

BEITRAG für AdvoGarant (n-TV)

Das Recht des Wohnungseigentums ist Gegenstand umfangreicher Veröffentlichungen im wissenschaftlichen Bereich (Literatur); auch müssen sich die eigens eingerichteten Abteilungen für Wohnungseigentumssachen bei den jeweiligen Amtsgerichten mit einer Vielzahl von Auseinandersetzungen im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft auseinandersetzen.

Die einschlägigen Fachzeitschriften räumen daher Gerichtsentscheidungen und wissenschaftlichen Beiträgen mit Wohnungseigentums-rechtlichem Inhalt wissenschaftlicher Beiträge zwischenzeitlich breiten Raum ein.

Aufgrund der vergleichsweise komplizierten Regelungsmaterie sind aber Veröffentlichungen in sonstigen Medien über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, also aus dem Wohnungseigentumsrecht eher selten. Nachfolgend wird eine Entscheidung des OLG Karlsruhe besprochen, die eine interessante Thematik zum Inhalt hat.

Wohnungseigentum und Tiefgaragenplätze

OLG Karlsruhe Beschluss vom 17.02.2006 - Az. 11 Wx 72/05 -

In diesem Falle wandte sich der Antragsteller mit sofortiger weiterer (Rechts-) Beschwerde an das OLG Karlsruhe mit dem Antrag, ihm fünf bestimmungsgemäß und ordnungsgemäß benutzbare Stellplätze in der Tiefgarage einer Wohnanlage zu verschaffen.

Der Antrag war zuvor vom zuständigen Amtsgericht und anschließend von dem Landgericht als Beschwerdegericht abgelehnt worden.

Der Antragsteller ist Eigentümer einer Wohneinheit in einer großen Wohnungseigentumsanlage, zu der auch eine Tiefgarage gehört, die eine eigene Teileigentumseinheit bildet. An letzterer ist er zu 1/3 Bruchteilseigentümer. Für die Tiefgarage besteht eine Nutzungsregelung gemäß § 1010 BGB, wonach dem Antragsteller insgesamt 6 der laut Plan ausgewiesenen 18 Plätze zur Nutzung zugewiesen sind.

Einige dieser Stellplätze sind nur eingeschränkt nutzbar, weil sich auf der vor ihnen befindlichen Verkehrsfläche Stützsäulen befinden. Der Antragsteller ist der Ansicht, die betreffenden Stützsäulen seien in den maßgeblichen Bau- und Aufteilungsplänen nicht enthalten gewesen.

Der tatsächliche, schon seit über 30 Jahre bestehende Zustand habe zur Folge, dass die Gemeinschaft ihre öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen nicht erfülle.

Verbunden mit anderen Argumenten folgert der Antragsteller, dass ihn die Gemeinschaft 5 ordnungsgemäß benutzbare Stellplätze verschaffen müsse.

Da die Stützsäulen, die das Anfahren seiner Stellplätze behindern, nicht entfernt werden können, richtet sich das Interesse des Antragstellers daher in erster Linie auf eine Änderung der ursprünglichen Nutzungsvereinbarung der Bruchteilseigentümer.

Der Anspruchssteller hat aber die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen und nicht die Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft an der Tiefgarage.

Das Rechtsmittel keinen Erfolg, Der Antrag hätte sich gegen die Bruchteilseigentümer (Miteigentümer) der Tiefgarage richten müssen.

Es liegen nämlich verschiedene Eigentümergeinschaften vor, deren rechtliche Verhältnisse unterschiedlichen Regeln unterliegen.

Nach der Teilungserklärung bildet die Tiefgarage eine eigene Teileigentumseinheit. Das Sondereigentum an dieser Teileigentumseinheit steht mehreren Miteigentümern zu. Diese Miteigentümer sind Bruchteilseigentümer, deren Rechtsverhältnis untereinander sich nach §§ 741 ff., 1008 ff. BGB richtet. Die Bruchteilseigentümer der Tiefgarageneinheit haben untereinander eine Vereinbarung über die Verwaltung und Benutzung der Tiefgarage geschlossen, die gemäß § 1010 BGB als Beschränkung des Eigentumsrechts in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragen worden ist. Die rechtlichen Regeln innerhalb dieser Bruchteilsgemeinschaft folgen daher nicht dem WEG und den sonstigen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Da die Eigentümer der Garageneinheit ausdrücklich eine Benutzungsregelung im Sinne der §§ 745, 746 BGB getroffen haben, musste sich das OLG nicht damit auseinandersetzen, ob es daneben noch möglich gewesen wäre, den Gebrauch dieser Sondereigentumseinheit auch nach § 15 I WEG zu regeln.

Bei Errichtung der Anlage hätte der damalige Alleineigentümer in der Teilungserklärung auch eine andere rechtliche Konstruktion wählen können.

So wäre die Zuordnung der einzelnen, genau zu bezeichnenden Parkplätze der Tiefgarage als Sondereigentum zu einzelnen Wohnungseinheiten möglich gewesen.

Alternativ hätte die Möglichkeit bestanden, die Tiefgarage insgesamt beim Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer zu belassen und nach § 15 I WEG jeweils Sondernutzungen zu regeln.

Diese Wege sind aber nicht beschriftet worden. Die Rechtslage ist vielmehr mit dem Fall vergleichbar, dass mehrere Personen gemeinsam eine Eigentumswohnung erworben haben. Soweit Streit zwischen dieser Personenmehrheit über die Verwaltung besteht, etwa, wer, zu welchen Zeiten die Wohnung nutzen darf, wären ebenfalls keine WEG-Regelungen einschlägig gewesen, sondern die Vorschriften über die Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB.

Die Konsequenz aus dieser Rechtssituation ist, dass der Antragsteller bei seinem Bestreben, eine für ihn vorteilhaftere Nutzung der Stellplätze zu erreichen, sich mit der Bruchteilsgemeinschaft hätte auseinandersetzen müssen, die ja nicht identisch ist mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist.

Bei Streitigkeiten im Rahmen von Wohnungseigentumsanlagen ist daher stets zu prüfen, ob tatsächlich die Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG betroffen ist, oder ob es sich um eine Streitigkeit innerhalb einer Bruchteilsgemeinschaft handelt.

Möhrle
Rechtsanwalt