

Kinder dürfen auf dem Rasen spielen

Kassel/Frankfurt. (dpa) Kinderspielplätze haben Vorrang vor der „optischen Gestaltung“ einer Wohnanlage. Mit dieser Begründung ermöglichten es die Richter des Oberlandesgerichts (OLG) Frankfurt Kindern, auf dem Rasen einer Wohnanlage zu spielen. Die Richter wiesen damit die Beschwerde von Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft zurück. (AZ.: 20 W 362/90)

Westfälische Rundschau vom 14. Juni 1991

20 W 352/90
2/9 T 836/90
Landgericht Frankfurt am Main

65 UR II 43/90 WEG
Amtsgericht Frankfurt am Main

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

NN

an der beteiligt sind:

1. NN

Antragsgegner, Beschwerdeführer
und weitere Beschwerdegegner

Verfahrensbevollmächtigter: NN

2. NN

Antragsteller, Beschwerdegegner
und weitere Beschwerdegegner

Verfahrensbevollmächtigter: NN

3. NN

weiterer Beteiligter

20 W 362/90

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 17. Oktober 1990 am 17. Mai 1991

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde haben die Antragsteller zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Wert: 3.000,-- DM.

Gründe:

Die zulässige sofortige weitere Beschwerde ist nicht begründet. Der angefochtene Beschluss ist im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Zwar kann dem Landgericht nicht darin gefolgt werden, dass das Gericht Eigentümerbeschlüsse nur bei Sitten- und Gesetzeswidrigkeiten abändern oder aufheben könne – damit wird nämlich die Nichtigkeit und nicht die Anfechtbarkeit von Eigentümerbeschlüssen umschrieben (Weitnauer, WEG 7. Aufl., § 23 Rz 5) – seine Feststellung, die Wohnungseigentümer hätten einen ordnungsgemäßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums beschlossen (§ 15 II WEG), hält aber einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Für die Zweckbestimmung einer Rasenfläche kann es zunächst dahingestellt bleiben, ob die Bezeichnung des gemeinschaftlichen Eigentums als Rasenfläche in der Teilungserklärung (TE) erfolgt ist – wie die Antragsteller jetzt unter Hinweis auf die Einbeziehung der Baubeschreibung vortragen – oder erst infolge des tatsächlich geschaffenen Zustandes der gemeinschaftlichen Außenflächen in der Hausordnung vom 14. Mai 1986, wovon das Landgericht ausgegangen ist. Eine Rasenfläche in einer Wohnungseigentumsanlage hat nämlich unabhängig davon nicht nur den jetzt auch von der Gemeinschaft im Eigentümerbeschluss vom 15. Januar 1990 aufgenommenen Zweck, das gemeinschaftliche Grundstück optisch ansprechend zu gestalten, sondern beinhaltet bei verständiger Betrachtung auch die Nutzung für Spielmöglichkeiten der in der Anlage wohnenden Kinder (OLG Düsseldorf NJW - RR 89, 1167; OLG Saarbrücken NJW - RR 90, 24). Dem entspricht der angefochtene Eigentümerbeschluss.

Soweit für einen ordnungsgemäßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, der mehrheitlich beschlossen werden kann (§ 15 II WEG), auch wenn dadurch vorliegend die Hausordnung (HO) abgeändert wird, zu verlangen ist, dass er sich im Rahmen des § 14 Nr. 1 WEG hält, hat das Landgericht schon darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer im angefochtenen Eigentümerbeschluss auf die Bestimmungen der HO über die Rücksichtnahme auf Hausbewohner Bezug genommen haben, (Teil B der HO). Ergänzend greifen die weiteren Bestimmungen der HO (pflegerische Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu auch Angehörige anzuhalten sind - C. 1. der HO) und der TE (schonende Behandlung gemeinschaftlichen Eigentums - Teil III B § 4 III) ein, die einen ausreichenden Schutz vor einer missbräuchlichen Nutzung gewähren. Das Landgericht hat auch zutreffend ausgeführt, dass der Vertrauensschutz der Antragsteller nicht soweit gehen kann, dass zulässige Änderungen der Gebrauchsregelung ausgeschlossen werden.

Soweit der angefochtene Eigentümerbeschluss weit gefasst worden ist – er gestattet „das Spiel auf Grünanlagen“ – und damit auch Ballspiele einschließt, steht dem die Entscheidung des OLG Düsseldorf (MDR 86, 852; zur Kritik vgl. Deckert ETW 5, 68 K) nicht entgegen und verpflichtet den Senat nicht zu einer Vorlage an den BGH (§ 26 II FGG). Dort wird zwar die Zweckbestimmung einer Rasenfläche nur in der ansprechenden Gestaltung der Wohnanlage gesehen (vgl. aber die Erweiterung der Zweckbestimmung in seiner Entscheidung vom 14. August 1989 = NJW - RR 89, 1167) und eine Gebrauchsregelung (Benutzung einer Rasenfläche als Ballspielplatz) durch Mehrheitsbeschluss für nicht zulässig gehalten. Vorliegend ist aber die Fallgestaltung insofern eine andere, als der Eigentümerbeschluss mit einer Mehrheit gefasst worden ist, die auch zu einer Änderung der TE ausreichen würde (Teil III A § 3 der TE). Dieser Mehrheit der Wohnungseigentümer muss es nach Auffassung des Senats möglich sein, eine auch Ballspiele zulassende Gebrauchsregelung zu treffen, weil dafür sachliche Gründe vorliegen (Spielbedürfnis, das der vorhandene kleine Spielplatz mit Sandkasten, Schaukel und Rutsche nicht erfüllt) und – wie ausgeführt – von einer unbilligen Benachteiligung der übrigen Wohnungseigentümer nicht ausgegangen werden kann (vgl. BayObLGZ 90, 107 für einen die Gemeinschaftsordnung abändernden Eigentümerbeschluss).

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 47, 48 II WEG.

Schn.