

EGN - INFO

Erläuterung der Rechtsgrundlagen der Antennengemeinschaft

im Bayernboden-Siedlungsgebiet:

In den Jahren 1974 und 1975 hat die Bayernboden-Wohnungsbaugesellschaft mbH, München, als Bauträger der schlüsselfertig zu errichtenden Wohnanlage Neubaldham III eine „Zentralantenne“ zur Versorgung aller Wohneinheiten des Siedlungsgebietes (insgesamt 845 WE) mit Fernseh- und Rundfunk-Empfang errichten lassen.

Mit dem Aufbau und der Wartung der Gesamtanlage, bestehend aus Antennenmast, Hauptverstärker, Übergabepunkt und Verteilnetz mit integrierten Leitungsverstärkern hat sie die Firma Mayr, Antennenbau, München, beauftragt. Hierzu hat sie im April 1973 einen „Antennen-Wartungsvertrag“ abgeschlossen, dem alle Wohneinheiten-Erwerber beitreten mussten. Diese waren infolgedessen genötigt, einen gesonderten „Voll-Wartungsvertrag“ über einen Zeitraum von zunächst 25, später 15 Jahre, mit der Firma Mayr abzuschließen.

Was die Eigentumsverhältnisse der „Zentralantenne“ angeht, hat der Bauträger, „unter Abwägung aller Umstände“ bewusst davon abgesehen, als Rechtsträger der Zentralantenne einen rechtsfähigen Verein oder eine bürgerlich-rechtliche Gesellschaft zu gründen.

(Siehe hierzu das Schreiben vom 21.01.1974 des Notars Dr. Schoetensack, München, der die Formalverträge für das Siedlungsgebiet ausgearbeitet und beurkundet hat).

Statt dessen hat der Bauträger „als Auswegslösung“ zur dinglichen Sicherung des Fortbestandes der Zentralantennenanlage zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen je eine Grunddienstbarkeit des Inhalts bestellt, dass die Eigentümer des dienenden Grundstückes (blaues Hochhaus, Schumann Str. 5, Baldham, Flur Nr. 2695/12) „die Anbringung, Belassung und Unterhaltung sowie die Benützung der Fernseh-Rundfunk-Gemeinschaftsantenne und deren Zu- und Ableitungen unentgeltlich dulden“.

Damit war ein allen Wohneinheiten-Erwerbern gemeinschaftlich und zu gleichen Anteilen zustehendes „Antennenrecht“ begründet worden, auf das die gesetzlichen Vorschriften der Gemeinschaft nach Bruchteilen §§ 741- 758 BGB und des Miteigentums nach Bruchteilen gemäß §§ 1008 – 1011 BGB Anwendung finden.

Kraft Gesetzes

- haben die Teilhaber den gemeinschaftlichen Gegenstand (Zentralantenne mit Verteilnetz als sonderrechtsfähige Sachgesamtheit) gemeinschaftlich zu verwalten - § 744 I BGB – (Geschäftsführung im Interesse aller Teilhaber),
- sind zur Benutzung (Gebrauch im Eigeninteresse) des gemeinschaftlichen Gegenstandes insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird - § 743 II BGB -,
- können durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstandes entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschließen - § 745 I BGB –, wobei die beschlossene Regelung für und gegen jeden Rechtsnachfolger (Sondernachfolger) wirkt - § 746 BGB -,
- und müssen die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstandes sowie die Kosten der Erhaltung, Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung anteilig tragen - § 748 BGB.

Rechtsergänzend haben die Wohneinheiten-Erwerber vereinbart,

- dass das Anbringen einzelner Antennen auf dem Dach oder an den Außenwänden der Häuser untersagt ist,
- dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes einem fachkundigen Wartungsbetrieb übertragen wird und
- dass jeder Käufer sich verpflichtet, mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger dem Wartungsvertrag und evtl. Zusatz- und Ergänzungsverträgen beizutreten. (Vgl. § 14 des notariellen Kaufvertrages, „Gemeinschaftsanlagen“, Abschnitt V der notariellen Auflassung in Verbindung mit Antennen-Wartungsvertrag April 1973).

Es ist deshalb nicht rechtens,

- trotz des vereinbarten Einzelantennenverbotes und des darauf beruhenden Anschlusszwanges anstelle oder neben der Gemeinschaftsantenne eine eigene Antenne zur Versorgung mit Fernseh- oder Rundfunkprogrammen zu betreiben,
- einem mehrheitlich abgeschlossenen Wartungsvertrag nicht beizutreten oder die Übernahme der anteiligen Kosten einer rechtswirksam beschlossenen Umrüstung der Gemeinschaftsantennenanlage zu verweigern.

Nach herrschender Rechtsauffassung kann die Umrüstung einer Gemeinschaftsantennenanlage dann mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn es sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls um eine Maßnahme „modernisierender Instandsetzung“ handelt, die zur Sicherung einer standardgemäßen Versorgung geboten und zudem wirtschaftlich ist (Kosten-Nutzen-Analyse).

Nach Lage der Dinge

- Kündigung des Kabelanschlussvertrages zum 30.06.2008,
- günstig gelegener, kostenloser Empfangsantennenstandort im Richtstrahlbereich des Münchner Fernsehturmes,
- vorhandenes Verteilnetz in der Siedlungsfläche,
- Abtrennung des Verteilnetzes der Blöcke I und III (grün/gelb) vom Gesamtnetz seit Februar 2000.
- Unstimmigkeiten mit den Verwaltern der Hochhäuser über die Notwendigkeit der Wartung der Gesamtanlage und die Aufteilung der Kosten,
- verwaltungstechnische Schwierigkeiten bei der Herbeiführung einer Mehrheitsentscheidung mit Gefahr der Majorisierung durch Gruppeninteressen infolge der heterogenen Wohneinheitenstruktur – 349 Eigenheime, 461 Eigentumswohnungen, davon 135 Block II, 326 Blöcke I und III -

ist die geplante Errichtung einer Satelliten-Empfangsanlage und ihre technische Ausstattung mit modernen Bauelementen zur vorrangigen Versorgung unseres Siedlungsgebietes mit Fernsehen und Rundfunk über das vorhandene Verteilnetz derzeit das einzig sinnvolle Mittel zur Bereitstellung einer funktionstüchtigen und einfach zu verwaltenden Gemeinschaftsantennenanlage.

Der mit dem Ausbau und der Wartung der Antennen betraute und ortsansässige Fachbetrieb bringt die Mastanlage auf den neuesten technischen Stand und gewährleistet eine unverzügliche Pannenbehebung. Die für mindestens 10 Jahre fest vereinbarte Wartungsgebühr ist vergleichsweise (18 €: 71,68 €) gering und die einmalige Ausbauumlage amortisiert sich schon nach etwas mehr als 1 Jahr. Das Programmangebot ist vielfältig (vgl. Liste in der Homepage der EGN) und ausbaufähig; der Empfang digital ausgestrahlter Programme in hochauflösender Qualität ist über Receiver möglich.

Die Firma Ruth ist zudem bereit, unsere neue Antennenanlage mit zusätzlichen technischen Bauelementen auf eigene Kosten so auszustatten, dass bei Bedarf und gegen ein angemessenes Nutzungsentgelt auch die Eigentumswohnanlagen (Blöcke I und III und/oder Block II) mit den benötigten Fernseh- und Rundfunkprogrammen versorgt werden können.

Zum Abschluss eines solchen „Antennen-Anschlussvertrages“ namens der Hauseigentümer soll die EGN mit Stimmenmehrheit bevollmächtigt sein.

Bei dieser Sachlage böte sich erstmals auch die rechtliche Möglichkeit, das bisherige Gesamtverteilnetz im Einvernehmen mit allen Teilhaberguppen in homogene Teilnetze für die Versorgung des Siedlungsgebietes einerseits und der Hochhäuser andererseits aufzuteilen und die Teilnetze von den jeweiligen Miteigentümergeinschaften selbständig verwalten zu lassen.

Es wird deshalb empfohlen, den vorgelegten Vertragstext alsbald zu unterschreiben und der Firma Ruth zu übermitteln.

Baldham, den 18.06.2008