
Datum: 09.11.1990
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 25 T 435/90
ECLI: ECLI:DE:LGD:1990:1109.25T435.90.00

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird insoweit aufgehoben, als der Antrag der Beteiligten zu 1), den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10. November 1989 zu TOP 8 für unwirksam zu erklären, zurückgewiesen worden ist.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10. November 1989 zu TOP 8 wird für ungültig erklärt.

Die Beteiligten zu 2) bis 11) tragen die Gerichtskosten der 1. und 2. Instanz als Gesamtschuldner.

Die Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet.

Beschwerdewert: 5.000,00 DM.

Gründe:

Die Beteiligten zu 1) bis 11) sind die Eigentümer der oben bezeichneten Eigentumsanlage. Die Beteiligte zu 12) ist die Verwalterin. In der Eigentümerversammlung vom 10. November 1989 wurde zu TOP 8 (Grillen auf den Balkonen) mehrheitlich beschlossen, dass das Grillen auf den Balkonen gestattet ist. Die Beteiligte zu 1) ist der Auffassung, dass dieser Beschluss ungültig sei, da er nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung übereinstimme.

Gegen die Beschlussfassung zu TOP 8 und zu 9 Unterpunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 10. November 1989 hat sich die Beteiligte zu 1) gewandt und beantragt, die Beschlüsse

1

2

3

für ungültig zu erklären.

Durch Beschluss vom 30. April 1990 hat das Amtsgericht Düsseldorf den Beschluss zu TOP 9 Unterpunkt 2 für ungültig erklärt: 4

- den weitergehenden Antrag der Beteiligten zu 1) 5

hat es zurückgewiesen. 6

Die Gerichtskosten sind der Beteiligten zu 1) und den Beteiligten zu 2) bis 11) jeweils zur Hälfte auferlegt worden; die Erstattung außergerichtlicher Kosten ist nicht angeordnet worden. Gegen den ihr am 28. Mai 1990 zugestellten Beschluss hat die Beteiligte zu 1) sofortige Beschwerde, eingegangen am 11. Juni 1990, mit dem Antrag eingelegt, 7

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Beschlusses 8

auch den in der Versammlung der Eigentümer der Wohnungs- 9

eigentumsanlage A in B am 10

10. November 1989 zu TOP 8 gefassten Beschluss für 11

unwirksam zu erklären und aufzuheben. 12

Die Beteiligten zu 2), 4) und 5) beantragen, 13

die Beschwerde zurückzuweisen. 14

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf die von den Verfahrensbeteiligten wechselseitig zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen. 15

Die Kammer hat am 27. August 1990 mündlich verhandelt. 16

Die sofortige Beschwerde ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG, 21, 22 Abs. 1 FGG) und auch begründet. 17

Zu Recht hat das Amtsgericht gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden, da über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer zu befinden ist. 18

Gemäß § 43 Abs. 4 Nr. 2 WEG sind sämtliche Wohnungseigentümer und der Verwalter an dem Verfahren beteiligt. 19

Der angefochtene Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 10. November 1989 ist unwirksam, denn die in ihm enthaltene Gebrauchsregelung ist einer Mehrheitsentscheidung nicht zugänglich. 20

Das Grillen auf den im Sondereigentum stehenden Balkonen verstößt gegen §§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG. Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben hinaus ein Nachteil erwächst. Unter einem Nachteil im Sinne der vorstehenden Bestimmung 21

ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen, wobei ganz geringfügige Beeinträchtigungen außer Betracht bleiben (vgl. Baumann, Pick, Merle, WEG, 6. Auflage, § 14 Rdnr. 35 und die dort zitierte Rechtsprechung). Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache das Grillen im Freien auf dem Holzkohlengrill – wie das Amtsgericht ausgeführt hat – "eine weithin beliebte und gebräuchliche Art der Zubereitung von Speisen ist", stellt es eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung dar (vgl. hierzu Bielefeld, Der Wohnungseigentümer 1982, 60 f und 1983, 88 f; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 1986, S. 83; Deckert, Die Eigentumswohnung vorteilhaft erwerben, nutzen und verwalten, Gruppe 5, S. 701; AG Wuppertal, Rpfleger 1977, 445). Dies gilt umso mehr, wenn das Grillen – wie vorliegend – uneingeschränkt – gestattet sein soll. Bei dem Grillen auf dem Holzkohlenfeuer verbreitet sich nicht nur Rauch, sondern auch der Geruch von darauf gegarten Lebensmittel; außerdem entsteht Brandgefahr. Diese Rauch- und Geruchsbelästigungen sowie die Brandgefahr trifft die Bewohner der benachbarten Wohnungen, die ihre Fenster und Balkontüren geschlossen halten müssen, damit zumindest die Rauch- und Geruchsimmissionen nicht in die Wohnungen dringen und sich darin festsetzen. Allein daraus erhellt, dass durch das Grillen auf Balkonen mittels Holzkohlenfeuer die übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Die Beteiligten zu 2) bis 11) tragen die Gerichtskosten als Unterlegene. 22

Die Erstattung außergerichtlicher Kosten war nicht anzuordnen, da eine Rechtsfrage zur Entscheidung stand. 23