haben die Antragsteller sich mit ihrem am 15.09.1998 eingereichten Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt und die Ungültigerklärung des Beschlusses begehrt. Das Amtsgericht hat nach Durchführung eines Ortstermins dem Antrag teilweise stattgegeben und den Eigentümerbeschluss dahingehend neu gefasst, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche (im Gebäude) an Sonn- und Feiertagen zwischen 10.00 und 12.00 Uhr erlaubt ist.

Gegen diese am 23.03.1999 zugestellte Entscheidung hat der Beteiligte zu 2. mit einem am 01.04.1999 eingegangenen Schriftsatz sofortige Beschwerde eingelegt, die das Landgericht mit einem am 07.10.1999 zugestellten Beschluss zurückgewiesen hat. Mit der hiergegen am 18.10.1999 eingereichten sofortigen weiteren Beschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2. sein Begehren auf Zurückweisung des Anfechtungsantrags weiter, während die Antragsteller die Entscheidungen der Vorinstanzen verteidigen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1 WEG, §§ 27 Abs. 1, 29 FGG) und begründet.

Die Entscheidungen des Amts- und Landgerichts sind nicht frei von Rechtsfehlern (§§ 27 FGG, 550 ZPO). Die Wohnungseigentümergeinschaft hat mit dem angefochtenen Mehrheitsbeschluss eine Regelung getroffen, mit dem ein ordnungsgemäßer Gebrauch des im gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Waschkellers an Sonn- und Feiertagen gewährleistet werden soll und gewährleistet wird (§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG) mit der Folge, dass sich der zulässige, insbesondere rechtzeitig eingereichte Anfechtungsantrag nicht als begründet erweist.

Gemäß § 13 WEG sind die Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Die Wohnungseigentümer konnten gem. § 15 Abs. 2 WEG mit Stimmenmehrheit beschließen, zu welchen Zeiten der Waschkeller an Sonn- und Feiertagen genutzt werden kann, sofern nicht in der Teilungserklärung getroffene Vereinbarungen einer entsprechenden Beschlussfassung entgegen stehen, wofür nichts ersichtlich ist. Ordnungsgemäßer Gebrauch i. S. dieser Norm

ist eine Nutzung, die § 14 WEG gestattet und nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften oder sonstiges höherrangiges Recht verstößt (vgl. Palandt/Bassenge, BGB 58. Auflage, § 15 WEG Rdn. 5; Staudinger/Kreutzer, WEG § 15 Rdn. 111). Die Gebrauchsregelung darf ferner nicht willkürlich sein, sondern hat nach billigem Ermessen und unter Beachtung des allgemeinen Gebotes der Rücksichtnahme in Abwägung der Interessen unmittelbar betroffener und der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu erfolgen (vgl. BGH NJW 1998, 3713, 3715 (Musizieren); BayObLG NZM 1998, 239 = WE 1998, 359 = BayObLGR 1998, 42 (Abstellen von Pkws auf Innenhof); BayObLG WE 1991, 365 = WuM 1992, 206 (Wasch- und Trockenraum), insbesondere schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer nicht verletzt sind (vgl. BGH MDR 1991, 517 = BGHZ 113, 197), ihnen also keine Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen (BayObLG WE 1994, 14; Bassenge a.a.O.; ders. Wohnungseigentum, 5. Auflage, Rdn. 126). Art und Umfang des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Einrichtung oder Anlage richten sich wiederum maßgeblich nach deren Bestimmungszweck (Senat WE 1997, 427 = WuM 1997, 696 - OLGR 1997, 91 LS Betreten eines Heizungsraums).

Gemessen an diesen Maßstäben halten die angefochtenen Entscheidungen einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. 11

1. 12

Öffentlich-rechtliche Vorschriften stehen entgegen der Meinung des Landgerichts einer Nutzung des Waschkellers an Sonn- und Feiertagen nicht entgegen. 13

Einzig in Betracht kommende Verbotsnorm des von dem Landgericht in allgemeiner Form herangezogenen Feiertagsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen, wäre dessen § 3. 14
Indes handelt es sich bei einem häuslichen Waschen in einem Waschkeller mit Waschmaschinen, deren Geräusche nach den von dem Amtsgericht getroffenen Feststellungen nur unter bestimmten Randbedingungen in einer zum gleichen Haus gehörenden Wohnung und der zu dieser Wohnung gehörenden Terrasse zu hören sind, schon nicht um eine "öffentlich bemerkbare" Arbeit im Sinne des § 3 FeiertagsG NW; denn hierunter sind nur solche Tätigkeiten zu verstehen, die die Aufmerksamkeit einer unbestimmten Anzahl von Personen erregen können (vgl. z. B. VG Frankfurt, NVwZ-RR 1992, 17 für den gleichlautenden Begriff im hessischen Feiertagsgesetz; Matten NJW 1988, 2207, 2210). Im übrigen wären - worauf die weitere Beschwerde zutreffend hinweist - nach § 4 Ziff. 4 c FeiertagsG unaufschiebbare Arbeiten, die zur Befriedigung dringender häuslicher Bedürfnisse erforderlich sind, erlaubt. Davon aber, dass der Beteiligte zu 2. jedenfalls gelegentlich gezwungen ist, Wäsche an Sonntagen zu waschen, weil er und seine Ehefrau während der Woche aus zeitlichen Gründen keine Möglichkeit hierfür haben, geht auch das Landgericht aus. Wenn dem so ist, erscheint die weitere Feststellung des Landgerichts, hierfür würden die verbleibenden zwei Stunden reichen, angesichts normaler Laufzeiten einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners als schwerlich nachvollziehbar.

Indes kann es letztlich offen bleiben, in welchem Umfang für den Beteiligten zu 2. die Notwendigkeit besteht, Sonntags Wäsche zu waschen und welcher Zeitaufwand z. B. für einen Durchgang einschließlich des Trocknens erforderlich ist, was ohne weitere Sachaufklärung nicht zuverlässig beurteilt werden kann; denn mit der Einschränkung der von der Eigentümerversammlung beschlossenen Nutzungszeit haben die Vorinstanzen unzulässig in die Gestaltungskompetenz der Gemeinschaft eingegriffen. 15

2. 16

17

Die von dem Landgericht bestätigte Entscheidung des Amtsgerichts wird darauf gestützt, dass es nach Auffassung des erkennenden Richters billigem Ermessen entspreche, wenn das Waschen und Trocknen im Gebäude an Sonn- und Feiertagen von 10.00 - 12.00 Uhr zugelassen werde. Dies wird sodann unter Abwägung der divergierenden Interessen einerseits der Antragsteller nach Ruhe am Sonntagmorgen und andererseits der übrigen Miteigentümer, insbesondere des Beteiligten zu 2. eingehend und sicherlich auch vertretbar begründet; indes konnte und durfte das Amtsgericht sein Ermessen nicht an die Stelle der hierzu primär berufenen Wohnungseigentümerversammlung setzen.

Das Gericht ist in einem Streitverfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit aufgrund des Dispositionsgrundsatzes zwar nicht an den Wortlaut, wohl aber an das mit dem Antrag verfolgte Rechtsschutzziel gebunden. Es ist daher im Beschlussanfechtungsverfahren nicht befugt, die durch den Inhalt des Sachantrags gesetzten Grenzen zu erweitern und ist ohne entsprechenden Antrag auch nicht ermächtigt, eine in dem angefochtenen Beschluss getroffene Regelung zu ändern oder durch geeignet erscheinende andere Maßnahmen zu ergänzen oder zu ersetzen. Die Entscheidung hat sich vielmehr auf die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses zu beschränken. Hierbei ist in entsprechender Anwendung des § 139 BGB zu beurteilen, ob der Beschluss ganz oder nur teilweise für ungültig zu erklären ist, also teilweise aufrechterhalten werden kann (vgl. BGH NJW 1998, 3713, 3715 f.; BayObLG WE 1995, 245, 246; Bärman/Pick/Merle, WEG 7. Auflage, § 43 Rdn. 61, 107; Staudinger/Wenzel a.a.O. § 43 Rdn. 16). Wohl aber kann der Anfechtende im Wege der Antragshäufung zugleich einen Antrag gem. § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG auf rechtmäßigen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 3 WEG) stellen und auf diese Weise im Ergebnis eine von dem angefochtenen Beschluss abweichende Regelung erzielen (vgl. KG NJW-RR 1996, 587 = KGR 1996, 110; Staudinger/Wenzel a.a.O. § 43 Rdn. 16).

18

Ein derartiger Verpflichtungsantrag ist hier indes nicht gestellt. Auch erscheint es zweifelhaft und wäre allenfalls aus einem Rückschluss aus der Tatsache feststellbar, dass sowohl die Antragsteller wie auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die seinerzeit für den angefochtenen Beschluss gestimmt hatten, die Entscheidung des Amtsgerichts hingenommen haben, ob die Voraussetzungen des § 139 BGB vorliegen, ob also anzunehmen ist, dass ggfls. auch eine Beschränkung auf die Zeit von 10.00 bis 12.00 Uhr beschlossen worden wäre. Diese Zweifel stützen sich insbesondere darauf, dass eine effektive Nutzung des Waschraums in dieser kurzen Zeit kaum als möglich erscheint und es durchaus andere Alternativen gibt, z. B. die von den Antragstellern während des Ortstermins aufgezeigt, nämlich dass nicht jeden Sonntag zwischen 9.00 und 12.00 Uhr gewaschen wird. Jedenfalls kann dem Anfechtungsbegehren schon deshalb nicht - auch nicht teilweise - entsprochen werden, weil sich der angefochtene Beschluss innerhalb des der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen des Selbstorganisationsrechtes zustehenden Ermessensspielraums (vgl. hierzu BGH NJW 1998, 3713, 3714) bewegt.

19

Dadurch, dass in dem angefochtenen Beschluss das Waschen im Inneren des Hauses an Sonn- und Feiertagen auf drei Stunden vormittags beschränkt wird, hat die Gemeinschaft eine Regelung getroffen, mit der einerseits dem Willen und/oder der Notwendigkeit einzelner Wohnungseigentümer auch an diesen Tagen Wäsche zu waschen bzw. im Trockner zu trocknen und andererseits dem Bedürfnis der Antragsteller nach Ruhe gerade an diesen Tagen Rechnung getragen und auf berechnete Belange beider Seiten Rücksicht genommen wird. Gewählt wurde zudem eine Zeit, zu der normalerweise auch an Sonn- und Feiertagen die Nachruhe beendet ist, so auch bei den Antragstellern, die regelmäßig sonntags gegen 9.00 Uhr zu frühstücken pflegen.

20

21

Nach den von dem Amtsgericht an Ort und Stelle getroffenen Feststellungen, die von allen Beteiligten hingenommen werden und deshalb vom Senat der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden können, tritt bei einer Nutzung des Waschkellers in einem durchschnittlichen Umfang, nämlich mit zwei laufenden Waschmaschinen eine geringfügige, gleichwohl hörbare Geräuschbelästigung ein. Bei im übrigen ruhiger Umgebung ist das Geräusch zweier laufender und schleudernder Maschinen in dem Wohnraum der Antragsteller leise zu vernehmen und auf der Terrasse deutlicher. Die Geräusche werden allerdings schon durch Fernsehen, Musik oder ein Gespräch in normaler Lautstärke übertönt und können dann nicht mehr wahrgenommen werden. Hiernach sind verbleibende Nachteile für die Antragsteller nur gering und übersteigen nicht das unvermeidliche Maß in einem Umfang, dass - eine weitergehende Überprüfung ist den Wohnungseigentumsgerichten versagt - die getroffene Regelung ganz oder teilweise unbillig sein könnte.

- III. 22
- Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, den unterlegenen Antragstellern die Gerichtskosten aufzuerlegen. Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand keine Veranlassung. 23
- Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus § 48 WEG und trägt dem Umstand Rechnung, dass die Einschränkung der Nutzungszeit auf zwei Stunden im Ergebnis kaum noch eine effektive Nutzung des Waschkellers an Sonn- und Feiertagen ermöglicht. 24