

letzte Aktualisierung: 23.4.2024

BGH, Beschl. v. 7.3.2024 – V ZB 46/23

WEG § 3 Abs. 1 S. 2; WEG a. F. § 3 Abs. 2 S. 2

Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen in Duplexparkern und auf Parkpalettensystemen

1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig.
2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 46/23

vom

7. März 2024

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 3 Abs. 2 Satz 2 in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung

Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig.

WEG § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG nF

Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.

BGH, Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23 - KG
AG Mitte

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. März 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des Kammergerichts - 1. Zivilsenat - vom 27. Juni 2023 und der Beschluss des Amtsgerichts Mitte - Grundbuchamt - vom 4. April 2023 aufgehoben.

Das Amtsgericht Mitte - Grundbuchamt - wird angewiesen, die am 12. Januar 2021 beantragte Eintragung nicht aus den Gründen der oben genannten Beschlüsse zu verweigern.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten sind die Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und in den im Beschlusseingang näher bezeichneten Grundbuchblättern als Sondereigentümer eingetragen. Zu der Wohnanlage gehört eine Tiefgarage. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird im Grundbuch auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Juni 1996 Bezug genommen, die Bestandteil der Teilungserklärung mit gleichem Datum ist. Auf den Blättern 12833N bis 12850N ist Sondereigentum an 18 Tiefgaragenstellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 gebucht. Wörtlich heißt es beispielsweise zu der

Einheit mit der Nummer 89: „... verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 89, gelegen in der Tiefgarage“. Entsprechende Eintragungen finden sich auch für die Stellplätze mit den Nummern 90 bis 106. Die Stellplätze sind ausweislich des in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplans auf einem auf Laufschiene gelagerten, horizontal verschiebbaren Palettensystem eingerichtet, um die Zufahrt zu den dahinter liegenden Stellplätzen zu ermöglichen. In dem Aufteilungsplan ist ein Rechteck mit den jeweiligen Nummern 89 bis 106 eingezeichnet und in der Mitte des Plans zusätzlich vermerkt: „52 Stellplätze, davon 18 Palettenparker (Fa. z.B. W. Parkplatte P 501)“ und an anderer Stelle: „Parkpalette 2,14 x 5,00“.

2 Die Beteiligten sind der Auffassung, dass die - sanierungsbedürftigen - Palettenstellplätze abweichend von der Regelung in der Teilungserklärung niemals sondereigentumsfähig gewesen seien und dass deshalb die Miteigentumsanteile, die nach der Teilungserklärung mit dem Sondereigentum an den Palettenstellplätzen verbunden sein sollen, tatsächlich nur „isolierte Miteigentumsanteile“ seien. Vor diesem Hintergrund haben sie durch notarielle Urkunde vom 19. Dezember 2019 „klarstellend“ einen entsprechenden Nachtrag zur Teilungserklärung vereinbart und die Vereinigung der „isolierten Miteigentumsanteile“ mit dem jeweiligen Wohnungseigentum des für den jeweiligen Stellplatz eingetragenen Teileigentümers erklärt. Zusätzlich sollen an den tatsächlich im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen wegen einer Neuordnung der Stellplätze neun Sondernutzungsrechte begründet werden. Unter dem 12. Januar 2021 haben sie beantragt, die Erklärungen bzw. Vereinbarungen aus der Urkunde vom 19. Dezember 2019 in das Grundbuch einzutragen.

3 Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat vor dem Kammergericht keinen

Erfolg gehabt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zu Recht zurückgewiesen, weil dieser auf die Eintragung nicht eintragungsfähiger Rechte gerichtet sei. Entgegen der Auffassung der Antragsteller seien keine isolierten Miteigentumsanteile entstanden. Vielmehr stünden die Stellplätze Nr. 89 bis 106 im Sondereigentum. Die Begründung von Sondereigentum an diesen Tiefgaragenstellplätzen verstoße nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF, der hier noch anwendbar sei, ordne an, dass Garageneinstellplätze als abgeschlossene Räume gälten, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich seien. Der Gegenstand des Sondereigentums sei allein nach der Grundbucheintragung zu bestimmen. Hierzu gehöre wegen der Bezugnahme (§ 7 Abs. 3 und 4 Satz 1 Nr. 1 WEG aF) auch die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan. Für einen unbefangenen Betrachter sei aufgrund der in Bezug genommenen Bewilligung vom 6. Juni 1996 Sondereigentum an einem unbeweglichen (fiktiven) Raum geschaffen worden, dessen gleichbleibende Stellplatzfläche durch das mit der jeweiligen Nummer der Stellplätze versehene Rechteck bestimmt worden sei. Aus den im Aufteilungsplan enthaltenen Hinweisen auf verschiedene Bleche und in die Bodenplatte einzulegende Laufschiene folge nichts anderes, da die bauliche Ausgestaltung des Stellplatzes nicht Gegenstand der Eintragung im Grundbuch sei.

5 Selbst wenn sich jedoch aus der Lage der Stellplätze und sonstigen Umständen ergäbe, dass diese mit einem Palettensystem auszustatten seien, seien

sie sondereigentumsfähig. Für einzelne Stellplätze innerhalb einer Doppelstockgarage werde die Sondereigentumsfähigkeit zwar teilweise verneint, weil ein Mittelbereich abwechselnd von beiden Parkern in Anspruch genommen werde. Hier werde der gekennzeichnete (fiktive) Raum über dem Rechteck vom Boden bis zur Decke aber unmissverständlich einem Sondereigentum zugeordnet; es gehe lediglich um eine horizontale Verschiebung des Fahrzeugs, die nach dem Parkvorgang Dritter rückgängig gemacht werden könne. Das Recht Dritter, ein Sondereigentum zu durchqueren, sei für die Abgeschlossenheit ohne Bedeutung. Aus den Anmerkungen des planenden Architekten ergebe sich jedenfalls nicht, dass der im Sondereigentum stehende Bereich variabel sei und sich jeweils mit den Parkpaletten verschieben solle.

III.

6 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Mit der von dem Beschwerdegericht gegebenen Begründung kann der Eintragungsantrag nicht abgelehnt werden.

7 1. Der rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts ist allerdings zutreffend. Ist an den Tiefgaragenstellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 wirksam Sondereigentum begründet worden, scheidet die Entstehung von „isolierten Miteigentumsanteilen“ (vgl. zu dieser Möglichkeit Senat, Beschluss vom 5. Dezember 2003 - V ZR 447/01, NJW 2004, 1798, 1800) und deren Vereinigung mit anderen Miteigentumsanteilen von vornherein aus. Ebensowenig kommt dann die Begründung von Sondernutzungsrechten in Betracht, da solche Rechte nur am Gemeinschaftseigentum bestehen können (vgl. Senat, Beschluss vom

20. Februar 2014 - V ZB 116/13, NJW 2014, 1879 Rn. 11); folgerichtig wäre der auf eine entsprechende Eintragung gerichtete Antrag zurückzuweisen.

8 2. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist aber an den Stellplätzen kein Sondereigentum begründet worden. Dies gilt unabhängig davon, ob nach dem Inhalt des Grundbuchs Sondereigentum an Stellplatzflächen auf dem Boden der Tiefgarage oder an Stellplatzflächen auf der Palette begründet werden sollte.

9 a) Anwendbar ist noch das bisherige Recht, weil es sich bei der Frage, ob im Zusammenhang mit der Teilung des Grundstücks im Jahr 1996 an den Stellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 Sondereigentum begründet worden ist, um die Beurteilung eines abgeschlossenen Sachverhalts handelt (vgl. allgemein Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791 Rn. 10 f.). Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sieht nicht vor, dass die neuen Regelungen zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 WEG) auch rückwirkend bei der Beurteilung von in der Vergangenheit liegenden Vorgängen heranzuziehen sind (vgl. zu dem Fehlen sondereigentumsbezogener Übergangsvorschriften auch Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1742). Dass der Eintragungsantrag der Beteiligten nach dem 1. Dezember 2020 gestellt worden ist, ändert an der Maßgeblichkeit des bisherigen Rechts nichts, weil er an die Teilung des Grundstücks im Jahr 1996 anknüpft.

10 b) Das Beschwerdegericht geht davon aus, dass Sondereigentum an den Bodenflächen begründet worden ist, die in dem Aufteilungsplan durch das mit der jeweiligen Nummer der Stellplätze versehene Rechteck näher gekennzeichnet sind. Diese Annahme ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

- 11 aa) Allerdings spricht auch nach Auffassung des Senats viel dafür, dass sich, anders als die Rechtsbeschwerde meint, aus dem Grundbuch nicht entnehmen lässt, dass Sondereigentum an Stellplätzen auf einer Palette begründet werden sollte.
- 12 (1) Bei der Auslegung von Grundbucheintragungen, die der Senat in vollem Umfang überprüfen kann, ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn der Eintragung sowie der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben (vgl. nur Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, NJW 2016, 473 Rn. 10). Hierbei ist auch der Aufteilungsplan, auf den in der Eintragung gemäß § 7 Abs. 3 und 4 Satz 1 Nr. 1 WEG aF (entspricht § 7 Abs. 3 und 4 Satz 1 Nr. 1 WEG) Bezug genommen wird, zur Auslegung des Grundbuchinhaltes heranzuziehen.
- 13 (2) Hier wird in dem Eintragungsvermerk lediglich auf das Sondereigentum an in der Tiefgarage gelegenen Kfz-Einstellplätzen verwiesen. Nächstliegend sind damit Stellplätze an den Bodenflächen gemeint. Dass sich die Stellplätze nicht auf dem Tiefgaragenboden befinden sollen, sondern auf einem Palettensystem, ergibt sich aus der Eintragung nicht. Der Hinweis auf sog. Palettenparker (nur) in dem Aufteilungsplan dürfte insoweit unzureichend sein, da die grundsätzliche Bestimmung, worauf sich das Sondereigentum bei einem Stellplatz bezieht, in dem Eintragungsvermerk selbst enthalten sein muss.
- 14 bb) Sollte hiernach Sondereigentum an den jeweiligen Bodenflächen der Stellplätze Nr. 89 bis 106 begründet werden, wäre dies zwar unter dem Aspekt der Raumeigenschaft nach § 1 Abs. 1, 3, § 3 Abs. 1, 2 WEG aF unproblematisch, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt. Es nimmt aber nicht in den Blick,

dass bei der von ihm vorgenommenen Auslegung des Grundbuchs die Begründung von Sondereigentum nach § 5 Abs. 2 WEG aF (entspricht § 5 Abs. 2 WEG) unwirksam ist.

15 (1) Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein (§ 5 Abs. 2 WEG aF). Sie stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Das gilt nach dem Sinn der Vorschrift auch für Räume. Vor diesem Hintergrund hat der Senat bereits entschieden, dass ein Stellplatz und ein Verbindungsflur, die den einzigen Zugang zur gemeinschaftlichen Heizanlage und zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des Hauses darstellen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können. Das Gesetz wollte angesichts der Missstände früheren Stockwerkeigentums klare Rechtsverhältnisse schaffen. Diesem Zweck würde ein Zusammentreffen von Sondereigentum und Gemeinnutzungsrecht widersprechen (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 1991 - V ZR 222/90, NJW 1991, 2909 f.). Mithin gehören zum (zwingenden) gemeinschaftlichen Eigentum alle Zugangsflächen, die mehr als einer Einheit dienen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. § 5 Rn. 35; Falkner, DNotZ 2023, 5, 8).

16 (2) Vor diesem Hintergrund scheidet die Begründung von Sondereigentum an den Bodenflächen der Stellplätze mit den Nummern 89 bis 106, die (nur) in dem Aufteilungsplan als Palettenparker gekennzeichnet sind, aus. Die Flächen müssen nämlich zwingend auch für den Zugang zu den dahinter liegenden („gefangenen“) Stellplätzen genutzt werden. Diese können nur erreicht werden, indem die Bodenflächen der Palettenparker überfahren werden, nachdem die Palette zu diesem Zweck bewegt worden ist. Dass die Nutzung der Bodenflächen nur kurzzeitig erfolgt und die Parkpalette anschließend wieder in ihre Ausgangsposition zurückgesetzt wird, ändert an der Nutzung durch mehrere Eigentümer

nichts. Unerheblich ist auch die Überlegung des Beschwerdegerichts, das Recht Dritter, ein Sondereigentum zu durchqueren, stehe der Abgeschlossenheit nicht entgegen. Es geht im vorliegenden Zusammenhang nicht um die Abgeschlossenheit, sondern um die Auslegung des § 5 Abs. 2 WEG aF und die sachenrechtliche Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

17 c) An dem Ergebnis ändert sich selbst dann nichts, wenn das Grundbuch mit der Rechtsbeschwerde im Hinblick auf die Erläuterungen in dem Aufteilungsplan dahingehend auszulegen sein sollte, dass Sondereigentum nicht an den Stellplatzflächen auf dem Boden der Tiefgarage, sondern an den Stellplatzflächen auf der horizontal verschiebbaren Palette begründet werden soll („Palettenparker“). Auch dies ist aus Rechtsgründen ausgeschlossen. Allerdings wird die Sondereigentumsfähigkeit der einzelnen Stellplätze bei sog. Mehrfachparkern, wozu „Palettenparker“ ebenso gehören wie „Duplexparker“, bei denen mithilfe einer Hebebühne zwei Fahrzeuge übereinander abgestellt werden können, nicht einheitlich beurteilt.

18 aa) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF gelten Garagenstellplätze dann als sonderrechtsfähige abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Umstritten ist, ob sich diese Fiktion nur auf die Abgeschlossenheit bezieht oder auch auf die Raumeigenschaft (vgl. zum Streitstand Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 3 Rn. 58). Ausgehend von der Annahme, dass nach dem bisherigen Recht nur die Abgeschlossenheit fingiert wird, wird nach verbreiteter, aber ebenfalls bestrittener Auffassung die Ansicht vertreten, einzelne Stellplätze innerhalb einer Doppelstockgarage mit Kippvorrichtung („Duplexparker“) könnten nicht als sonder Eigentumsfähig angesehen werden. Begründet wird dies in erster Linie damit, dass der lichte Raum vom Boden bis zur Decke aufgrund der Kippvorrichtung nicht klar getrennt sei, sondern

in einem Mittelbereich abwechselnd von beiden Parkern in Anspruch genommen werde (vgl. OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1978, 85; BayObLG, NJW-RR, 1995, 783; OLG Jena, NotBZ 2005, 219; offen gelassen von OLG Hamm, OLGZ 1983, 1, 4; BeckOGK/Schultzky [1.3.2020], § 5 WEG, Rn. 103 mwN, ausführlich auch BeckOK WEG/Gerono/Leidner [42. Ed. 1.8.2020], § 3 Rn. 63 ff.). Hieran anknüpfend meint ein weiterer Teil der Literatur, diese Überlegungen müssten auch bei „Palettenparkern“ gelten, da die Stellplätze auf Parkpaletten wegen ihrer Verschiebbarkeit keine feste räumliche Abgrenzung hätten (vgl. BeckOGK/Schultzky [1.3.2020], § 5 WEG Rn. 103; Bärmann/Pick/Baer, WEG, 20. Aufl. 2020, § 3 Rn. 27; vgl. aber zur Möglichkeit der Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einer mobilen Parkpalette AG Düsseldorf, ZMR 2020, 891). Demgegenüber bejahen andere die Sondereigentumsfähigkeit jedenfalls für den einzelnen Stellplatz eines Doppelparkers, weil § 3 Abs. 2 WEG aF auch die Raumeigenschaft fingiere (vgl. Staudinger/Rapp, BGB [2018], § 3 Rn. 20, 20a; Hügel/Elzer, WEG 2. Aufl. 2018, § 3 Rn. 62, § 5 Rn. 40 Stichwort Doppelparker/Doppelstockgarage; iE auch Bärmann/Armbrüster, WEG, 14. Aufl. 2018, § 5 Rn. 70). Für „Palettenparker“ dürfte nach dieser Auffassung nichts anderes gelten, auch wenn dies nicht ausdrücklich erörtert wird.

19 bb) Der Senat hat bislang lediglich entschieden, dass eine Doppelstockgarage einen Raum im Sinne von § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 WEG aF bildet und als Ganze im Teileigentum stehen kann. Offen gelassen hat der Senat, ob auch der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage sondereigentumsfähig ist (Senat, Urteil vom 21. Oktober 2011 - V ZR 75/11, NJW-RR 2012, 85 Rn. 7).

20 cc) Der Senat entscheidet die Frage nunmehr dahingehend, dass weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch

der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) - wie hier - nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig ist.

- 21 (1) Sondereigentum kann nur an Räumen begründet werden (vgl. § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1 WEG aF). Dieses Kriterium ist auch bei Garagenstellplätzen zu beachten. Soweit in § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF angeordnet wird, dass Garagenstellplätze „als abgeschlossene Räume“ gelten, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, wird hierdurch nicht die Raumeigenschaft fingiert, sondern lediglich die Abgeschlossenheit. Dies ergibt sich zwar nicht eindeutig aus dem Wortlaut der Vorschrift, folgt aber aus der Gesetzessystematik und der Gesetzgebungsgeschichte. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG aF soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Diese allgemeine Regelung zur Abgeschlossenheit wird in Satz 2 desselben Absatzes um eine spezielle Regelung für Garagenstellplätze ergänzt, die sich ebenfalls nur auf die Abgeschlossenheit bezieht. Bestätigt wird dies durch die Entstehungsgeschichte des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF. Die Vorschrift ist durch die WEG-Novelle vom 30. Juli 1973 in das Gesetz eingefügt worden (BGBl. I S. 910). Damit sollte die Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter abgemildert werden. Als besonders arbeitsaufwendig erwies es sich, wenn ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit dem Sondereigentum an einer ganzen Tiefgarage verbunden wurde und an der Teileigentumseinheit Tiefgarage wiederum eine Unterbruchteilsgemeinschaft gebildet wurde. Dann mussten zum Teil in Abt. I des Grundbuchs Hunderte von Bruchteileseigentümern, in Abt. II eine Vielzahl von Auflassungsvormerkungen und in Abt. III eine Vielzahl von Einzelbelastungen eingetragen werden. Durch eine Ergänzung des § 3 Abs. 2 WEG aF zur Abgeschlossenheit, die bei einer dauerhaft markierten Abgrenzung der Stellfläche fingiert wird, sollte der Garagenstellplatz als solcher sonderrechtsfähig gemacht werden, um auf diese Weise einen übersichtlicheren und

durch Zuschreibungen auch vereinfachten Grundbuchvollzug zu ermöglichen (vgl. BT-Drucks. 7/62 S. 6 f.; siehe zur Entstehungsgeschichte auch Röll, DNotZ 1992, 221, 222); von einer Fiktion der Raumeigenschaft ist nicht die Rede (vgl. auch BeckOK WEG/Gerono/Leidner [42. Ed. 1.8.2020], § 3 Rn. 63.2).

22 (2) Damit kommt es für die Sondereigentumsfähigkeit der einzelnen Stellplätze bei sog. Mehrfachparkern entscheidend darauf an, ob die Stellplätze als Räume zu qualifizieren sind. Dies ist nicht der Fall. Unter „Raum“ im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist der lichte Raum in einem Gebäude vom Boden bis zur Decke zu verstehen. Diese Voraussetzung ist weder bei einem „Duplexparker“ noch bei einem „Palettenparker“ erfüllt. Bei der Doppelstockgarage wird der lichte Raum von beiden Parkern benutzt, so dass eine klare Trennung des Raumes zwischen Boden und Decke fehlt (vgl. BayObLG, NJW-RR, 1995, 783). Im Ergebnis nicht anders verhält es sich bei den Stellplätzen auf Parkpaletten. Bei ihnen fehlt es wegen der Verschiebbarkeit an der notwendigen räumlichen Festlegung (so auch BeckOGK/Schultzky [1.3.2020], § 5 WEG Rn. 103; Bärmann/Pick/Baer, WEG, 20. Aufl. 2020, § 3 Rn. 27).

23 (3) Soweit das Beschwerdegericht die Sachlage bei den Parkpaletten anders beurteilen möchte als bei einer Doppelstockgarage, beruht dies auf der - wie gezeigt (vgl. oben Rn. 14 ff.) im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WEG aF rechtsfehlerhaften - Annahme, an dem Raum vom Boden bis zur Decke hätte Sondereigentum begründet werden können.

24 3. Die bisherige Rechtslage ist allerdings durch das - hier aber noch nicht anwendbare (vgl. oben Rn. 9) - Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz grundlegend umgestaltet worden. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten Stellplätze nunmehr als Räume. Nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers

kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 39). Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn - wie hier - ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird (§ 903 Satz 1 BGB, § 5 Abs. 2 WEG; vgl. BeckOGK/Meier [1.6.2023], § 5 WEG Rn. 119; BeckOGK/M. Müller [1.9.2023], § 3 WEG Rn. 125, 129; BeckOK WEG/Leidner [2.10.2023], § 3 Rn. 16; MüKoBGB/Krafka, 9. Aufl., § 3 WEG Rn. 48; Forschner, ZNotP 2021, 202, 203; Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 1 Rn. 7). Die Gegenauffassung, die die Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen auf horizontal verschiebbaren Parkpaletten mit der Begründung verneint, hierdurch würde unzulässiges „mobiles Immobiliareigentum“ entstehen (vgl. Baur/Schaub/Schneider, GBO, 5. Aufl., Allgemeiner Teil, Abschn. E.II.4.b) dd) Rn. 92 b); iE aA wohl auch Elzer, ZNotP 2021, 97, 99), überzeugt nicht. § 3 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 1 und 2 WEG erlauben abweichend von den §§ 93, 94 BGB die Begründung von Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen; dass eine bewegliche Anlage wie ein Doppel- oder Palettenparkerstellplatz sogar eine eigene Sondereigentumseinheit bilden kann, beruht allein darauf, dass der Gesetzgeber insoweit die Raumeigenschaft nunmehr fingiert. Wie es sich bei einer automatisierten Parkvorrichtung verhält, die mehreren Nutzern zugänglich ist und Stellplätze nach Verfügbarkeit vergibt, bedarf keiner Entscheidung (vgl. hierzu BeckOGK/Meier [1.6.2023], § 5 WEG Rn. 119; DNotI-Report 2021, 161, 162; KölnerFB WEG/Falkner, 2. Aufl., Kap. 3 Rn. 143 ff.).

IV.

25 1. Das Grundbuchamt ist deshalb unter Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse anzuweisen, die von den Beteiligten beantragte Eintragung nicht aus den in den Beschlüssen genannten Gründen abzulehnen (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 FamFG).

26 2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 04.04.2023 - 242 PK-12745N-27(18), 12746N - 12850N - KG, Entscheidung vom 27.06.2023 - 1 W 97/23 - 202/23 -