

500/89). Das gleiche gilt für die Anbringung von Advents- und Weihnachtsbeleuchtung in Fenstern und auf Balkonen.

Dagegen geht das Aufhängen von Bildern in gemeinschaftlichen Räumen, wie beispielsweise im Treppenhaus, über den individuell durchsetzbaren ordnungsmäßigen Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus. Erforderlich für ein Ausschmücken des Treppenhauses ist daher die Zustimmung aller Eigentümer (LG Hamburg, 11. 5. 1989, 20 T 17/89).

Duplex-Garage

Siehe hierzu: Kfz.-Stellplatzregelung

Duschverbot

Siehe hierzu: Badeverbot

Garagenregelung

Siehe hierzu: Kfz.-Stellplatzregelungen

Gartennutzung

Eine als „Garten“ bezeichnete Grundstücksfläche dient allen Eigentümern gemäß § 13 Abs. 2 WEG zum Mitgebrauch, der sich allerdings in den Grenzen des § 14 Nr. 1 WEG halten und die konkreten Gegebenheiten in angemessener Weise berücksichtigen muss. Der individuelle Gebrauch des Gartens darf deshalb die Interessen und Rechte übrigen Miteigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinflussen.

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen kann ein allgemeines Aufstellverbot für Gartenmöbel, Partyzelte, Wäschespinnen oder andere Gartengebrauchsgegenstände nicht mehrheitlich beschlossen werden (OLG Moers, 11. 12. 1996, 4 II 26/96, zur zulässigen Aufstellung eines Gartentisches; vgl. auch Kap. 13.11, Kinderschaukel, Kinderspielplatz, Sportplatz; vgl. auch unten: Rasenflächennutzung).

Auch das Sonnenbaden kann nicht generell untersagt werden. Ein Verbot ist dagegen als zulässig anzusehen (zur zulässigen Nutzung eines abgegrenzten Teils einer Grünfläche als Liegewiese vgl. BayObLG, 1991, 2 Z 145/91).

Siehe auch: Kap. 13.11 Gartengestaltung

Grillen

Allgemein gültige Regelungen über das Grillen auf Balkonen, Terrassen und im gemeinschaftlichen Garten von Wohnungseigentumsanlagen lassen sich nicht aufstellen. Vielmehr hängt die Entscheidung über die Zulässigkeit vom konkreten Einzelfall ab.

Das Betreiben eines Gartengrills auf dem Balkon einer Eigentumswohnung überschreitet regelmäßig die Grenzen, die durch § 14 Nr. 1 WEG gesetzt werden. Deshalb kann ein Grillverbot auf Balkonen im Rahmen der Hausordnung ausgesprochen werden (vgl. hierzu AG Wuppertal, 25. 10.

1976, 47 UR II 7/76; LG Düsseldorf, 9.11. 1990, 25 T 435/90; OLG Zweibrücken, 6. 4. 1993, 3 W 50/93).

Beschränkt zulässig ist das Grillen – auch mit einem Gartengrillgerät – auf Sondernutzungsflächen, soweit dadurch keine unzumutbaren Nachteile im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG durch Rauch und Gerüche entstehen (LG Stuttgart, 14. 8. 1996, 10 T 359/96, dort zum zulässigen Grillen auf der Terrassensondernutzungsfläche dreimal jährlich; zu den Grenzen vgl. auch OLG Düsseldorf, 26. 5. 1995, 5 Ss Owi 149/95; vgl. auch AG Bonn, 29. 4. 1997, 6 C 545/96, zum Grillen in einer Miethausanlage einmal monatlich bei vorheriger Ankündigung).

Im Regelfall statthaft ist die Benutzung elektrischer Tischgrillgeräte. Bei konkreten Beeinträchtigungen über das nach § 14 Nr. 1 WEG unvermeidliche Maß hinaus, kann jeder einzelne Eigentümer Unterlassung verlangen.

Ob in der gemeinschaftlichen Gartenanlage gegrillt werden darf, ist von der konkreten Situation im Einzelfall abhängig, unter anderem auch von der Lage und Größe des Gartens, von der Häufigkeit und auch von den verwendeten Geräten (gegen generelles Grillverbot BayObLG, 18. 3. 1999, 2Z BR 6/99; bejahend zur Zulässigkeit des Grillens in einem „Mietergarten“ AG Wedding, 1. 6. 1990, 10 C 476/89; zur Zulässigkeit eines mehrheitlich beschlossenen Grillverbots in der Gartenanlage vgl. OLG Zweibrücken, a. a. O.).

Hausreinigung

Die Haus- und Treppenreinigung in einer Wohnungseigentumsanlage wird allgemein als eine in der Hausordnung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG zu regelnde Maßnahme betrachtet.

Gilt aber vorrangig für Holzkohlegrills

Die ordnungsmäßige Verwaltung durch Mehrheitsbeschlüsse ist zu entscheiden.

Treppenhausreinigung durchzuführen hat,

die Reinigung vom Umfang her zu erfolgen hat,

die Reinigung zeitlich zu erfolgen hat und

die Kosten trägt bzw. wie die Kosten zu verteilen sind.

Hausräumliche Reinigung

Die Hausreinigung stellt eine Leistung dar, die – ähnlich der Instandhaltung und Instandsetzung – für die Gemeinschaft erbracht wird (vgl. insoweit auch OLG Hamm, 5. 2. 1980, 15 W 277/79, zur Zuordnung der Hausreinigung zur Instandhaltung und Instandsetzung; insoweit auch AG München, 28. 12. 1992, UR II 600/92, als sogenannte Hand- und Spanndienste).

Es handelt sich um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, über die gemäß § 21 Abs. 3 und 5 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit zu beschließen ist.

Im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen