

Titel:

Sanierungs- oder Stilllegung eines Autowaschplatzes

Normenkette:

WEG § 18 Abs. 2 Nr. 2, § 19 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein Beschluss, der eine Nutzung erlaubt "soweit sicherheitsrechtlich zulässig", ist unbestimmt. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Negativbeschluss widerspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, das diesbezügliche Ermessen der Wohnungseigentümer also auf Null reduziert wäre. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Stilllegung, Gemeinschaftseigentum, Ermessen, Negativbeschluss, Unbestimmtheit

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Hinweisbeschluss vom 19.07.2022 – 36 S 5687/22

Tenor

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 28.09.2021 zu TOP 7.2 (Stilllegung des Waschplatzes) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 12.425,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Die Kläger zu 1) und 2) sind als Eigentümer der Wohnung Nr. 41 laut Aufteilungsplan samt Tiefgaragenstellplätzen Nr. 94 mit einem Gesamtmiteigentumsanteil von 198/10.000 und der Kläger zu 3) als Eigentümer der Wohnung Nr. 18 laut Aufteilungsplan samt Tiefgaragenstellplätzen Nr. 126 mit einem Gesamtmiteigentumsanteil von 198/10.000 Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die von der ... verwaltet wird.

3

Die Rechtsbeziehungen innerhalb der WEG sind im Wesentlichen geregelt durch die als Anlage B1 vorgelegte Teilungserklärung vom 04.12.1985. Gem. § 1 Nr. 3 der Teilungserklärung sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 2. zum Sondereigentum erklärt sind.

4

Eine zwischen den Stellplätzen Nr. 73 und 74 in der Tiefgarage befindliche gemeinschaftliche Fläche wurde als Autowaschplatz genutzt. Eine Regelung dazu enthält die Teilungserklärung nicht.

5

Mit Schreiben der Münchner Stadtentwässerung vom 04.07.2014 wurde die WEG aufgefordert, die bei dem Waschplatz in der Tiefgarage vorhandene Leichtflüssigkeitsabscheideranlage einer Generalinspektion zu unterziehen, bei der auch die Dichtheit in Anwesenheit des städtischen Kontrolldienstes nachzuweisen ist. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf Anlage B3 verwiesen.

6

Auf der Eigentümerversammlung vom 28.09.2020 wurde der unter TOP 7.1 gestellte streitgegenständliche Beschlussantrag mehrheitlich abgelehnt:

„Die WEG beschließt, die Wiederinbetriebnahme/Ertüchtigung des Waschplatzes in der Tiefgarage bzw. des im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagenstellplatzes. Die WEG weist die HV an, die Firma ... mit der Wiederinbetriebnahme des Waschplatzes gemäß Angebot vom 05.05.2021 mit der Angebotsnummer AKG21093, das in der ETV zur Einsichtnahme aufliegt und dem Originalprotokoll angehängt wird, zu beauftragen. Die Angebotssumme beläuft sich auf 22.149,60 €. Die WEG genehmigt ein Budget in Höhe von 25.000,00 €. Die WEG beschließt, dass die Finanzierung der Maßnahme zu 50 % zulasten des laufenden Etats und zu 50 % zulasten der Erhaltungsrücklage der Tiefgarage erfolgt. Die Beschlussfassung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die LH München der Wiederinbetriebnahme zustimmt - die diesbezüglichen Anträge hat die Firma ... zu stellen bzw. dieserhalb die HV zu unterstützen.“

7

Unter TOP 7.2 wurde mehrheitlich folgender streitgegenständliche Beschluss gefasst: „Die WEG beschließt, dass der zwischen den Kfz-Stellplätzen Nrn. 73 und 74 in der Tiefgarage der Wohnanlage gelegene Waschplatz mit sofortiger Wirkung stillgelegt wird. Der stillgelegte Stellplatz dient in Zukunft nur noch der Durchführung von Reparaturen sowie Wartungs- und Pflegemaßnahmen, die ohne Verwendung von Wasser an Personenkraftwagen durchgeführt werden. Ziff. 5.4 der Hausordnung wird aufgehoben. Die hier beschlossene Nutzung des bisherigen Waschplatzes steht unter dem Vorbehalt, dass die beschlossene Nutzung sicherheitsrechtlich zulässig ist. Die Eigentümer können die heute beschlossene Nutzung aufheben und den bisherigen Stellplatz mit Mehrheit einer anderen Nutzung zuführen.“

8

Die Kläger machen geltend, die streitgegenständlichen Beschlüsse widersprüchen ordnungsgemäßer Verwaltung. In Bezug auf TOP 7.1 sei eine ordnungsgemäße Vorbereitung, insbesondere Willensbildung, nicht möglich gewesen, da lediglich das im Beschlusstext in Bezug genommene Angebot zur Einsichtnahme während der Eigentümerversammlung ausgelegt habe. Hätten den Eigentümern innerhalb der Einberufungsfrist mindestens 3 Vergleichsangebote in Bezug auf die Kosten der Wiederinbetriebnahme/Ertüchtigung des Waschplatzes vorgelegen, hätten die Eigentümer sich mehrheitlich für eine Wiederinbetriebnahme/Ertüchtigung des Waschplatzes entschieden.

9

Der unter TOP 7.2 gefasste Beschluss über die Stilllegung des Waschplatzes sei nichtig, da es sich um eine gebrauchsentziehende Regelung handele, für die den Eigentümern die Beschlusskompetenz fehle. Der Beschluss sei darüber hinaus mangels Bestimmtheit nichtig, soweit der Waschplatz nur für Wartungs- und Pflegemaßnahmen ohne Wassergebrauch genutzt werden darf, soweit dies „sicherheitsrechtlich zulässig“ ist. Die einzuhaltenden sicherheitsrechtlichen Vorgaben seien nicht bestimmbar.

10

Mit am 26.10.2021 beim Amtsgericht München eingegangenen und der Verwalterin am 12.11.2021 zugestellten Schriftsätzen haben die Kläger Anfechtungsklage eingereicht und diese mit am 19.11.2021 bzw. 23.11.2021 beim Amtsgericht München eingereichten und dem Beklagtenvertreter am 01.12.2021 zugestellten Schriftsätzen begründet.

11

Die Kläger beantragen:

Die in der Eigentümerversammlung vom 28.09.2021 gefassten Beschlüsse TOP 7.1 und TOP 7.2 werden für ungültig erklärt.

12

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

13

Sie macht geltend, in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung gebe es keinen vereinbarten Autowaschplatz.

14

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie die Sitzungsniederschrift vom 04.04.2022 (Bl. 55/57 d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

16

I. Das Amtsgericht München ist als Wohnungseigentumsgericht gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

17

II. Während der zu TOP 7.2 gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist, entspricht der zu TOP 7.1 gefasste Negativbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass die Klage nur teilweise begründet ist.

18

1. Sowohl die einmonatige Klage- als auch die 2-monatige Klagebegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG wurden eingehalten.

19

2. Der zu TOP 7.2 gefasste Beschluss ist für ungültig zu erklären, da er nicht hinreichend bestimmt ist und daher ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

20

a) Eine Nichtigkeit des Beschlusses ist nicht feststellbar. Der Beschluss enthält keine gebrauchsentziehende Regelung in Bezug auf den in der Tiefgarage befindlichen Waschplatz. Der Teilungserklärung ist keine Regelung zu entnehmen, wonach eine in der Tiefgarage vorhandene Gemeinschaftsfläche als Waschplatz herzustellen und instandzuhalten wäre. Die Eigentümer können gem. §§ 18 Abs. 2 Nr. 2, 19 Abs. 1 WEG über eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen. Mit dem streitgegenständlichen Beschluss haben sie lediglich die konkrete Nutzung der gemeinschaftlichen Fläche in der Tiefgarage, die als Waschplatz genutzt wurde, geändert. Jeder Eigentümer ist weiterhin berechtigt, diese Gemeinschaftsfläche entsprechend der Beschlussfassung zu nutzen. Eine gebrauchsentziehende Regelung ist dem Beschluss nicht zu entnehmen.

21

b) Gleichwohl ist der Beschluss für ungültig zu erklären, da er nicht hinreichend bestimmt ist. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Daher sind Eigentümerbeschlüsse aus sich heraus auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH ZWE 2016, 325).

22

Soweit nach dem Beschluss die hier beschlossene Nutzung des bisherigen Waschplatzes unter dem Vorbehalt steht, dass die beschlossene Nutzung sicherheitsrechtlich zulässig ist, ist der Beschluss nicht hinreichend bestimmt. Denn insofern ist unklar, was unter sicherheitsrechtlicher Zulässigkeit zu verstehen ist und wer diese gegebenenfalls wann feststellt.

23

c) Dies führt vorliegend auch nicht lediglich zu einer Teilnichtigkeit des Beschlusses, sondern hat nach dem Rechtsgedanken des § 139 BGB die Gesamtnichtigkeit desselben zur Folge.

24

Bei Teilnichtigkeit eines einheitlichen Rechtsgeschäfts sieht § 139 BGB im Zweifel die Nichtigkeit des gesamten Geschäfts vor. Die Aufrechterhaltung des von der Unwirksamkeit nicht betroffenen Teils kommt ausnahmsweise nur dann in Betracht; wenn angenommen werden kann, dass das Geschäft auch ohne den unwirksamen Teil vorgenommen worden wäre. Die Aufspaltung in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil setzt also voraus, dass konkrete, über allgemeine Billigkeitserwägungen hinausgehende Anhaltspunkte den Schluss rechtfertigen, dass die Aufspaltung dem entspricht, was die Parteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit ihrer Vereinbarung geregelt hätten. Der hypothetische Wille ist hierbei, nachdem das zu betrachtende Rechtsgeschäft eine wohnungseigentumsrechtlicher Beschluss ist, durch objektiv-normative Beschlussauslegung zu ermitteln (vgl. LG München I Endurteil v. 2.5.2019 - 36 S 8087/17, BeckRS 2019, 25062 Rn. 18-20, beck-online).

25

Es kann vorliegend nicht davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer die Nutzungsänderung in jedem Fall, d.h. auch ohne den Vorbehalt, beschlossen hätten. Vielmehr soll nach dem Beschlusswortlaut die geänderte Nutzung erst dann zulässig sein, wenn feststeht, dass die beschlossene Nutzung zulässig ist. Da dies bislang unklar ist, ist der gesamte Beschluss für ungültig zu erklären.

26

3. Der unter TOP 7.1 gefasste angegriffene Beschluss ist weder nichtig, noch widerspricht er aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 S. 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

27

Die isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses ist zwar möglich, wenn die Klagepartei allein durch die Ablehnung in seinem Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung verletzt ist (BGH, NZM 2010, 205).

28

Unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine Verwaltung zu verstehen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ob ein Eigentümerbeschluss danach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall unter Abwägung der für und gegen den Eigentümerbeschluss sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und nicht nur einzelner zu stehen hat.

29

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

30

Aufgrund dessen widerspricht ein Negativbeschluss nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, das diesbezügliche Ermessen der Wohnungseigentümer also auf Null reduziert wäre.

31

Dass allein die Wiederinbetriebnahme/Ertüchtigung des Waschplatzes in der Tiefgarage ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könnte, haben die Kläger nicht dargelegt. Der Teilungserklärung kann nicht entnommen werden, dass ein Waschplatz in der Tiefgarage herzustellen, instand zu setzen oder instand zu halten wäre. Dass die ablehnende Beschlussfassung auf der Basis einer unzureichenden Entscheidungsgrundlage getroffen worden sein könnte, ist nicht ersichtlich. Die Beschlussfassung erschöpft sich darin, derzeit eine Wiederinbetriebnahme/Ertüchtigung des Waschplatzes in der Tiefgarage abzulehnen.

32

Unstreitig lagen bei Beschlussfassung neben dem Angebot der Firma ... keine Vergleichsangebote zur Wiederinbetriebnahme des Waschplatzes vor. Eine positive Beschlussfassung hätte damit nur aufgrund

unzureichender Entscheidungsgrundlage erfolgen können, was wiederum ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen hätte.

33

In der vorliegenden Situation einer nicht ausreichenden Entscheidungsgrundlage wegen fehlender Vergleichsangebote entsprach damit nur die Ablehnung des Beschlussantrages ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. LG Köln Urt. v. 29.4.2021 - 29 S 173/20, BeckRS 2021, 22961 Rn. 20, beck-online).

34

Da Negativbeschlüsse keine Sperrwirkung entfalten, ist jederzeit eine erneute Beschlussfassung über den Beschlussgegenstand möglich.

35

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO. Da die Kläger trotz der unterschiedlichen Streitwerte in Bezug auf die Anfechtung des einen Beschlusses obsiegen und in Bezug auf den anderen Beschluss unterliegen, erscheint vorliegend eine Kostenaufhebung gerechtfertigt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich für die Kläger aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

36

Der Streitwert wurde gem. §§ 63 Abs. 2, 39 Abs. 1, 49 GKG festgesetzt. Nach § 49 GKG wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten.

37

Das Interesse der Parteien orientiert sich in der Regel an den mit der beschlossenen Maßnahme verbundenen Kosten, so dass das Gesamtinteresse der Anfechtung des zu TOP 7.1 vom 28.09.2021 gefassten Beschlusses mit 25.000,00 € zu bemessen ist. Bei einem klägerischen Miteigentumsanteil von 396/10000 errechnet sich ein einfaches Klägerinteresse von 990,00 €. Der siebeneinhalbfache Betrag von 7.425,00 € begrenzt den Streitwert nach oben.

38

Da der Sachverhalt keine näheren Anhaltspunkte für eine Bestimmung des Streitwertes für die Anfechtung des zu TOP 7.2 gefassten Beschlusses bietet, greift das Gericht auf die Regelwertvorschriften der §§ 52 Abs. 2 GKG, 23 Abs. 3 RVG und 30 Abs. 2 KostO zurück und setzt den Streitwert auf 5.000,00 € für diesen Antrag fest. Dieser Betrag erscheint für die beschlossene Nutzungsänderung angemessen.

39

Gem. § 39 Abs. 1 GKG sind die Einzelstreitwerte zusammen zu rechnen.