

Münchner muss an den Kosten fürs ganze Haus mitzahlen

# So teuer ist meine Garage!

Ich bin Besitzer eines Tiefgaragen-Duplex-Parkers, wohne aber selbst nicht in diesem Haus, verursache also weder Kosten für Wasser, Abwasser, Müll etc. Laut der Teilungserklärung sind alle Kosten von Wohnungseigentümern zu tragen, was durchaus korrekt ist. Da ich aber lediglich Besitzer von Sondereigentum (also der Garage) bin, stellt sich mir die Frage, inwieweit ich für die Umlagekosten, die nicht die Garage betreffen, belastet werden darf. Es steht für mich außer Frage, dass ich die anteiligen Kosten wie Allgemeinstrom, Hausmeister, Garagenwartung etc. mittragen muss. Aber alle anderen Kosten sehe ich nicht als gerechtfertigt an.

ROMAN BECKMANN  
AUS MÜNCHEN

Die Frage kann uns der Rechtsanwalt und Vorsitzende von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, beantworten. Wir legten ihm also die Frage unseres Lesers vor. Er schrieb uns:

„Enthält die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft keine klare und eindeutige Regelung, dass Instandhaltungs- und Nebenkosten getrennt nach Wohnungs- und Teileigentum (z. B. Garageneigentum) abzurechnen sind, müssen sich Wohnungseigentümer an den Kosten der Garage und umgekehrt Garageneigentümer an den Kosten für die Wohnungen beteiligen.“



Teure Garage: Roman Beckmann muss sich an der gesamten Umlage beteiligen. F.: Westermann

Auch die Bestimmung in einer Teilungserklärung, die die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ anteilig mit den

Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums belastet, ist dahingehend auszulegen, dass sich dieser Vertei-

lungsschlüssel auf sämtliche Sondereigentümer und damit auch auf die Eigentümer von Garagen bezieht, an denen

selbstständige Teileigentumsrechte begründet worden sind. Die Garageneigentümer müssen sich deshalb an den Kosten des Wohngebäudes ebenso beteiligen wie umgekehrt die Wohnungseigentümer an den Garagenkosten.

Roman Beckmann muss also bezahlen, auch wenn er bestimmte Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Diese Regel gilt aber auch umgekehrt. Es kann durchaus auch für Wohnungseigentümer teuer werden, die keine Garage besitzen, wenn etwa bei der Tiefgarage eine aufwendige Betonsanierung durchgeführt werden muss oder an der Hebebühne der Tiefgarage Wartungs- und Reparaturarbeiten vorgenommen werden. Rudolf Stürzer weiß: „Nach der Rechtsprechung zählt der Mechanismus von Parkwippen immer zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Daher sind Wartungs- und Reparaturkosten an dieser Wippe immer von allen Eigentümern, also auch von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile zu tragen.“