

**Titel:**

**Ermessen der Wohnungseigentümer beim Beschluss über eine Änderung der Hausordnung (Verbot des Einstellens von Fahrrädern in der Wohnung)**

**Normenkette:**

WEG § 15 Abs. 2, § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 1, § 46 Abs. 1 S. 2

**Leitsätze:**

- 1. Der Hausordnung kommt, auch wenn sie Bestandteil der Teilungsordnung/Gemeinschaftsordnung ist, nur die Rechtsnatur eines Mehrheitsbeschlusses zu, der grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Entscheidungen der Wohnungseigentümer über die Änderung bzw. Ergänzung einer bestehenden Hausordnung sind gerichtlich nur auf Ermessensfehler hin überprüfbar. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Das Verbringen und Abstellen von Fahrrädern in den Wohnbereich gehört nicht zum Kernbereich des Eigentums, das durch Mehrheitsbeschluss nicht eingeschränkt werden darf. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Wohnungseigentümergeinschaft, Beschluss, Eigentümerversammlung, Hausordnung, Änderung, inhaltlich bestimmt, Nutzung, Wohnung, Kernbereich, Fahrrad

**Vorinstanz:**

AG Augsburg, Endurteil vom 25.01.2017 – 31 C 2547/16 WE

**Fundstellen:**

BeckRS 2017, 140555

ZWE 2018, 176

LSK 2017, 140555

**Tenor**

I. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 25.01.2017, Az. 31 C 2547/16 WEG, wird zurückgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer I genannte Urteil des Amtsgerichts Augsburg ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

**Entscheidungsgründe**

I.

**1**

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, 37. Aufl., § 540 Rn. 5 m.w.N.). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 26 Nr. 8 S.

1 EGZPO ausgeschlossen, da der Beschwerdewert vorliegend zwanzigtausend Euro eindeutig nicht übersteigt.

II.

**2**

Die Berufung ist zulässig, insbesondere wurde die Berufung form- und fristgerecht eingereicht und begründet (§§ 517, 519, 520 ZPO). Die Berufungssumme von 600 € gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist erreicht.

**3**

Die Berufung hat aber in der Sache keinen Erfolg. Der angefochtene Beschluss unter Tagesordnungspunkt 7 der Eigentümerversammlung vom 31.05.2016 ist inhaltlich bestimmt genug und hält sich innerhalb des den Eigentümern zugestandenen Ermessens.

**4**

Der Hausordnung kommt, auch wenn sie Bestandteil der Teilungsordnung/Gemeinschaftsordnung ist, nur die Rechtsnatur eines Mehrheitsbeschlusses zu, der grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann (BayObLG v. 20.11.1997 – 2Z BR 93/97, zitiert aus juris; T. Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 15 Rn, 9). Eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, die Hausordnung zu ändern oder zu ergänzen, besteht daher grundsätzlich.

1. Bestimmtheit

**5**

Ein Beschluss ist bestimmt, wenn er aus sich heraus genau erkennen lässt, was gilt. Die Bestimmtheit fehlt erst dann, wenn sich durch die vorrangige Auslegung kein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt. Dabei sind Beschlüsse, die auch etwaige Sondernachfolger binden sollen, nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen. Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt (T. Spielbauer a.a.O., § 23 Rn. 26). Ergänzend können – unter Einhaltung der Wortlautgrenze – die Erläuterungen im Versammlungsprotokoll herangezogen werden.

**6**

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabes ist der angefochtene Beschluss inhaltlich bestimmt. Der angefochtene Beschluss lautet:

„Fahrräder dürfen nur in den gemeinschaftlichen Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenstellplatz oder dem privaten Kellerraum eingestellt werden. Ein Transport in die Wohnungen ist nicht zulässig.“

**7**

Entscheidend für die Frage der Bestimmtheit ist vorliegend die Auslegung des Begriffs des „Einstellens“. Das Wort „einstellen“ ist dabei nach allgemeinem Sprachgebrauch so auszulegen, dass damit eine gewisse Dauer impliziert wird und ein bloß kurzfristiges Abstellen nicht erfasst ist. Diese Auslegung nach allgemeinem Sprachgebrauch wird vorliegend auch dadurch gestützt, dass die Eigentümerversammlung unter demselben Tagesordnungspunkt noch einen weiteren Beschluss gefasst hat, der nicht angefochten wurde. Dieser lautet: „Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Pflanzen, Möbel oder anderen Gegenständen im Treppenhaus, in den Trockenräumen, in den Fluren oder in den Kellerfluren bzw. -vorplätzen ist nicht gestattet“. Die Eigentümerversammlung hat somit zwischen dem Wort „einstellen“ (der hier angefochtene Beschluss) und dem Wort „abstellen“ (der nicht angefochtene Beschluss) differenziert. Auch dies zeigt, dass das Wort „einstellen“ – anders als das Wort „abstellen“ – ein gewisses Zeitmoment erfordert.

**8**

In diesem Sinne enthält der hier maßgebliche Beschluss zwei klare und inhaltlich bestimmte Regelungen: zum einen, dass das – nicht nur kurzfristige – Einstellen von Fahrrädern nur in den besagten Räumen bzw. Stellplätzen erfolgen darf und zum anderen, dass der Transport in die Wohnungen nicht zulässig ist.

## 2. Keine Ermessensfehler

### 9

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechenden Verwaltung, die jeder einzelne Wohnungseigentümer verlangen kann, § 21 Abs. 4 WEG, gehört grundsätzlich auch die Aufstellung einer Hausordnung, § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG. Dabei steht den Wohnungseigentümern im Rahmen des Selbstorganisationsrechts bei der Aufstellung von Gebrauchsregelungen hinsichtlich der Notwendigkeit und der Zweckmäßigkeit einer Regelung ein Ermessensspielraum zu. Sie haben grundsätzlich einen großzügigen Ermessensspielraum, unter mehreren möglichen Regelungen eine solche zu treffen, die ihren Bedürfnissen entspricht. Derartige Entscheidungen der Wohnungseigentümer – auch im Hinblick auf die Änderung bzw. Ergänzung einer bestehenden Hausordnung – sind gerichtlich nur auf Ermessensfehler hin überprüfbar sind (vgl. OLG Frankfurt v. 06.08.2003 – 20 W 22/02, in: NZM 2004, 31; BayObLG v. 29.3.2005 – 2Z BR 164/04, jeweils zitiert nach juris; vgl. auch LG Itzehoe v. 28.05.2014 – 11 S 58/13, Rn. 47 bei juris).

### 10

Der vorliegend angefochtene Beschluss hält sich innerhalb der Grenzen des Ermessens, das den Wohnungseigentümern im Rahmen der §§ 21 Abs. 5 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG eingeräumt wurde.

### 11

a) Der dingliche Kernbereich des Eigentums wird durch den Beschluss nicht verletzt. Andernfalls wäre die Grenze der Ermessensausübung überschritten, da die Wohnungseigentümern den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum nicht durch Mehrheitsbeschluss einschränken können (BGH v. 22.01.2004 – V ZB 51/03, NJW 2004, 937 m.w.N.). Ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

### 12

Zwar trifft es zu, dass durch die Regelungen des angefochtenen Beschlusses, insbesondere durch das Transportverbot von Fahrrädern in die Wohnung (Satz 2 des angefochtenen Beschlusses), der Kläger auch in der Nutzung seines Sondereigentums beschränkt wird.

### 13

Der Kernbereich des Eigentums ist dadurch aber nicht betroffen, da das Einstellen von Fahrrädern in der Wohnung (nicht: im zur Wohnung gehörenden Keller) kein wesentliches Element der Nutzung einer Wohnung darstellt.

### 14

Veranschaulicht wird dies, wenn man sich die Rechtsprechung zu diesem Bereich vor Augen führt: Eine Zugehörigkeit zum Kernbereich wurde beispielsweise für das Musizieren in einer Wohnung bejaht, da dies Bestandteil des sozial üblichen Verhaltens sei. Ein vollständiges Verbot ist demnach – anders als eine bloße Einschränkung – unzulässig (BGH v. 10.09.1998 – V ZB 11/98, zitiert aus juris, dort Rn. 17). Ebenfalls bejaht wurde eine Zugehörigkeit zum Kernbereich für das Recht, sich in der Wohnung durch Rundfunk und Fernsehen zu informieren, da dieser Gebrauch des Wohnungseigentums nicht nur sozial üblich und Teil der Zweckbestimmung der Wohnanlage sei sondern nach allgemeinem Verständnis auch ein wesentliches Element der Nutzung einer Wohnung (vgl. BGH v. 22.1.2004 – V ZB 51/03; BGH v. 10.12.2010 – V ZR 60/10, jeweils zitiert nach juris). Verneint wurde eine Zugehörigkeit zum Kernbereich für die Möglichkeit der Hundehaltung, da diese nicht zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum gehöre, was nicht zuletzt daraus folge, dass in der überwiegenden Zahl von Wohnungen keine Hunde gehalten werden (vgl. BGH v. 04.05.1995 – V ZB 5/95, Rn. 11 bei juris; so auch hinsichtlich eines Katzen- und Hundeverbots OLG Frankfurt v. 17.1.2011 – 20 W 500/08 – jeweils zitiert nach juris).

## 15

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabes gehört das Verbringen und Abstellen von Fahrrädern in den Wohnbereich nicht zum Kernbereich des Eigentums. Das Fahrrad ist ein Transportmittel; sein Abstellen in den Wohnräumen – wobei davon der private Kellerbereich nicht erfasst ist – stellt kein wesentliches Element der Nutzung der Wohnung dar.

## 16

b) Zudem liegt durch den Beschluss auch keine unzulässige Diskriminierung von Fahrrad-Besitzern vor.

## 17

aa) Dem Vortrag der Klagepartei in der Klageschrift, dass eine Diskriminierung darin zu sehen sei, dass Maßnahmen nur gegenüber Besitzern von Fahrrädern getroffen worden seien, die Verschmutzung des Treppenhauses nach Ansicht der Klagepartei aber vor allem durch das Abstellen von Pflanzentöpfen, Kinderwägen, Katzenbehältnissen etc. verursacht worden sei, kann nicht gefolgt werden. Wie bereits angeführt wurde unter TOP 7 der maßgeblichen Eigentümerversammlung ein weiterer, hier nicht angefochtener Beschluss gefasst, der das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Pflanzen, Möbel oder anderen Gegenständen im Treppenhaus, in den Trockenräumen, in den Fluren oder in den Kellerfluren bzw. -vorplätzen untersagt. Eine Diskriminierung vermag die Kammer daher unter diesem Gesichtspunkt nicht zu erkennen.

## 18

bb) Die Kammer folgt auch nicht dem klägerischen Argument, es läge eine unzulässige Ungleichbehandlung gegenüber anderen Fahrzeugen ähnlicher Art vor, deren Transport in die Wohnung nicht untersagt wurde. Die Klägerseite nennt hierfür explizit Kinderwägen, Roller und Rollstühle, welche durch eine ähnliche Bereifung wie ein Fahrrad das Treppenhaus zumindest ebenso verschmutzen könnten.

## 19

Bezüglich Fahrzeuge wie Kinderwägen, Rollstühlen und Rollatoren liegt der sachliche Grund für eine mögliche Ungleichbehandlung jedoch auf der Hand. Diese Gegenstände werden gebraucht, damit die jeweiligen Hausbewohner zur Wohnung gelangen können, ein Rollstuhl wird darüber hinaus aus gesundheitlichen Gründen auch in der Wohnung benötigt. Die Kammer schließt sich insoweit den Ausführungen des Amtsgerichts an: Eine gewisse Privilegierung müsse nicht nur hingenommen werden, sondern sei zwingende Folge der Grundsätze des Allgemeinen Gleichstellungsgesetzes (AGG). Diese Privilegierung wird auch durch die Rechtsprechung bestätigt (vgl. beispielsweise BGH vom 10.11.2006 – V ZR 46/06, zitiert aus juris).

## 20

Die Argumentation der Klageseite, die sich im Wesentlichen so zusammenfassen lässt, dass der Beschluss nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche, wenn dadurch sämtliche Verhaltensweisen erfasst würden, die eine ähnliche Verschmutzung verursachen, verkennt zudem den bestehenden Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Notwendigkeit und der Zweckmäßigkeit der Regelung. Dieses, der Verwaltungsautonomie der Wohnungseigentümer entspringende Ermessen, ist einer gerichtlichen Nachprüfung weitgehend entzogen (BayObLG v. 29.03.2005 – 2Z BR 164/04, zitiert nach juris). Nach dem Wortlaut des Protokolls war Anlass der Änderung bzw. Ergänzung der Hausordnung Verschmutzungen und Beschädigung in Treppenhaus und Aufzug durch den Transport von Fahrrädern. Es bestand somit ein sachlicher Grund für die getroffenen Maßnahmen gegenüber Fahrrad-Besitzern. Ein Ermessensfehler der Gemeinschaft ist nicht zu erkennen. Ob die behaupteten Verschmutzungen und Beschädigungen tatsächlich durch den Transport von Fahrrädern bzw. durch den Transport des klägerischen Fahrrads verursacht worden sind, bedarf dabei keiner Beweiserhebung. Wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, handelt es sich um eine generelle Regelung zum Schutz des Gemeinschaftseigentums, für welche bereits das Vorliegen einer abstrakten Gefahr ausreichend ist.

## 21

c) Ein Ermessensfehler liegt auch nicht darin begründet, dass schutzwürdige Interessen der einzelnen Eigentümer nicht berücksichtigt worden wäre.

## **22**

Der Kläger trägt insoweit vor, er besäße ein hochwertiges Fahrrad im Wert von rund 3.000 € und in der Anlage sei es bereits mehrfach zu Diebstählen von Fahrrädern aus dem nicht ausreichend gesicherten Fahrradraum gekommen. Auch aus diesem Grund müsse es ihm erlaubt werden, sein Fahrrad in seiner Wohnung abzustellen und es dafür durch das Treppenhaus zu transportieren.

## **23**

Dieser Argumentation vermag die Kammer nicht zu folgen. Grundsätzlich sind bei der Änderung der Hausordnung schutzwürdige Belange der einzelnen Wohnungseigentümer zwar zu berücksichtigen (Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 55; BayObLG v. 20.11.1997 – 2Z BR 93/97, zitiert aus juris). Der vorliegende Beschluss berücksichtigt jedoch das Interesse des Klägers, sein Fahrrad vor Diebstählen schützen können zu müssen. In der Wohnanlage existiert ein eigener gemeinschaftlicher Fahrradkeller. Der Zugang ist über eine Rampe nur von außen mit einem entsprechenden Schlüssel möglich. Zudem steht dem Kläger ein privater Kellerraum zur Verfügung. Es ist dem Kläger auch unbenommen, sein Fahrrad mit den für ihn erforderlich scheinenden Sicherheitsvorkehrungen auszurüsten. Eine Missachtung schutzwürdige Belange des Klägers vermag die Kammer unter diesen Umständen nicht zu erkennen.

## **24**

d) Der Beschluss ist auch nicht deshalb unverhältnismäßig, da er keine Ausnahmeregelungen hinsichtlich des Transportverbotes für Fahrräder beinhaltet.

## **25**

Die Klagepartei ist insoweit der Auffassung, dass der Beschluss, der einen abstrakten Sachverhalt regelt, zwingend auch entsprechende Ausnahmen regeln müsse. Diesem Argument vermag sich die Kammer nicht anzuschließen. Vielmehr hat die Wohnungseigentümergeinschaft nach Auffassung der Kammer hinsichtlich des generellen Transportverbots ihren Ermessensspielraum in zulässiger Weise ausgeübt (siehe dazu die obigen Ausführungen unter 1. b) bb)).

## **26**

Erstmals in der Berufungsbegründung wurde seitens der Klagepartei vorgetragen, eine Ausnahme müsse jedenfalls dann gelten, wenn ausgeschlossen werden könne, dass durch den Transport des Fahrrads Verschmutzungen oder Beschädigung verursacht werden. Dies sei dann der Fall, wenn das Fahrrad in einer Schutzfolie transportiert werde. Unabhängig davon, ob der Kern dieses Arguments bereits innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgetragen wurde, greift dieses Argument jedoch bereits deshalb nicht, weil das Transportverbot nicht nur dem Schutz vor Verschmutzung, sondern auch vor Beschädigung des Treppenhauses und des Aufzuges dient.

## **27**

Zudem übersieht die Argumentation des Klägers, dass die Hausordnung als generelle Regelung nicht für alle denkbaren Fallkonstellationen Regelungen bzw. Ausnahmeregelungen enthalten muss. Es ist vielmehr darauf abzustellen, ob durch die getroffene Regelung schutzwürdige Belange der einzelnen Eigentümer berücksichtigt wurden und ob sich die Gemeinschaft an das ihr eingeräumte Ermessen gehalten hat. Beides ist vorliegend zu bejahen.

## **28**

e) Zuletzt ist der Beschluss auch nicht deshalb unverhältnismäßig, da er ein kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern auf Gemeinschaftseigentum nicht erlauben würde. Insoweit ist auf die obigen Ausführungen zur Bestimmtheit des Beschlusses zu verweisen. Aus dem Wortlaut „einstellen“ ergibt sich gerade, dass ein bloß kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern davon nicht erfasst wird. Insoweit ist auch die vom Klägervertreter angeführte Entscheidung des BayObLG vom 23.10.2003 – 2Z BR 63/03, unbehelflich. Zum einen lag der Entscheidung ein anderer Sachverhalt zu Grunde, da es auch um Bereiche ging, die dem

alleinigen Sondernutzungsrecht unterlagen. Zum anderen betraf die Regelung der Hausordnung das „Aufstellen und Lagern von Gegenständen“. Es ging mithin also auch um eine andere Formulierung („Aufstellen“ anstatt – wie im vorliegenden Rechtsstreit – um „Einstellen“).

III.

**29**

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

**30**

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 713 ZPO.

**31**

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.