

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 15 Abs. 2 WEG, 139 BGB

- 1. Eine entspricht Beschlussfassung zur Vermietung von Stellplätzen an Wohnungseigentümer grundsätzlich dem ordnungsgemäßen Gebrauch nach § 15 Abs. 2 WEG, wenn zugleich für eine gerechte Verteilung der Plätze gesorgt wird.**
- 2. Eine Bestimmung, dass die Einstellplätze im Fall der Nichtvermietung nicht zum "Halten oder Parken von Fahrzeugen und/oder Abstellen von Gegenständen genutzt werden" dürfen, überschreitet den Ermessensspielraum der Gemeinschaft, soweit damit auch für die Eigentümer/Mieter der dahinter liegenden Garagen und Bungalows jegliche auch nur kurzzeitige Nutzung dieser gemeinschaftlichen Flächen ausgeschlossen wird.**
- 3. Durch das vorgesehene Halte- und nicht nur Parkverbot sowie das ausnahmslose Unterbinden des Abstellens von Gegenständen wird - anders als die Antragsgegner meinen - sämtlichen Eigentümern/Mietern auch kurzzeitiges Halten und Abstellen untersagt, sofern sie die Flächen nicht angemietet haben.**
- 4. Wenngleich nur ein Teil der Regelung von der Ungültigkeit betroffen ist, erfasst die Ungültigkeit die gesamte Regelung zur Nutzung der Abstellplätze. Die Wohnungseigentümer wollten erkennbar in einem Block über diese Frage entscheiden, so dass sie sämtliche Einzelregelungen unter einem Tagesordnungspunkt gefasst und darüber in einer Abstimmung entschieden haben.**

OLG Köln, Beschluss vom 13.10.2008; Az.: 16 Wx 85/08

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Landgerichts Köln vom 10.03.2008 (29 T 120/07) abgeändert und neu gefasst:

Der Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 21.03.2007 - 202 II 407/06 - wird auf die sofortige Beschwerde der Antragsteller wie folgt abgeändert:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der WEG I. Str. X, xx L. vom 28.09.2006 zu TOP 2 wird für ungültig erklärt.

Die Gerichtskosten sämtlicher Instanzen fallen den Antragsgegnern zur Last. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren: 5.000 €

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragsteller, Mitglieder der aufgeführten Wohnungseigentümergeinschaft, zu der neben Mehrfamilienhäusern auch Einfamilienbungalows gehören, fechten eine Beschlussfassung zur Frage der Nutzung von Stellplätzen auf Gemeinschaftseigentum an. Bisher hatten die Eigentümer für diese im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen keine Nutzungsregelung getroffen. Die Gemeinschaft hat nunmehr mit Mehrheit beschlossen, dass genau bezeichnete Stellplätze vor verschiedenen Garagen und vor zwei Häusern (Bungalows), die im Eigentum verschiedener Wohnungseigentümer stehen, nur an diese Eigentümer zu einem festgelegten Mietzins vermietet werden dürfen. Andernfalls sollen die Flächen unvermietet bleiben und dürfen "nicht zum Halten oder Parken von Fahrzeugen und/oder Abstellen von Gegenständen genutzt werden". Ferner wurde eine Regelung zur Vermietung weiterer Stellplätze unmittelbar am Straßenverlauf getroffen, wobei eine vorrangige Vermietung an die Eigentümer der Garagen bzw. Bungalows, nachrangig an die übrigen Eigentümer mit weiteren Detailregelungen vorgesehen ist. Amts- und Landgericht haben in der beschlossenen Regelung eine wirksame Gebrauchsregelung gesehen und den Anfechtungsantrag zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde.

II.

Die formell nicht zu beanstandende sofortige weitere Beschwerde hat in der Sache Erfolg. Die Beschlussfassung zu TOP 2 entspricht nicht in allen Punkten einer zulässigen Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG. Die teilweise Ungültigkeit hat nach § 139 BGB die gesamte Ungültigkeit der Beschlussfassung zu TOP 2 in der Versammlung vom 28.09.2006 zur Folge.

Zwar haben die Vorinstanzen im Grundsatz zu Recht abgenommen, dass die geplante Regelung zur Vermietung der Einstellplätze vor den Garagen bzw. Bungalows und entlang der Straßenfront im Ansatz eine sachgerechte und damit grundsätzlich zulässige Gebrauchsregelung nach § 15 WEG darstellt, die die Gemeinschaft mehrheitlich beschließen kann. Allerdings haben sie nicht hinreichend berücksichtigt, dass die unter A "Vermietung" Absatz 1 und Absatz 2 je am Ende getroffene Bestimmung zur Nutzung für den Fall der Nichtvermietung über das zulässige Maß einer Gebrauchsregelung hinausgeht.

Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen, wenn diese Regelung inhaltlich dem ordnungsgemäßen Gebrauch entspricht, § 15 Abs. 2 WEG. Eine solche Regelung kann auch wirksam die Möglichkeit der Vermietung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen vorsehen (vgl. BGH, NJW 2000, 3211). Ob ein Gebrauch ordnungsgemäß ist, richtet sich unter Beachtung von § 14 WEG nach der Verkehrsanschauung und lässt im übrigen der Gemeinschaft einen gewissen Ermessensspielraum. Zur Ausfüllung sind dabei die konkreten Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme maßgebend (BGH a.a.O., OLG Hamburg, ZMR 2003,444; BayObLG, ZMR 1999, 776).

Nach diesen Maßstäben entspricht eine Beschlussfassung zur Vermietung von Stellplätzen an Wohnungseigentümer grundsätzlich dem ordnungsgemäßen Gebrauch nach § 15 Abs. 2 WEG, wenn zugleich für eine gerechte Verteilung der Plätze gesorgt wird, was hier - aus den Gründen der vorinstanzlichen Entscheidungen - der Fall ist. Allerdings werden mit den weiteren Regelungen zu TOP 2 "A. Vermietung" die zulässigen Grenzen des ordnungsgemäßen Gebrauchs überschritten. Die Bestimmung im 1. Absatz, dass die Einstellplätze im Fall der Nichtvermietung nicht zum "Halten oder Parken von Fahrzeugen und/oder Abstellen von Gegenständen genutzt werden" dürfen, überschreitet den Ermessensspielraum der Gemeinschaft, soweit damit auch für die Eigentümer/Mieter der dahinter liegenden Garagen und Bungalows jegliche auch nur kurzzeitige Nutzung dieser gemeinschaftlichen Flächen ausgeschlossen wird. Durch das vorgesehene Halte- und nicht nur Parkverbot sowie das ausnahmslose Unterbinden des Abstellens von Gegenständen wird - anders als die Antragsgegner meinen - sämtlichen Eigentümern/Mietern auch kurzzeitiges Halten und Abstellen untersagt, sofern sie die Flächen nicht angemietet haben. Diese Regelung steht in Anbetracht einer nach der Verkehrsanschauung üblichen Nutzung im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des § 15 Abs. 2 WEG. Denn jedenfalls ein kurzzeitiges Abstellen des Fahrzeugs oder schwerer bzw. sperriger Gegenstände vor der Garage oder dem Haus des Eigentümers/Mieters durch diesen begründet noch keinen Nachteil für die übrigen Eigentümer im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG und stellt nur ein verkehrsübliches Verhalten dar. Da es sich um die Zufahrten oder Zuwege zu den Garagen bzw. Bungalows handelt, kann eine solche kurzzeitige Nutzung sowieso nur durch die Nutzungsberechtigten der Garagen bzw. Häuser erfolgen. Jede andere Nutzung würde den Zugang zu deren Eigentum versperren oder erheblich erschweren und wäre schon deshalb nicht zulässig. Eine vorübergehende, zeitlich beschränkte Inanspruchnahme der Abstellplätze durch die Eigentümer der dahinterliegenden Gebäude entspricht indes den üblichen Gepflogenheiten und dem Nutzungsverhalten der Eigentümer/Mieter in vergleichbaren Häuserblocks oder Reihenhaussiedlungen mit separaten Garagen. Dass in dieser Wohnanlage eine solche übliche Nutzung ausnahmsweise dem Interesse der Gemeinschaft widersprechen könnte, lässt sich weder aus dem protokollierten Inhalt der Versammlung vom 28.09.2006 noch aus dem Vortrag der Beteiligten erkennen.

Der hier vorgesehene völlige Nutzungsausschluss dieser Flächen entspricht somit nicht mehr dem ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums.

Das beabsichtigte Halteverbot kann auch nicht durch die Regelungen der StVO gerechtfertigt werden. Diese gilt nur auf öffentlichem Grund, hier handelt es sich um Gemeinschaftseigentum Privater.

In welchem Umfang die Wohnungseigentümer länger andauerndes Parken bzw. Abstellen von Gegenständen auch für die Eigentümer der dahinter liegenden Garagen/Wohnhäuser durch einen Mehrheitsbeschluss untersagen können, muss nicht im einzelnen entschieden werden. Für die Zulässigkeit der geplanten Stellplatzregelung, gegen die im übrigen aus den Gründen der Entscheidung des Amtsgericht und ergänzend der Beschwerdekammer keine rechtlichen Bedenken bestehen, ist entscheidend, dass den genannten Eigentümern jedenfalls eine kurzzeitige Nutzung dieser Flächen zugebilligt wird. Für welchen Zeitraum dies insgesamt als erforderlich anzusehen ist, steht im Ermessen der Wohnungseigentümer. Zumindest ist den jeweiligen Eigentümern/Nutzern zuzubilligen, dass sie die angrenzende Fläche für die Dauer nutzen können, die nach dem Verkehrszeichen 286 der StVO (eingeschränktes Haltverbot) ein Halten auf der Fahrbahn erlaubt. Ob die Gegebenheiten vor Ort ein noch längeres Abstellen bzw. Parken ohne Nachteile für andere Eigentümer ermöglichen und

unter Umständen auch gebieten, können die Eigentümer vor einer neuen Beschlussfassung prüfen.

Die Ungültigkeit dieses Passus unter "A. Vermietung" hat gemäß § 139 BGB die Gesamtungültigkeit des Beschlusses zu TOP 2 zur Folge. Wenngleich nur ein Teil der Regelung von der Ungültigkeit betroffen ist, erfasst die Ungültigkeit die gesamte Regelung zur Nutzung der Abstellplätze. Die Wohnungseigentümer wollten erkennbar in einem Block über diese Frage entscheiden, so dass sie sämtliche Einzelregelungen unter TOP 2 gefasst und darüber in einer Abstimmung entschieden haben. Deshalb hat der Senat keine Bedenken, gemäß der gesetzlichen Regelung des § 139 BGB als Folge der Teilungültigkeit eine Ungültigkeit der gesamten Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt festzustellen. Dem Vorbringen der Beteiligten sind keine Gesichtspunkte für eine von der gesetzlichen Regel abweichenden Beurteilung zu entnehmen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG a.F.

Es besteht keine Veranlassung, vom Grundsatz des § 47 S. 2 WEG a.F. abzuweichen, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen.

Die Festsetzung des Geschäftswertes der Rechtsbeschwerdeinstanz beruht auf § 48 Abs. 3 WEG a.F. und entspricht der nicht angegriffenen Entscheidung der Vorinstanzen.