

Amtsgericht Rosenheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 2, 21 WEG

- 1. Hydraulikanlagen einer Doppelstockgarage stehen im zwingenden Gemeinschaftseigentum gemäß § 5 Abs. 2 WEG. Die Kippvorrichtungen der Doppelstockgaragen sind wesentlicher Bestandteil der Garagen und dienen der gesamten Anlage insoweit, als nur durch deren Einbau überhaupt Doppelgaragen, wie in der Teilungserklärung vorgesehen, entstehen.**
- 2. Für eine wirksame Beschlussfassung über eine Auftragsvergabe ist es erforderlich, vor Beschlussfassung mindestens drei verschiedene Angebote über die erforderliche Sanierung einzuholen.**

AG Rosenheim, Urteil vom 29. Mai 2008, Az. 9 C 446/08

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG vom 22.01.2008 zu den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b, 4 und 5 werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Tatbestand:

Die Kläger sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Istraße ... in ... R.

Die Beklagten sind die übrigen Eigentümer der oben genannten Wohnungseigentümergeinschaft. Diese wird vertreten durch die A Hausverwaltung P und M OHG, S-Straße ... in ... R.

Mit der Klage vertritt die Klägerin zu 1) die Auffassung, die in der Eigentümerversammlung vom 22.01.2008 zu den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b und 4 gefassten Beschlüsse seien ungültig. Der Kläger zu 2.) ficht neben den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b und 4 auch noch Tagesordnungspunkt 5 an.

Die angefochtenen Tagesordnungspunkte haben folgenden Inhalt:

TOP 3 a: Sanierung der Doppelstockanlagen

Gemäß der Ausarbeitung der Firma K GmbH (Angebot Nr. 6010 und 6009, Ausführung in Spezial-Alu-Verzinkung 55 %) oder vergleichbarem Angebot werden die Hebebühnen komplett saniert. Die Sanierung wird auf zwei Bauabschnitte festgelegt. Im ersten Bauabschnitt (Frühjahr 2008) erfolgt Erneuerung der Stellplätze 105 bis 134 sowie die Stellplätze 143 und 151. Das Angebot ist endzuverhandeln. Für die Detailverhandlung, Auftragsvergabe, Baukontrolle nach Bedarf, Abnahme und Prüfung Endabrechnung darf die Firma D M in Anspruch genommen werden. Die vorläufig aufgrund Angebot ermittelten Kosten betragen für den Bauabschnitt I ca. 232.000 Euro. Die Gültigkeit dieses Beschlusses setzt ein positives Beschlussergebnis zu TOP 4 voraus.

Für den Beschluss stimmten 652,74/1000, gegen den Beschluss 106,62/1000.

TOP 3 b: Doppelstockanlagen – Kostentragungslast

Kosten für Instandhaltung und -setzung (Reparaturen, Erneuerung) an den Bestandteilen der Duplexgaragenanlage (Hebebühnentechnik, Hydraulik etc.) werden zukünftig auf alle 104 Stellplatzeigentümer nach Einheiten verteilt. Die Doppelstockgaragenanlage ist wie eine Untergemeinschaft abzurechnen. Es ist eine getrennte Instandhaltungsrücklage nur für die Garageneigentümer zu bilden. TOP 8 b vom 07.06.2005 bleibt hiervon unberührt. Diese Kostenverteilung ist zu TOP 3 a bereits anzuwenden.

Für den Beschluss stimmten 670,44/1000, gegen den Beschluss 88,92/1000.

TOP 4: Finanzierung der Sanierung durch Bildung einer Sonderumlage

Um die anstehenden Reparatur- und Sanierungsarbeiten an den Duplexgaragenanlagen sowie die Erstattungsbeträge zu finanzieren, wird eine Sonderumlage für den ersten Bauabschnitt gebildet. Diese beträgt 260.000 Euro, die Umlage erfolgt nach Anzahl der Duplexgarageneinheiten (je Duplexstellplatz 2.500 Euro). Die Sonderumlage ist fällig am 01. April 2008. Diese wird per Lastschriftinzugsverfahren eingezogen (bei Eigentümern, die am Lastschriftverfahren teilnehmen).

Die Beschlussfassung erfolgte mit 702,66/1000 Ja-Stimmen und 56,70/1000 Nein-Stimmen.

TOP 5: Erstattung an einzelne Eigentümer für bereits verauslagte Sanierungskosten

Die Eigentümer, die bereits neue Profile beauftragt haben, erhalten die verauslagten Kosten wieder erstattet – vorausgesetzt der Durchführung von TOP 3 a und 3 b dieser Versammlung. Die Erstattung ist fällig am 10. April 2008. Da zu TOP 4 ein Beschluss gefasst wurde, kann die Erstattung mit der Forderung der Gemeinschaft aus Sonderumlageerhebung aufgerechnet werden. Die erneuerten Profile können wieder verwendet werden und senken die anstehenden Sanierungskosten.

Der Beschluss wurde mit 759,36/1000 einstimmig angenommen.

Die Klägerin zu 1.) trägt nun vor, die Beschlüsse seien deshalb für ungültig zu erklären, da sie nichtig seien. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehle die erforderliche Beschlusskompetenz, welche unumgängliche Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Beschlusses sei. Die streitgegenständlichen Duplexparker stünden im Sondereigentum. Es seien daher ausschließlich die Sondereigentümer berechtigt, Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die Eigentümergeinschaft könne diesbezüglich keine wirksamen Beschlüsse fassen. Die streitgegenständlichen Duplexparker seien nicht zwingendes Gemeinschaftseigentum.

Im Übrigen entsprächen die gefassten Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Hausverwaltung habe lediglich ein einziges Angebot zur Sanierung der streitgegenständlichen Hebebühnen eingeholt, dies von der Firma K. Bei anstehenden Sanierungsarbeiten in dieser Größenordnung entspräche es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, lediglich ein Angebot einzuholen. Es gäbe wesentlich günstigere Anbieter für die Sanierung von Duplexgaragen. Auch entspräche der beschlossene Kostenverteilungsschlüssel unter Tagesordnungspunkt 3 b nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser widerspreche der Teilungserklärung, nach welcher Instandsetzungskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen seien.

Nachdem Tagesordnungspunkt 4 von den Tagesordnungspunkten 3 a und 3 b abhängig sei, sei auch dieser aufzuheben.

Der Kläger zu 2.) bringt darüber hinaus vor, dass der Kläger zu 2.) durch die gefassten Beschlüsse gegenüber dem bisherigen Rechtszustand unangemessen benachteiligt wäre. Bisher sei es so gehandhabt worden, dass Sanierung und Instandhaltung der Parkanlagen in den Duplexgaragen durch den jeweiligen Eigentümer der Duplexgarage in Eigenregie und auf eigene Rechnung durchgeführt wurden. Der Kläger zu 2.) habe seinen Duplexparker in Eigenregie repariert. Er habe neue Fahrbleche bei der P GmbH in S gekauft. Für die Abholung habe er zusätzlich 50 Euro bezahlt. Den Einbau der Teile habe er selbst vorgenommen. Die Regelung unter Tagesordnungspunkt 5 schaffe keinen ausreichenden Ausgleich für die von ihm geleistete Arbeit, da er nach Ansicht der Hausverwaltung lediglich die Materialkosten ohne Transportkosten und ohne seine Eigenleistung beim Einbau erstattet erhalten solle.

Die Klägerin zu 1.) beantragt daher, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.01.2008 zu den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b und 4 für ungültig zu erklären.

Der Kläger zu 2.) beantragt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.01.2008 zu den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b, 4 und 5 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten führen aus, eine Zuweisung von Duplexparkern zum Sondereigentum, wie von der Teilungserklärung vorgenommen, sei nicht möglich. Doppelstockgaragen seien nicht sondereigentumsfähig. Auch an den Hydraulikanlagen könnte Sondereigentum nicht entstehen, diese würden die Stahlwippen nach oben und nach unten befördern. In der vorliegenden Tiefgaragenanlage befänden sich 10 Hydraulikpumpen, die 104 Garagenplätze nach oben und nach unten befördern. Die Teilungserklärung sei so auszulegen, dass an den Duplexparkern Sondernutzungsrechte bestünden. Die Teilungserklärung würde zwei Eigentümergemeinschaften vorsehen, eine Wohnungseigentümergemeinschaft und eine Garageneigentümergemeinschaft. Die Duplexgaragen seien als Gemeinschaftseigentum zu behandeln und die sondernutzungsberechtigten Eigentümer mit den Kosten der Sanierung der jeweiligen Duplexparker zu belasten.

Auch sei nicht richtig, dass die Hausverwaltung für die Sanierung nur einen Kostenvoranschlag eingeholt habe. Vielmehr sei beschlossen worden, dass die Hausverwaltung die Firma D in M beauftragen kann, um weitere Angebote einzuholen, die je nach Ausgestaltung günstiger als das Angebot der Firma K GmbH werden. Die Firma D sei als Ingenieurbüro auf die Sanierung von Duplexgaragen spezialisiert. Um ein möglichst kostengünstiges, aber auch qualitativ hochwertiges Angebot zu erhalten, sei die Firma D beauftragt worden.

Die Sanierung der Duplexparker sei dringend erforderlich, da 25 Duplexgaragenparkplätze nicht mehr ohne Gefährdung von Leib und Leben des Garagenbenutzers genutzt werden könnten.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die gewechselten Schriftsätze vollumfänglich Bezug genommen. Am 15.05.2008 wurde zur Sache mündlich verhandelt. Auf die Sitzungsniederschrift wird ebenfalls Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klagen sind zulässig. Die Klagen wurden innerhalb der Frist der §§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG erhoben.

Die Klagen sind auch begründet. Die unter den Tagesordnungspunkten 3 a, 3 b, 4 und 5 gefassten Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Sie sind daher für ungültig zu erklären, die Beschlüsse sind jedoch nicht nichtig.

1. Die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft lag vor. Zwar befinden sich die Doppelstockgaragen im Sondereigentum, dies geht eindeutig aus Blatt 18 bis 26 der Teilungserklärung hervor, welche jeweils einer Duplexgarage, einen Miteigentumsanteil zu 2/1000 verbunden mit

dem Sondereigentum an einer Duplexgarage, bestehend aus zwei Stellplätzen, zuweist. Eine solche Zuweisung von Duplexgaragen zum Sondereigentum ist nach herrschender Rechtsprechung (vgl. BayObLG, NJW – RR 1995, 783, 784) auch möglich, soweit sie dergestalt erfolgt, dass Sondereigentum jeweils hinsichtlich einer ganzen Doppelstockgarage, bestehend aus zwei Stellplätzen, gebildet wird. Insoweit liegt ein abgeschlossener Raum im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG vor, da unter Raum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes der lichte Raum in einem Gebäude vom Boden bis zur Decke zu verstehen ist. Nicht möglich ist, nach der Rechtsprechung, jedoch die Zuordnung eines einzelnen Stellplatzes in einer Duplexgarage zum Sondereigentum, da bei einer Doppelstockgarage der Raum vom Boden bis zur Decke nicht getrennt ist, er wird von beiden Parteien gemeinsam benutzt. Die Eisenkonstruktion, die eine untere und eine obere Parkebene hat, schaffe in der lichten Höhe nicht zwei in sich begrenzte Räume, da die Kippvorrichtung bewirke, dass beide Parker den Raum zwischen Boden und Decke in einem bestimmten Mittelbereich abwechselnd je für sich in Anspruch nehmen. Damit fehle es an einer klaren Trennung des Raumes zwischen Boden und Decke. (a. a. O.)

Vorliegend hat jedoch die Teilungserklärung nicht jeden einzelnen Stellplatz dem Sondereigentum zugewiesen, sondern jeweils eine ganze Doppelstockgarage. Insoweit ist die Bildung von Sondereigentum möglich.

Die Tatsache, dass vorliegend Sondereigentum an dem lichten Raum über einem Duplexparker begründet wurde, heißt jedoch noch nicht, dass auch die Hebebühnen und die Hydraulikanlagen im Sondereigentum stehen. Vielmehr liegt insoweit zwingendes Gemeinschaftseigentum gemäß § 5 Abs. 2 WEG vor, ähnlich wie beim Estrich einer Wohnung. Die Kippvorrichtungen der Doppelstockgaragen sind wesentlicher Bestandteil der Garagen und dienen der gesamten Anlage insoweit, als nur durch deren Einbau überhaupt Doppelgaragen, wie in der Teilungserklärung vorgesehen, entstehen. Außerdem sind die Hebebühnen nur dann zu betreiben, wenn sie an die Hydraulikanlage angeschlossen sind, denn nur dann kann die Kippvorrichtung betätigt werden und die Parkanlage von zwei Fahrzeugen benutzt werden. Unstreitig sind in der streitgegenständlichen Tiefgarage lediglich 10 Hydraulikanlagen zum Betrieb von 104 Parkplätzen vorhanden. Die Hydraulikanlagen dienen somit nicht nur jeweils einem im Sondereigentum stehenden Duplexparker, sondern jeweils mindestens 5 Duplexparkern (d. h. 10 Stellplätzen). Die Hydraulikanlagen, könnten somit von den einzelnen Eigentümern nicht entfernt werden, ohne die Rechte der übrigen Eigentümer zu beeinträchtigen. Die Hydraulikanlagen sind wiederum mit den Hebebühnen verbunden, damit der Betrieb der Anlage überhaupt gewährleistet ist. Bei den Hydraulikanlagen und den Hebebühnen muss es sich somit um zwingendes Gemeinschaftseigentum gem. § 5 II WEG handeln, da sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen (so auch OLG Düsseldorf NZM 1999, 571-573).

Da vorliegend die Sanierung der Hebebühnen und Hydraulikanlagen streitgegenständlich ist, hatte die Eigentümergemeinschaft betreffend diese Sanierung auch die erforderliche Beschlusskompetenz.

2. Die gefassten Beschlüsse entsprechen jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

a. In der Eigentümerversammlung vom 22.01.2007 wurde unter Tagesordnungspunkt 3 a über ein Angebot der Firma K zum Preis von 232.000 Euro für den ersten Bauabschnitt Beschluss gefasst. Des Weiteren wurde Beschluss gefasst, dass die Firma D für Detailverhandlung, Auftragsvergabe, Baukontrolle nach Bedarf, Abnahme und Prüfung in Anspruch genommen werden dürfe. Weitere Angebote als das der Firma K lagen zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung nicht vor und wurden der Eigentümerversammlung auch nicht zur Beschlussfassung und Abstimmung vorgelegt.

Es wäre jedoch erforderlich gewesen, vor Beschlussfassung mindestens drei verschiedene Angebote über die erforderliche Tiefgaragensanierung einzuholen.

Die Beklagten haben vorgetragen, die Firma D sei zwischenzeitlich beauftragt worden, weitere Angebote einzuholen, dies sei auch erfolgt. Es sei ein Leistungsverzeichnis angefordert worden und eine Ausschreibung habe stattgefunden.

Dies hätte jedoch vor Beschlussfassung passieren müssen und dann in der Eigentümerversammlung den Eigentümern die verschiedenen Angebote vorgestellt werden müssen und diese zur Beschlussfassung gestellt werden müssen. Die Beschlussfassung über lediglich ein einzelnes Angebot, welches eventuell auch gar nicht angenommen werden soll, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Entscheidung, welches Angebot im Endeffekt angenommen wird, obliegt weder der Firma D noch der Hausverwaltung, sondern der Eigentümerversammlung. Der Beschluss war daher aufzuheben.

b. Auch der Beschluss unter Tagesordnungspunkt 3 b entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da dieser einen Kostenverteilungsschlüssel vorsieht, welcher der Teilungserklärung widerspricht. Die Teilungserklärung sieht nur eine Gemeinschaft vor und bildet auch keine Untergemeinschaften. Vielmehr enthält die Gemeinschaftsordnung überhaupt keine Regelung zur Verteilung der Kosten für die Tiefgarage. Auch betreffend die Verteilung von Instandsetzungskosten enthält die Teilungserklärung keinerlei Regelung. Die Teilungserklärung bezieht sich lediglich auf das Gesetz. Es ist damit § 16 Abs. 2 WEG anzuwenden, welcher grundsätzlich eine Verteilung von Instandsetzungskosten nach Miteigentumsanteilen vorsieht. Für eine Bildung von einer Untergemeinschaft Tiefgarage ist nach der Teilungserklärung kein Raum. Vielmehr sind die Instandsetzungskosten der Tiefgarage durch alle Miteigentumsanteile, auch die der Wohnungen, zu

teilen. Dies ist zwar aufgrund der Tatsache, dass an den Duplexparkern Sondereigentum gebildet wurde und diese daher auch unabhängig von den jeweiligen Wohnungen verkauft werden können, nicht sinnvoll, entspricht aber den Vorgaben der Teilungserklärung.

Die Eigentümergemeinschaft hat zwar nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes gemäß § 16 Abs. 4 WEG n. F. die Möglichkeit, die Kostenverteilung betreffend eine Instandsetzungsmaßnahme abweichend von § 16 Abs. 2 WEG zu regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Ein solcher Beschluss bedarf jedoch einer Mehrheit von Dreivierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Die erforderliche 3/4-Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer ist jedoch vorliegend nicht erreicht worden. Der Beschluss wurde lediglich mit 670,44/1000 Miteigentumsanteilen gefasst, es wären jedoch 750/1000 Miteigentumsanteile erforderlich, da alle Miteigentümer diesbezüglich stimmberechtigt sein dürften. Da die erforderliche qualifizierte Mehrheit nicht erreicht wurde, ist ein entsprechender Beschluss daher nicht zustande gekommen. Auch wenn er sinnvoll gewesen wäre. Nachdem der Beschluss jedoch als zustande gekommen von der Hausverwaltung verkündet wurde, ist er aufzuheben.

c. Der unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Beschluss ist ebenfalls aufzuheben, da dieser von den Beschlüssen zu den Tagesordnungspunkten 3 a und 3 b abhängig ist. Die Höhe der beschlossenen Sonderumlage richtet sich nach dem Angebot der Firma K, von dem jedoch, nach den Ausführungen der Hausverwaltung, überhaupt noch nicht klar ist, ob es überhaupt angenommen wird. Des Weiteren richtet sich die für den einzelnen Eigentümer beschlossene Umlage von 2.500 Euro nach dem Kostenverteilungsschlüssel, welcher unter dem Tagesordnungspunkt 3 b beschlossen wurde. Dieser wurde, wie bereits ausgeführt, nicht mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit beschlossen. Tagesordnungspunkt 4 ist daher ebenfalls aufzuheben.

d. Nachdem die Tagesordnungspunkte 3 a, 3 b und 4 für ungültig erklärt werden, ist auch Tagesordnungspunkt 5 für ungültig zu erklären, da dieser von den vorgenannten Beschlüssen abhängig ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.