

Titel:

Benachteiligung eines Wohnungseigentümers durch Standort von Mülltonnen

Normenkette:

WEG § 14, § 22

Leitsatz:

Es stellt eine Benachteiligung eines Eigentümers dar, wenn der Stellplatz für die Mülltonnen in die Nähe der Schlafzimmerfenster der Kläger verlegt wird und zumindest in den Sommermonaten der Mittagssonne ausgesetzt ist, so dass mit Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen ist. (Rn. 18 – 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachteil, Wohnungseigentümer, Geruchsbelästigungen, Müllplatz

Fundstellen:

GE 2021, 1136

LSK 2020, 39799

BeckRS 2020, 39799

Tenor

1. Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 24.09.2019 zu TOP 4 (Erneuerung straßenseitiger Zaun einschließlich Neugestaltung der Mülltonnenstellplätze) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.150,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft über die Neugestaltung der Mülltonnenstellplätze. Sie bilden die im Rubrum genannte WEG, deren Verwalterin die Beigeladene ist. Die Kläger sind Eigentümer der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung Nr. 3 mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz mit einem Miteigentumsanteil von insgesamt 137/1000.

2

Die Rechtsbeziehungen der Parteien sind im Wesentlichen geregelt durch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 17.05.1991 (Anlage K1).

3

Der Aufteilungsplan sieht im Vorgartenbereich 2 gleich große nebeneinander stehende Mülltonnenhäuschen rechts des Zugangsweges und links der Tiefgarageneinfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze vor. Derzeit befinden sich in diesem Bereich Mülltonnenhäuschen für insgesamt 3 Mülltonnen.

4

Die klägerische Erdgeschoßwohnung befindet sich links des Zugangswegs mit Fenstern vom Schlafzimmer und Kinderzimmer in den straßenseitigen Vorgarten.

5

Auf der Eigentümerversammlung vom 24.09.2019 fassten die Parteien unter TOP 4 - gegen die Stimme der Kläger - mehrheitlich folgenden Beschluss: „Die Eigentümer der Gemeinschaft ermächtigen die Verwaltung

zur Beauftragung der Firma mit der Ausführung von landschaftsgärtnerischen Arbeiten im Zusammenhang mit der Neuordnung der Mülltonnenhäuschen gemäß Angebot vom 29.06.2019 in Höhe von etwa 10.300,00 € (brutto). ... Für die Anordnung der Mülltonnenstellplätze gilt: An der straßenseitigen Grundstücksgrenze werden 4 Tonnenstellplätze mit entsprechenden Einhausungsboxen parallel zur Straße angeordnet, zur einen Hälfte - vom Hauseingang gesehen - rechts zur anderen Hälfte links vom Zugangsweg zum Haus positioniert. Die Öffnung der Tonnen erfolgt zur Straße hin. Die durch die Maßnahme entstehenden Kosten werden durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und in der betreffenden Jahresabrechnung den Miteigentümern entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen an der Instandhaltungsrücklage zugewiesen.“

6

Durch die Entfernung der Müllhäuschen vom derzeitigen Standort zu den im Beschluss vom 24.09.2019 (TOP 4) genannten Örtlichkeiten wird der Standort der Mülltonnen zu den Fenstern des klägerischen Schlafzimmers erheblich reduziert.

7

Die Kläger machen geltend, die Neuordnung der Mülltonnenstellplätze benachteilige sie über das gemäß § 14 Nr. 1 WEG vorgesehene Maß, da für sie durch die beschlossene neue Anordnung Geruchsbeeinträchtigungen entstehen würden. Bei der Neuordnung handele es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung, da von dem durch den Aufteilungsplan vorgesehenen Standort abgewichen werde.

8

Mit ihrer am 17.10.2019 beim Amtsgericht München eingegangenen und der Beigeladenen am 30.10.2019 zugestellten Anfechtungsklage beantragen die Kläger:

1. Der zu TOP 4 der Wohnungseigentümersammlung vom 24.09.2019 gefasste und verkündete Beschluss „die Eigentümer der Gemeinschaft ermächtigen die Verwaltung zur Beauftragung der Firma Satzger Gartenbau mit der Ausführung von landschaftsgärtnerischen Arbeiten im Zusammenhang mit der Neuordnung der Mülltonnenhäuschen gemäß Angebot vom 29.06.2019 in Höhe von etwa 10.300,00 € (brutto). ... Für die Anordnung der Mülltonnenstellplätze gilt: an der straßenseitigen Grundstücksgrenze werden 4 Tonnenstellplätze mit entsprechenden Einhausungsboxen parallel zur Straße angeordnet, zur einen Hälfte - vom Hauseingang gesehen - rechts zur anderen Hälfte links vom Zugangsweg zum Haus positioniert. Die Öffnung der Tonnen erfolgt zur Straße hin. Die durch die Maßnahme entstehenden Kosten werden durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und in der betreffenden Jahresabrechnung den Miteigentümern entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen an der Instandhaltungsrücklage zugewiesen.“ wird für ungültig erklärt.

2. Hilfsweise: Es wird festgestellt, dass der zu TOP 4 der Wohnungseigentümersammlung vom 24.09.2019 gefasste und verkündete Beschluss ... nichtig ist.

9

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

10

Sie behaupten, ein Lichtmast der Landeshauptstadt München verhindere die Einfügung eines weiteren Mülltonnenhäuschens. Darüber hinaus würde dadurch eine weitere Verschlechterung der Sichtachse eintreten. Der Standort der Mülltonnenhäuschen sei in der Teilungserklärung nicht verbindlich festgelegt, so dass die Wohnungseigentümer berechtigt seien, einen anderen Standort mehrheitlich zu beschließen.

11

Das Gericht hat die Örtlichkeiten in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift vom 27.05.2020 (Blatt 61/63 der Akte) Bezug genommen. Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie die Sitzungsniederschrift vom 27.05.2020 (Blatt 61/63 der Akte) verwiesen.

Entscheidungsgründe

12

Die zulässige Klage ist begründet.

13

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, § 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG.

14

Sowohl die einmonatige Klage- als auch die 2-monatige Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG wurden eingehalten.

15

Der zu TOP 4 gefasste Beschluss war für ungültig zu erklären, da er die Kläger über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus benachteiligt und daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

16

Die Verlegung der Mülltonnenanlage (Mülltonnen samt Einhausungsboxen) ist eine bauliche Veränderung i. S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG. Eine solche kann gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG weder nach § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschlossen noch gemäß § 21 Abs. 4 WEG von einem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden. Es ist dazu vielmehr die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich, es sei denn, deren Rechte werden durch die Veränderung nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt, § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG (vgl. BayObLG ZWE 2002, 213).

17

Unter einem Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen, wobei es dazu auf den jeweiligen Einzelfall ankommt. Maßstab ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. LG Hamburg ZWE 2015, 184 m.w.N.). Es ist nicht zu bestreiten, dass eine Mülltonnenanlage in der Regel mit Beeinträchtigungen verbunden ist (vgl. BayObLG ZWE 2002, 213).

18

Der neu gewählte Standort für die Mülltonnen bzw. von 2 Mülltonnen befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze in kürzest möglicher Entfernung zum klägerischen

19

Schlafzimmerfenster. Die Rückwand eines 80 cm tiefen Mülltonnenhäuschens wäre damit ca. 4,20 m vom Schlafzimmerfenster der Kläger entfernt. Eine Bepflanzung zwischen Schlafzimmerfenster und Rückwand des Mülltonnenhäuschens ist nicht vorhanden und nach dem angegriffenen Beschluss auch nicht vorgesehen. Aufgrund der Inaugenscheinnahme durch das Gericht steht fest, dass die Mülltonnenhäuschen zumindest in den Sommermonaten der Mittagssonne ausgesetzt sind. Die Kläger dürfen daher verständlicherweise davon ausgehen, dass Geruchsbeeinträchtigungen entstehen werden. Dem steht auch nicht entgegen, dass eine Entfernung von mehr als 3 m eingehalten wird und der Eigentümer der Erdgeschoßwohnung rechts, vor dessen Fenstern sich derzeit die Mülltonnenhäuschen befinden, bislang keine Beeinträchtigung feststellen konnte. Insofern ist nämlich zu berücksichtigen, dass sich zwischen den Fenstern der Erdgeschoßwohnung rechts und der Rückwand der derzeitigen Mülltonnenhäuschen (Hecken-)Pflanzen befinden.

20

Das Gericht hat demnach keine Zweifel daran, dass der beschlossene neue Standort der Mülltonnenhäuschen für die Kläger nachteilig ist. Dieser Nachteil ist auch nicht unvermeidbar, sondern geht über das in § 14 Nr. 1 WEG hinnehmbare Maß hinaus. Dabei handelt es sich um eine Auslegungsfrage. Die Auslegung muss in den Grenzen billigen Ermessens unter Beachtung des Gebotes der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen erfolgen (vgl. BGH vom 10.09.1998, V ZB 11/98).

21

Nach dem unwidersprochenen Sachvortrag der Beklagten steht den Parteien für die Neugestaltung der Mülltonnenstellplätze die ca. 30 m lange straßenseitige Grundstücksgrenze zur Verfügung. Der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung ist keine Regelung zu entnehmen, wonach der Standort der Mülltonnen im Aufteilungsplan verbindlich festgelegt worden ist.

22

Für eine Verlegung des derzeitigen Mülltonnenstandortes spricht, dass damit eine Sichtverbesserung nach rechts bei der Tiefgaragenausfahrt verbunden wäre. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu

berücksichtigen, dass es bislang nach dem übereinstimmenden Parteivortrag zu keinem Unfall infolge einer Sichtbehinderung wegen der Mülltonnen gekommen ist.

23

Ein Mülltonnenhäuschen mit jeweils 2 Mülltonnen links und rechts des Zugangsweges anzuordnen stellt jedoch nicht die einzige Möglichkeit dar, die durch die Mülltonnen bislang bestehende Sichtbehinderung bei der Tiefgaragenausfahrt zu beseitigen.

24

Wie sich auch aus Anlage K6 ergibt, bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Mülltonnen samt Einhausungen neu anzuordnen. Ein Lichtmast der Landeshauptstadt München hindert nach Auffassung des Gerichts die Neuordnung der Mülltonnen in diesem Bereich nicht. Durch entsprechende (etwas längere) bauliche Gestaltung des Mülltonnenhäuschens kann den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden. Darüber hinaus erscheint auch eine Anordnung der Mülltonnen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze im westlichen Bereich des Grundstücks durchaus möglich, ohne dass die Gefahr besteht, dass der in der südwestlichen Grundstücksecke stehende Ahornbaum Schaden nimmt. Auch ist es beispielsweise möglich, ein Mülltonnenhäuschen mit jeweils 2 Mülltonnen im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze und ein weiteres mit jeweils 2 Mülltonnen im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und dabei einen größeren Abstand der Mülltonnen zu dem klägerischen Schlafzimmerfenster herzustellen. Die Eigentümer haben insofern einen weiten Ermessensspielraum. Mit dem zu TOP 4 gefassten Beschluss vom 24.09.2019 haben sie jedoch unter Missachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme die Interessen der Kläger nicht hinreichend berücksichtigt, so dass der gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht und für ungültig zu erklären war.

25

Da die Kläger ihr Rechtsschutzziel erreichen, bedarf es keiner Stellungnahme zum Hilfsantrag.

26

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

27

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

28

Der Streitwert wurde gem. §§ 63 Abs. 2, 49a Abs. 1 GKG auf das hälftige Gesamtinteresse der Parteien, dass sich vorliegend an den kalkulierten Kosten von 10.300,00 € orientiert festgesetzt.