

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§ 5 Abs. 2 WEG

- 1. Auch wenn die "Innenräume" der Garagen mit ihren einzelnen Bestandteilen wie z.B. Wandputz, Estrich, Elektroanlagen, nichttragenden Innenwänden zum Sondereigentum gehören, so gilt dies nicht für die das Sondereigentum umschließenden tragenden Außenmauern, das Dach und die übrigen konstruktiven Teile des Gebäudes.**
- 2. Soweit in der Teilungserklärung bestimmt ist, dass für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums (hier Garagen) die jeweiligen Eigentümer aufkommen müssen, bedeutet dies für die Garagen nur, dass die Sondereigentümer alle Instandsetzungen und Instandhaltungskosten hinsichtlich der Garagen tragen müssen, die sich auf die Teile der Garagen beziehen, die nicht für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, also nicht gemeinschaftliches Eigentum sind.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.11.2003; Az.: I-3 Wx 235/03

Tenor:

Die Rechtsmittel werden zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1. - 5. und 6. - 7 haben die gerichtlichen Kosten des dritten Rechtszuges zu tragen.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Wert des Beschwerdegegenstandes: bis 3.000 EUR.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1. - 15. bilden die durch Teilungserklärung vom 20. November 1979 gegründete o.a. Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Teilungserklärung hat der teilende Eigentümer u.a. zu 1. einen Miteigentumsanteil von 4.000/10.000 gebildet verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen

- a) im Dachgeschoss I bestehend aus einem Wohnraum, Kinderzimmer, WC, Küche, Diele, Flur, Schlaflur, Bad, Schlafzimmer, Zimmer Austritt und Terrasse,

b) im Dachgeschoss D Wohnung links bestehend aus einem Wohnraum, zwei Kinderzimmern, Küche, Bad, Schlafzimmer, Flur, Austritt,

c) im Dachgeschoss D Wohnung rechts bestehend aus drei Zimmer, Küche, Bad, Flur, Austritt

im Aufteilungsplan mit Nr. 1) bezeichnet und Gewerberäumen im Erdgeschoss nebst Lager und Garagen Nr. 1, 2, 3, 4, 5 sowie Vorrats- und Kellerräumen Nr. 1 (rot schraffiert).

Dieser Miteigentumsanteil wird von den Beteiligten zu 8. und 9. gehalten.

In der Teilungserklärung ist unter III. 4 weiter folgendes bestimmt:

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend für die Außenseiten des Balkons im Obergeschoss und die Außenseiten aller Fenster.

In einer Versammlung vom 16. Mai 2002 haben die Wohnungseigentümer mit Mehrheit unter TOP 7 den nachfolgenden Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Sanierung der Garagendächer in Anlehnung an das Angebot der Firma B vornehmen zu lassen. Der Verwalter wird gebeten, zwei weitere Angebote zu dieser Maßnahme einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat."

Die Beteiligten zu 1. - 5. und 6. und 7. haben - in verschiedenen Verfahren - beantragt,

den Beschluss zu TOP 7 vom 16.05.2002 für ungültig zu erklären.

Sie haben die Auffassung vertreten, bei den Garagen handele es sich um abgesondertes Miteigentum bzw. Sondereigentum, die Instandhaltung und Instandsetzung der Dächer sei daher allein Sache der einzelnen Eigentümer N und Ni.

Das Amtsgericht hat mit Beschlüssen vom 11. und 17. Februar 2003 den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 16.05.2002 zu TOP 7 für ungültig erklärt. Auf die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 8. und 9. hat das Landgericht am 09. und 23.07.2003 die amtsgerichtlichen Entscheidungen abgeändert und die Anträge der Beteiligten zu 1. - 5. und 6. und 7. auf Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 7 zurückgewiesen.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts richten sich die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1. - 5. und 6. und 7., die beim Senat zur gemeinsamen Behandlung und Entscheidung verbunden worden sind.

Die Beschwerdeführer wiederholen ihr früheres Vorbringen und sind weiter der Auffassung, das Landgericht habe die Garagendächer zu Unrecht als gemeinschaftliches Eigentum angesehen. Dem jeweiligen Sondereigentum seien aufgrund der freistehenden Bauweise der Garagen auch sämtliche konstruktiven Teile, somit auch das Dach zugewiesen. Im übrigen sei aus den Regelungen in der

Teilungserklärung ersichtlich, dass erkennbar gewollt war, dass die Sondereigentümer allein für die Instandsetzung der Garagen aufkommen sollten.

Die Beteiligten zu 8. und 9. sind dem Rechtsmittel entgegengetreten.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Das gemäß § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässige Rechtsmittel ist nicht begründet, denn die Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts im Sinne des § 27 FGG.

1.

Das Landgericht hat - in beiden Verfahren - ausgeführt, das Dach der fünf nebeneinander liegenden Garagen sei Gemeinschaftseigentum. Soweit in der Teilungserklärung die Garagen dem Sondereigentum zugeordnet seien, bezöge sich das nur auf den Innenraum der Garagen, denn ebenso wie konstruktive Bestandteile eines Hauses könnten auch die konstruktiven Bestandteile der Garagen nur Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG sein.

Für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Garagendaches als Gemeinschaftseigentum müssten alle Wohnungseigentümer entsprechend dem Verteilungsschlüssel aufkommen. Etwas anderes könne nur gelten, wenn von dieser grundsätzlichen Regelung im Rahmen der Teilungserklärung oder durch eine Vereinbarung abgewichen worden sei. Das sei aber nicht der Fall. Die Regelung in Ziff. III 4 der Teilungserklärung mache hinsichtlich der Garagendächer keine Ausnahme von der Regelung in Ziff. III 5, dass die Wohnungseigentümer für die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufkommen müssten.

2.

Diese Erwägungen des Landgerichts halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung stand.

Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei der Sanierung der Garagendächer um eine Maßnahme der Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1. - 7. steht der Annahme des Landgerichts, die Dächer der fünf Garagen stünden im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer nicht entgegen, dass in der Teilungserklärung vom 20.09.1979 mit dem unter 1. genannten Miteigentumsanteil von 4.000/10.000 das Sondereigentum an den unter a) - c) genannten Dachgeschosswohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss sowie das Lager und die Garagen Nr. 1 - 5 verbunden sein sollten. Zwar können Nebenräume, die zu einer Wohnung gehören, wie z.B. Kellerräume, Garagen oder Garagen-Stellplätze sondereigentumsfähig sein (vgl. Staudinger/Rapp, WEG Rn. 9 zu § 5), dies bedeutet aber nicht, dass eine oder mehrere freistehende Garagen auch hinsichtlich der tragenden Teile des Garagengebäudes, also der Fundamente, der tragenden Mauern und des Daches usw. zum Sondereigentum des betreffenden Wohnungseigentümers gehören.

Dies ergibt sich aus den Bestimmungen der §§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 und 3 WEG. In § 5 Abs. 1 werden als "sondereigentumsfähig" zunächst die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume bezeichnet. Nach § 3 Abs. 1 WEG kann Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. Daraus ergibt sich, dass das Gesetz zunächst nur von der Sondereigentumsfähigkeit von Räumen, nicht aber eines ganzen Gebäudes ausgeht. Soweit gemäß § 5 Abs. 1 auch "Bestandteile" des Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen Gegenstand des Sondereigentums sein können, gilt dies gemäß Abs. 2 jedenfalls nicht für solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Das ist bezüglich der Garagendächer der Fall. Auch wenn die "Innenräume" der Garagen mit ihren einzelnen Bestandteilen wie z.B. Wandputz, Estrich, Elektroanlagen, nichttragenden Innenwänden zum Sondereigentum gehören, so gilt dies nicht für die das Sondereigentum umschließenden tragenden Außenmauern, das Dach und die übrigen konstruktiven Teile des Gebäudes. Ob hier die Garagen freistehend errichtet worden sind oder an das Hauptgebäude angebaut sind, kann dahinstehen. Ebenso wie bei einer Wohnungseigentumsanlage, die aus mehreren Einfamilienhäusern, die freistehend errichtet worden sind, besteht, bezieht sich auch bei freistehend errichteten Garagen das Sondereigentum ausschließlich auf die umschlossenen "Räume" und die Teile des Gebäudes, die nicht für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Darauf, dass die Garagen ausschließlich von den Beteiligten zu 8. und 9. durch Vermietung genutzt werden, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an, denn es geht - wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat - nicht um "Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs", sondern um "konstruktive" Teile des Gebäudes, die notwendigerweise Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind und auch durch eine anderslautende Bestimmung in der Teilungserklärung nicht zum Gegenstand des Sondereigentums werden können.

Das Landgericht hat schließlich frei von Rechtsfehlern ausgeführt, dass die Kosten der Sanierung der Garagendächer gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind, weil weder in der Teilungserklärung noch durch eine spätere Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine anderslautende Bestimmung getroffen worden ist. Soweit in III Nr. 4 der Teilungserklärung bestimmt ist, dass für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums ... die jeweiligen Eigentümer aufkommen müssen, bedeutet dies für die Garagen nur, dass die Beteiligten zu 8. und 9. alle Instandsetzungen und Instandhaltungskosten hinsichtlich der Garagen tragen müssen, die sich auf die Teile der Garagen beziehen, die nicht für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, also nicht gemeinschaftliches Eigentum sind. Dazu gehören - wie bereits oben ausgeführt - z.B. der gesamte Innenbereich der Garagen nebst evtl. Versorgungsleitungen u.ä.. Gerade der Umstand, dass in der genannten Bestimmung der Teilungserklärung auch Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, nämlich die Außenseiten aller Fenster und auch die Außenseiten des Balkons im Obergeschoss hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung dem Sondereigentum bzw. dem Sondernutzungsrechten gleichgestellt sind, während die Garagen insoweit nicht erwähnt sind, zeigt, dass hinsichtlich der Garagen eine abweichende Regelung bezüglich dieser Kosten in der Teilungserklärung nicht gewollt war.

Die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1. - 7. konnten danach keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, dass die Beteiligten zu 1. - 7. die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen.

Für die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand kein Anlass.