

**Hinsichtlich des nach § 29 Abs. 1 GBO zu führenden Nachweises ist das Grundbuchamt gehalten, von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungsunterlagen auszugehen. Bloße Vermutungen und abstrakte Missbrauchsgefahren genügen nicht, den Nachweis in der Form des § 29 Abs. 1 GBO auszuschließen.**

**Art. 103 GG gebietet es, dem betroffenen Buchberechtigten vor einer Grundbuchberichtigung auf Grund Unrichtigkeitsnachweises rechtliches Gehör zu gewähren.**

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 20.8.1999 – 3 W 171/99 –, mitgeteilt vom 3. Senat des OLG Zweibrücken

9. §§ 5 Abs. 2, 16 Abs. 2 WEG (*Kostentragung bei Duplexgaragen*)

1. **Die Hebebühne einer Doppelstockgarage ist als konstruktiver Gebäudeteil i. S. von § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum.**
2. **Rechtlich unbedenklich ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach sämtliche Garageneigentümer einer Wohnungseigentumsanlage anteilig die Instandsetzungskosten zu tragen haben, die in Bezug auf einzelne Hebebühnen anfallen.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22.3.1999 – 3 Wx 14/99 –

#### *Zum Sachverhalt:*

I. Zu der Wohnungseigentumsanlage gehören außer 45 Wohn- und Gewerbeeinheiten 23 Miteigentumsanteile (Nummern 46 bis 68), die mit dem Teileigentum an Tiefgarageneinstellplätzen verbunden sind. Dabei handelt es sich um 14 Einzeleinstellplätze und 9 so genannte Doppelparker oder Doppelstockgaragen. Die Doppelparker sind mit einer hydraulischen Hebebühne ausgestattet.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer der Doppelparker Nr. 46, 47 und 48 sowie der Einzeleinstellplätze 49 und 58.

Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 4 Nr. 1 die Instandhaltungspflichten bezüglich der Garagen wie folgt:

„Die Instandhaltung der zu den Garagen gehörenden Gebäudeteile, Zugänge, Zufahrten, Verkehrsflächen und Einrichtungen obliegt nur den Eigentümern der Garage gemeinsam. Sie sind an den Instandhaltungen des übrigen Gemeinschaftseigentums nicht zu beteiligen.“

Bezüglich der Lasten- und Kostentragung bestimmt § 10 Abs. 1 Nr. 1.3.2:

„Die auf die Garagen entfallenden Kosten werden durch die vorhandenen Einstellplätze geteilt, sodass gleich hohe Anteile je Einstellplatz entstehen.“

Im Laufe des Jahres 1996 wurden Reparaturen an den Hebebühnen der Doppelstockgaragen erforderlich, deren Kosten sich insgesamt auf 21 245,33 DM beliefen. Diese Kosten wurden in der Jahresabrechnung des Verwalters nicht auf alle Garageneigentümer verteilt, sondern nur den Hausgeldkonten der unmittelbar betroffenen Garageneigentümer, u. a. dem Beteiligten zu 1, belastet.

Den in der Wohnungseigentümersversammlung vom 13.8.1997 zu Tagesordnungspunkt 1 gefassten Beschluss, mit dem die Jahresabrechnung 1996 gebilligt wurde, hat der Beteiligte zu 1 deshalb angefochten.

Das AG hat den angefochtenen Beschluss antragsgemäß für ungültig erklärt. Die Beteiligten M., M., S., S. und S. haben sofortige Beschwerde eingelegt. In der beim LG durchgeföhrten mündlichen Verhandlung hat der Beteiligte zu 1 erklärt, seine Anfechtung ziele nur darauf ab, die Jahresabrechnung 1996 hinsichtlich der Aufteilung der Reparaturkosten für die Hebebühnen zu ändern. Das LG hat sodann die sofortige Beschwerde zurückgewiesen mit der Maßgabe, dass der

angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung insoweit für ungültig erklärt wird, als die Reparaturkosten der Garage Gegenstand der Billigung sind.

Mit der sofortigen weiteren Beschwerde wiederholen die Beteiligten zu 2 bis 4 und der Verwalter die in den Vorinstanzen vertretene Auffassung, die Hebebühnen der Doppelparker seien Gegenstände des Sondereigentums, da sie nur dem Gebrauch der betroffenen Stellplätze dienen; die Reparaturkosten seien deshalb zu Recht nicht in die Jahresabrechnung aufgenommen, sondern allein den betroffenen Eigentümern belastet worden.

Die sofortige weitere Beschwerde blieb erfolglos.

#### *Aus den Gründen:*

(...)

II. Das LG hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Offen bleiben könnten die Fragen, ob an einzelnen Stellplätzen von Doppelparkern Sondereigentum begründet werden könne und ob im vorliegenden Falle Sondereigentum jeweils nur an einen Doppelparker begründet worden sei oder auch an einzelnen Stellplätzen. Jedenfalls handele es sich bei den Hebebühnen um Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums, deren Instandhaltung allen Garageneigentümern obliege. Das folge zum einen daraus, dass die Hebebühnen nicht im Katalog der Gegenstände des Sondereigentums enthalten seien, zum anderen ergebe sich dies auch daraus, dass die Wippen als wesentlicher Bestandteil der Garagen der gesamten Anlage insoweit dienten, als nur durch deren Einbau die nach der Bauordnung NW geforderte Zahl der Stellplätze erreicht werde; derartige Einrichtungen, die dem Gebrauch sämtlicher Wohnungseigentümer dienten, könnten nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst wenn sie sich ausschließlich im Bereich von Sondereigentum befänden; sie könnten von dem einzelnen Eigentümer nicht entfernt werden, ohne die Rechte der übrigen Eigentümer zu beeinträchtigen; die Anlage selbst sei dann vielmehr gemeinschaftliches Eigentum wie Zimmerdecken und tragende Wände des Gebäudes. Für die Einrichtungen der Garage im Gemeinschaftseigentum bestimme aber die Gemeinschaftsordnung, dass deren Instandhaltungskosten auf sämtliche Garageneigentümer in der Weise zu verteilen seien, dass gleich hohe Anteile je Einstellplatz entstehen. Deshalb hätten die Reparaturkosten der Hebebühnen in die Jahresabrechnung aufgenommen und auf alle Garageneigentümer verteilt werden müssen. Dadurch, dass dies nicht geschehen sei, sondern dem Beteiligten zu 1 die gesamten Reparaturkosten der seine Stellplätze betreffenden Hebebühnen auferlegt worden seien, sei er auch durch den die Abrechnung genehmigenden Beschluss beschwert.

Diese Ausführungen sind im Wesentlichen frei von Rechtsfehlern.

Die Gemeinschaftsordnung enthält mit den oben zitierten Bestimmungen § 4 Nr. 1 und § 10 Nr. 1.3.2 eine klare Regelung, in welcher Weise Kosten verteilt werden sollen, die auf die Garagen entfallen. Die Wirksamkeit dieser Regelung wäre allerdings zweifelhaft, wenn die Kosten, die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, für die Instandsetzung von Sondereigentum angefallen wären. Denn § 16 Abs. 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet ist, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums anteilig zu tragen, gilt nicht für Kosten, die Sondereigentum betreffen; dies geht auch aus § 14 Nr. 1 WEG hervor. Solche Kosten hat grundsätzlich der einzelne Eigentümer selbst zu tragen (vgl. *Staudinger/Bub*, 12. Aufl., a.a.O., § 16 WEG Rdnr. 183 ff., 190 sowie – zu ei-

nem Ausnahmefall – BayObLG, WE 1992, 198). Die vom LG erörterte Frage, ob die Hebebühnen zum Gemeinschaftseigentum oder zum Sondereigentum des jeweils betroffenen Garageneigentümers gehören, war deshalb vorab zu klären.

Die Hebebühnen sind gemäß §§ 1 Abs. 5, 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Im vorliegenden Fall bestimmt § 4 Nr. 2 der Teilungserklärung:

„Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sonder- eigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören: ...“

e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände ...“

Eine dem § 5 Abs. 2 WEG entsprechende Regelung enthält die Teilungserklärung nicht. § 5 Abs. 2 WEG ist aber zwingendes Recht. Sind in der Teilungserklärung Gegenstände zu Sondereigentum erklärt, die nach dem Gesetz nicht Sondereigentum sein können oder ist es bei Begründung in der Teilungserklärung nicht eindeutig erkennbar beschrieben, so entsteht kein Sondereigentum; es bleibt beim gemeinschaftlichen Eigentum (*Niedenführ/Schulze*, 4. Aufl., § 5 Rdnr. 5 m.w.N.).

Die Hebebühnen mögen Einrichtungen innerhalb im Sondereigentum stehender „Räume“ sein, wenn man mit der herrschenden Meinung davon ausgeht, dass eine Doppelstockgarage ein „Raum“ i. S. von § 3 Abs. 1 und 2 WEG ist, d. h., dass Sondereigentum an der Doppelstockgarage im Ganzen, nicht aber an deren einzelnen Stellplätzen begründet werden kann (vgl. nur BayObLG, NJW-RR 1995, 783; *Niedenführ/Schulze*, a.a.O., § 3 Rdnr. 21; *Staudinger/Rapp*, a.a.O., § 5 WEG Rdnr. 8, jeweils m.w.N.).

Der Meinungsstreit ist für das vorliegende Verfahren nicht von Bedeutung, wie das LG ohne Rechtsfehler festgestellt hat. Die Hebebühnen sind jedenfalls konstruktive Teile des Gebäudes i. S. von § 5 Abs. 2 WEG, wobei es nicht darauf ankommt, ob sie nur im Hinblick auf die Garage diese Eigenschaft besitzen. Denn Teil eines Gebäudes, „der für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich“ ist, kann z.B. auch ein konstruktiver Teil in einer Doppelhaushälfte oder – bei einer Mehrhausanlage – nur eines Gebäudes sein; ein solcher Bestandteil ist gleichwohl Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer der gesamten Wohnungseigentumsanlage (vgl. *Staudinger/Rapp*, a.a.O., § 5 WEG Rdnr. 30).

Notwendiger Bestandteil einer Doppelstockgarage ist die Einrichtung, die das Einstellen von zwei (oder mehr) Fahrzeugen ermöglicht auf einer Grundfläche, die an sich nur für ein Kraftfahrzeug groß genug ist, also die Hebebühne oder Wippe. Ohne diese Einrichtung wäre die Doppelstockgarage keine solche. Für ihren Bestand erforderlich i.S.d. Gesetzes

ist deshalb die Hebebühne (ebenso Hamm, OLGZ 1983, 1 [5]).

Ob daneben auch gesagt werden kann, dass die Hebebühne – im vorliegenden Fall – dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient, mag dahinstehen. Anders als in dem vom OLG Hamm entschiedenen Fall ist hier nicht bekannt, ob Stellplätze in den Doppelparkern jeweils nur von einem einzelnen Eigentümer des Doppelparkers benutzt werden oder von mehreren Eigentümern gemeinsam. Ob, wie das LG meint, ein gemeinschaftlicher Gebrauch der Hebebühnen darin zu sehen ist, dass nur durch ihren Einbau die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen geforderte Zahl der Stellplätze erreicht wird, kann offen bleiben.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die Gemeinschaftseigentum betreffen, sind nach § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern anteilig zu tragen. Vorliegend bestimmt die Teilungserklärung, dass die Instandhaltung (u.a.) der zu den Garagen gehörenden Gebäudeteile und Einrichtungen nur den Garageneigentümern gemeinsam (also einer Gemeinschaft, die Teil der Wohnungseigentümerge meinschaft ist) obliegt, und dass die auf die Garagen entfallenden Kosten durch die vorhandenen Einstellplätze zu teilen sind, sodass gleich hohe Anteile entstehen. Die Regelung ist rechtlich bedenkenfrei, da § 16 Abs. 2 WEG abbedungen werden kann und der hier gewählte Verteilungsschlüssel zweckmäßig und gerecht ist. Alle Stellplatzinhaber profitieren schließlich davon, dass durch die Verwendung von Hebebühnen eine größere Anzahl von Parkplätzen erreicht werden konnte.

Ohne Rechtsfehler hat somit das LG die Entscheidung des AG im Grundsatz bestätigt und die Anfechtung des Wohnungseigentümerbeschlusses vom 13.8.1997 für begründet angesehen. Nicht zu beanstanden ist ferner die von der Kammer vorgenommene Einschränkung, dass der Wohnungseigentümerbeschluss nur insoweit ungültig ist, als die Reparaturkosten der Garage Gegenstand der Billigung sind. Wird auf eine zutreffende Jahresabrechnung ein anderer als der vereinbarte Verteilungsschlüssel angewendet, so ist der die Jahresabrechnung genehmigende Beschluss der Wohnungseigentümerver sammlung nur bezüglich des beanstandeten Verteilungsschlüssels anfechtbar (*Staudinger/Bub*, a.a.O., § 28 WEG Rdnr. 555). Nur darauf zielte auch die vom Beteiligten zu 1 erklärte Anfechtung, wie er in der mündlichen Verhandlung beim LG klargestellt hat.

Der Senat hat keine Feststellungen dazu zu treffen, wie hoch der auf den Beteiligten zu 1 entfallende Anteil an den Reparaturkosten der Hebebühnen bei zutreffender Berechnung ist. Ob die Kosten bei Anwendung des § 10 Nr. 1.3.2 der Gemeinschaftsordnung durch 32 Einstellplätze zu teilen sind, ist zweifelhaft, weil die Anzahl der vorhandenen Einstellplätze nicht hinreichend aufgeklärt worden ist. Wenn das LG in seinen tatbestandlichen Ausführungen bemerkt, die Tiefgarage verfüge über 32 Garagenstellplätze, darunter seien 9 so genannte Doppelparker mit jeweils 2 oder 4 Stellplätzen, 14 Stellplätze seien Einzelstellplätze, so kann das rechnerisch nicht richtig sein. Indessen kommt es für die hier zu beurteilende Rechtsfrage nicht darauf an. Der Beteiligte zu 6 als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage wird die Jahresabrechnung 1996 zu korrigieren und die Instandsetzungskosten bezüglich der Hebebühnen den einzelnen Stellplätzen – wie viele es auch sein mögen – zu gleichen Anteilen zuzuordnen haben.

## Anmerkung\*:

### I. Einleitung

Die mit dem zunehmenden Kraftfahrzeugverkehr einhergehenden Parkplatzprobleme haben dazu geführt, dass das öffentliche Baurecht in allen Bundesländern Regelungen vorseht, die für bestimmte Bauvorhaben die Schaffung einer ausreichenden Zahl von Kfz-Stellplätzen fordern. Häufig lässt sich die erforderliche Stellplatzfläche kostengünstig nur dann bereit stellen, wenn es gelingt, auf der Grundfläche eines Stellplatzes mehrere Pkw unterzubringen. Die technische Lösung des Problems erfolgt häufig mit Hilfe sog. „Doppel- oder Duplexparkern“, deren Hebevorrichtung die Möglichkeit schafft, die Fahrzeuge übereinander abstellen zu können. Es nimmt nicht Wunder, dass auch in Wohnungseigentumsanlagen zunehmend derartige Mehrfachstellplätze zum Einsatz kommen, zumal gerade in Großstädten viele Käufer von Wohneigentum am Erwerb eines eigenen Kfz-Stellplatzes interessiert sind, um so der täglichen Parkplatzsuche zu entrinnen. Mit der tatsächlichen Verbreitung solcher Anlagen aber nimmt auch die Zahl der gerichtlichen Streitigkeiten zu, wie zahlreiche Entscheidungen zum Thema belegen.

Im Mittelpunkt des juristischen Interesses steht hierbei die Frage nach der Sondereigentumsfähigkeit derartiger Kfz-Stellplätze. Die Begründung selbständigen Teileigentums an den Kfz-Stellplätzen hat im Vergleich zur Vergabe sog. Sondernutzungsrechte den Vorteil, dass die einzelnen Stellplätze an jeden Interessenten übertragen werden können, mithin frei verkehrsfähig sind, wohingegen Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum nach einhelliger Ansicht nur innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen werden können. Der Teileigentümer eines Stellplatzes muss also nicht Eigentümer einer weiteren Wohn- oder Teileigentums-einheit sein. Mit der Anlegung der jeweiligen (Teileigentums-) Grundbücher wird ferner ein selbständiger Belastungsgegenstand für etwaige Grundpfandrechte geschaffen, was sich bei der Finanzierung positiv auswirken kann<sup>1</sup>.

Aber auch die Verteilung der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der „Mehrfachparker“ kann ein erhebliches Konfliktpotenzial schaffen. Nicht selten kommt es dann zum Streit zwischen den Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft, wenn die Hebevorrichtung der „Mehrfachparker“ gewartet oder repariert werden muss<sup>2</sup>.

Hierbei können zum Teil erhebliche Kosten entstehen, wie der vom OLG Düsseldorf entschiedene Sachverhalt beweist. Die Frage, wer diese Kosten zu tragen hat, steht dabei in engem Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen an den Stellplätzen, da insoweit zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu differenzieren ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 14 Nr. 1 WEG, die dem Sondereigentümer die Instandhaltungspflicht für sein Eigentum auferlegt, und auch im Umkehrschluss aus § 16 Abs. 2 WEG, wonach nur die Kosten der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums unter den Wohnungseigentümern aufzuteilen sind. Die Kosten der Instandhaltung der zum Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile und sonstigen Gegenstände sind daher von dem

\* Nachdruck des bereits in WE 2000 Workshop zu Heft 3, S. 1 ff. veröffentlichten Beitrages.

<sup>1</sup> Einen Überblick über die mit der Wahl der jeweiligen Rechtsform verbundenen Vor- und Nachteile gibt F. Schmidt, Münchener Vertragshandbuch, Band 4/2, 4. Auflage 1998, Anm. 15 (3) zu Formular IX.

<sup>2</sup> Vgl. z.B. OLG Hamm, Beschluss v. 4.10.1982, OLGZ 1983, 1.

Sondereigentümer aufzubringen. Die Eigentumsverhältnisse an dem jeweiligen Kfz-Stellplatz haben daher Einfluss auf die Beantwortung der Frage nach der Verteilung der Kosten und Lasten. Zunächst soll daher ein kurzer Überblick über den Meinungsstand zur Frage der Sondereigentumsfähigkeit der Stellplätze in einem „Mehrfachparker“ gegeben werden.

### II. Sondereigentumsfähigkeit von Kfz-Stellplätzen in „Mehrfachparkern“

Die herrschende Meinung geht davon aus, dass der einzelne Kfz-Stellplatz innerhalb einer Mehrfachgarage nicht sondereigentumsfähig ist, an ihm also kein selbständiges Teileigentum begründet werden kann. Im Hinblick auf den einzelnen Stellplatz fehle es an einem sondereigentumsfähigen Raum i.S. des WEG, weil die Hebevorrichtung bewirke, dass der Raum innerhalb einer Mehrfachgarage abwechselnd von dem einen und dem anderen „Parker“ genutzt werde<sup>3</sup>. Die durchaus beachtliche Gegenansicht, die die Sondereigentumsfähigkeit des einzelnen Kfz-Stellplatzes bejaht, geht davon aus, dass die Raumeigenschaft durch § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG ebenso fingiert werde, wie die Abgeschlossenheit von Garagenstellplätzen<sup>4</sup>.

Bejaht wird auch von der h.M. allerdings die Sondereigentumsfähigkeit der jeweiligen Doppelgarage insgesamt<sup>5</sup>. Ist dementsprechend in der Teilungserklärung Teileigentum an dem Doppelstellplatz begründet worden, hat das zur Folge, dass die Erwerber der zu einer Mehrfachgarage gehörenden Stellplätze Miteigentümer des Teileigentums werden und untereinander eine Bruchteilsgemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB bilden, bei der es sich nicht um eine Wohnungseigentümerge-meinschaft i.S. des WEG handelt.

Zur Regelung des Verhältnisses dieser Miteigentümer untereinander, insbesondere auch zur Frage der Verteilung der Kosten und Lasten, können Vereinbarungen in das Grundbuch eingetragen werden. Nach einer Ansicht sollen diese Vereinbarungen ausschließlich gem. § 1010 BGB als Belastung des Eigentums in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eintragungsfähig sein. Eine Gebrauchsregelung gem. § 15 WEG scheide aus, da diese Vorschrift nur für Wohnungseigentümer, nicht aber für Bruchteilsgemeinschaften gelte<sup>6</sup>. Die wohl überwiegende Ansicht geht aber mit dem BayObLG<sup>7</sup> davon aus, dass eine Gebrauchsregelung nicht nur gem. § 1010 BGB, sondern auch im Rahmen der Gemeinschaftsordnung gem. § 15 Abs. 1 WEG getroffen werden kann<sup>8</sup>. Die in die Gemeinschaftsordnung integrierte Gebrauchsregelung hat

<sup>3</sup> Vgl. BayObLG, Beschluss v. 9.2.1995, MittBayNot 1995, 132; Beschluss v. 29.11.1974, BayObLGZ 1974, 466, 470 = MittBayNot 1974, 216; OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1978, 85; Weitnauer, WEG, 8. Auflage 1995, Rdnr. 29; Staudinger/Rapp, WEG, Bd. 1, 12. Auflage 1997, § 3 Rdnr. 20; Böttcher, ZfIR 1997, 321 (327).

<sup>4</sup> Vgl. Sauren, MittRhNotK 1982, 213; Gleichmann, Rpflieger 1988, 10; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Auflage 2000, § 5 Rdnr. 19; MünchKomm/Röll, BGB, 3. Auflage 1997, § 3 Rdnr. 61; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Auflage 1997, Rdnr. 2836.

<sup>5</sup> Vgl. Fn. 3, sowie BayObLG, Beschluss v. 21.7.1994, MittBayNot 1994, 438.

<sup>6</sup> Etwa Haegele/Schöner/Stöber; Weitnauer jew. a.a.O.

<sup>7</sup> MittBayNot 1994, 438 (Fn. 5).

<sup>8</sup> Vgl. Staudinger/Rapp a.a.O.; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 5. Auflage 1999, Einl. Rdnr. E 33; Ertl, Rpflieger 1979, 81 (82); Frank, MittBayNot 1994, 512 (513); Böttcher, ZfIR 1997, 321 (327).

den Vorteil, dass sie Inhalt des Eigentums ist, sodass sie, anders als eine Gebrauchsregelung i.S. von § 1010 BGB, keinen Rang hat und so in der Zwangsversteigerung nicht untergehen kann.

### III. Die Verteilung der Kosten und Lasten hinsichtlich der Hebebühne

Mit der Frage, wie nun die Kosten der Sanierung der zu dem „Mehrfachpark“ gehörenden Hebebühne zu verteilen sind, hatte sich das OLG Düsseldorf in dem vorstehend abgedruckten Beschluss zu befassen. Die Entscheidung ist vor allem deswegen über den Einzelfall hinaus von Interesse, weil die in concreto in der Teilungserklärung enthaltenen Passagen zur Verteilung der Instandhaltungskosten im Hinblick auf die Kfz-Stellplätze durchaus gängiger Praxis entsprechen. So hieß es u.a.: „Die Instandhaltung der zur Garage gehörenden Gebäudeteile, Zugänge, Zufahrten, Verkehrsflächen und Einrichtungen obliegt nur den Eigentümern der Garage gemeinsam. Sie sind an den Instandhaltungen des übrigen Gemeinschaftseigentums (gemeint war wohl in Bezug auf die Wohnhäuser, Außenanlagen usw.; d. Verf.) nicht zu beteiligen.“ und an anderer Stelle sodann: „Die auf die Garage entfallenden Kosten werden durch die vorhandenen Einstellplätze geteilt, sodass gleich hohe Anteile je Einstellplatz entstehen.“ Zu beurteilen war die Frage, ob in Anbetracht dieser Regelung sämtliche Stellplatz Eigentümer – in der Tiefgarage gab es auch ebenerdige Einstellplätze, die nicht über eine Hebevorrichtung verfügten – an den Kosten für die Reparatur einiger Hebebühnen (immerhin gut 21.000 DM) zu beteiligen waren. Der Senat hat diese Frage – im Ergebnis wie die Vorinstanz – bejaht.

Das Gericht lässt hierbei in seiner Begründung (zu Unrecht; s.u.) offen, ob an den einzelnen Stellplätzen der „Doppelparker“ Teileigentum begründet worden ist. Der Senat geht nämlich davon aus, dass die Hebebühnen in jedem Fall im Gemeinschaftseigentum stünden, weil es sich hierbei um konstruktive Teile des Gebäudes i.S. des § 5 Abs. 2 WEG handele. Hierbei erstreckt es den Gebäudebegriff auf die Doppelgarage, hält also diese für ein Gebäude i.S. der genannten Vorschrift. Dies begegnet erheblichen Bedenken. Zum einen überschreitet die durch das OLG Düsseldorf vorgenommene Auslegung eindeutig die Wortlautgrenze; eine Hebebühne ist kein Gebäude. Zum anderen – und vor allem aber – ist diese „Auslegung“ durch den Sinn und Zweck der Regelung nicht geboten. § 5 Abs. 2 ist im Kontext mit § 5 Abs. 1 WEG zu sehen<sup>9</sup>. Durch die Regelung soll verhindert werden, dass tragende Teile eines Gebäudes der alleinigen Einwirkungsbefugnis eines Sondereigentümers unterstellt werden, weil diese Bestandteile – zumindest in aller Regel – auch für das Eigentum der übrigen Miteigentümer von überragender Bedeutung sind.

Zwar ist es zutreffend, dass nach Ansicht des BGH selbst bei aus Einfamilienhäusern bestehenden Mehrhausanlagen die tragenden Gebäudeteile der einzelnen Häuser zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, obwohl sie jeweils für den Bestand und die Sicherheit der anderen Häuser (und damit auch der anderen Wohneinheiten) ohne Belang sind<sup>10</sup>. Jedoch lässt sich hieraus (entgegen der Ansicht des OLG Düsseldorf) nicht der Schluss ziehen, auch die innerhalb eines Gebäudes

(hier: Tiefgarage) im räumlichen Bereich eines Sonder-eigentums (hier: der gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG abgeschlossene Raum) befindlichen Einrichtungen und Anlagen stünden zwingend im Gemeinschaftseigentum. Die Ansicht des Gerichts, das sich ausdrücklich auf die „Parallele“ zu den Mehrhausanlagen beruft, läuft auf die Annahme eines „Gebäudes in einem Gebäude“ hinaus. Wollte man die jeweilige Sonder-eigentumseinheit innerhalb eines Gebäudes aber für ein selbständiges Gebäude halten, so wären auch sämtliche (d.h. auch die nichttragenden) Wände, die die Räume des Sonder-eigentums bilden, gemeinschaftliches Eigentum, weil sie für den Bestand der zum Sondereigentum gehörenden Räume erforderlich sind. Dies aber ist abzulehnen. Gemeinschaftliches Eigentum gem. § 5 Abs. 2 WEG sind daher nur die Bestandteile der Tiefgarage, die den gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG abgeschlossenen Raum bilden. Das sind vor allem die Wände, der Boden und die Decke der Garage. Die Hebebühne der Doppelgarage aber, die sich innerhalb des gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG abgeschlossenen Raumes befindet, der nach der jeweiligen Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt worden ist, gehört nicht hierzu und ist im Zweifel Sondereigentum<sup>11</sup>. Die Hebeeinrichtung ist regelmäßig ein Bestandteil des Gebäudes, der verändert oder beseitigt werden kann, ohne dass dies zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der in § 5 Abs. 1 WEG genannten Rechte der anderen Wohnungseigentümer führt. Deutlich wird dies, wenn man sich vorstelle, die Miteigentümer einer Doppelgarage beschlossen, die Hebevorrichtung zu entfernen. Hierdurch würde weder das gemeinschaftliche Eigentum der übrigen Miteigentümer, noch deren Sondereigentum nachteilig betroffen. Betroffen ist vielmehr lediglich der räumliche Bereich des Sondereigentums des jeweiligen „Doppelparkers“.

Entgegen der Ansicht des OLG Düsseldorf steht daher die Hebevorrichtung nicht in jedem Fall zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Da die Teilungserklärung im konkreten Fall darüber hinaus ausdrücklich „sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen“ dem Sondereigentum zugewiesen hatte, wäre die Hebevorrichtung zum Sondereigentum der jeweiligen Teileigentumseinheit zu zählen gewesen, wenn man davon ausgeht, dass an den Doppelgaragen nach der Teilungserklärung jeweils Teileigentum begründet wurde. Dem OLG ist ferner entgegen zu halten, dass es in diesem Zusammenhang nicht darauf ankommt, ob eine Doppelstockgarage ohne Hebeeinrichtung denkbar ist oder nicht. Schließlich ist auch die zum Zwecke des Betriebes eines Restaurants in das Teileigentum eingebaute Schankeinrichtung nicht deswegen gemeinschaftliches Eigentum, weil diese zum Betrieb eines solchen notwendig ist.

Anders wäre die Lage freilich dann zu beurteilen, wenn man die Sondereigentumsfähigkeit der einzelnen Stellplätze innerhalb eines „Doppelparkers“ entgegen der h.M. bejahte und in der Teilungserklärung im konkreten Fall auch Teileigentum an den einzelnen Stellplätzen begründet worden wäre. Dann wären die Eigentümer der Stellplätze nicht Miteigentümer eines Teileigentums, sondern jeweils Alleineigentümer verschiedener Teileigentumseinheiten. In diesem Fall wäre die Hebebühne zwingend Gemeinschaftseigentum, weil sie zum einen nicht verändert oder beseitigt werden könnte, ohne dass zugleich ein anderes Sondereigentum beeinträchtigt würde (§ 5 Abs. 1 WEG) und sie zum anderen dem gemeinschaft-

<sup>9</sup> Vgl. BGH, Beschluss v. 3.4.1968, BGHZ 50, 56 (60).

<sup>10</sup> A.a.O. (Fn. 9) S. 59 ff.; a.A. Erman/Ganten, BGB, 9. Auflage 1993, § 5 Rdnr. 8; Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 3 Rdnr. 23 und § 5 Rdnr. 42.

<sup>11</sup> So auch Klaßen/Eiermann, Das Mandat in WEG-Sachen, 1999, Rdnr. 49.

lichen Gebrauch *verschiedener* Sondereigentumseinheiten gern. § 5 Abs. 2 WEG diente<sup>12</sup>. Das OLG Düsseldorf scheint zu erkennen, dass sich die Ausführungen in dem Beschluss des OLG Hamm nur auf diese Konstellation (Teileigentum am *einzelnen* Stellplatz) beziehen und das OLG Hamm nicht davon ausgeht, dass auch im Falle der Begründung von Teil-eigentum an der gesamten Doppelstockgarage, die Hebevorrichtung zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen müsse.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass das OLG Düsseldorf die Frage der Sondereigentumsfähigkeit in Bezug auf die einzelnen Kfz-Stellplätze hätte entscheiden müssen. Denn sofern die Hebeeinrichtung zum Sondereigentum der Teileigentumseinheit gehörte, hätte nach dem oben (I.) geschilderten Grundsatz auch deren Unterhaltung den jeweiligen Sondereigentümern obliegen. Eine hiervon abweichende Regelung kann auch der Teilungserklärung – jedenfalls soweit sie vom OLG Düsseldorf in der Entscheidung wiedergegeben ist – nicht entnommen werden; denn die Regelung bezog sich nur auf die Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum. Hierfür spricht vor allem der Wortlaut der Klausel, der durch die im unmittelbaren Anschluss vorgenommene Kostenregelung im Hinblick auf das „übrige Gemeinschaftseigentum“ (vgl. oben III., am Anfang) klar zum Ausdruck brachte, dass die Regelung sich auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteile der Tiefgarage beziehen sollte. Fehlt es wie hier an einer eindeutigen ausdrücklich abweichenden Regelung, ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Instandhaltung des Sondereigentums vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind, weil diesem auch die ausschließliche Nutzung gebührt (arg. e § 14 Nr. 1 und e contrario § 16 Abs. 2 WEG).

Das OLG Düsseldorf hingegen entnimmt der Teilungserklärung auch eine Regelung zur Verteilung der Kosten und Lasten im Hinblick auf das Sondereigentum und scheint darüber hinaus der Ansicht zuzuneigen, dass eine Regelung in der Teilungserklärung, die die Kosten der Instandhaltung von im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen auf die Eigentümergemeinschaft verteilt, unwirksam sei, weil sie gegen § 14 Nr. 1 WEG verstöße<sup>13</sup>. Selbst wenn man dieser Ansicht zustimmt und die Regelung über die Kostentragung in der Teilungserklärung für unwirksam hielte, käme es aber im Ergebnis auf die Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Stellplätzen an, da dann die eingangs geschilderten gesetzlichen Regelungen (§ 14 Nr. 1 WEG einerseits und § 16 Abs. 2 WEG andererseits) zum Tragen kämen.

#### IV. Schlussfolgerungen

Festzuhalten ist, dass die auf einem Teileigentum errichtete Hebebühne einer Mehrfachgarage dem Sondereigentum an diesem Mehrfachstellplatz zuzurechnen ist, sofern nicht entweder – entgegen der h.M. – Teileigentum an den einzelnen Stellplätzen entstanden ist oder gem. § 5 Abs. 3 WEG die Hebebühne durch Vereinbarung dem gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen worden ist. Daher sind auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Zweifel von den jeweiligen (Bruchteils-) Miteigentümern der Mehrfachgarage allein zu tragen.

Dieses Ergebnis ist auch interessengerecht, da der Verschleiß der mechanischen Teile der Hebebühnen stark vom jeweiligen

<sup>12</sup> Vgl. OLG Hamm, OLGZ 1983, I, 5 (Fn. 2).

<sup>13</sup> Anders etwa Weitnauer/Liike, WEG, § 14 Rdnr. 1, der mit der wohl h.M. davon ausgeht, dass § 14 WEG abdingbar ist.

Gebrauch und folglich von der Benutzung durch die jeweiligen Eigentümer abhängt. Es wäre daher unbillig, die Eigentümer eines „Doppelparkers“ an den Kosten der Instandsetzung eines anderen „Doppelparkers“ innerhalb derselben Tiefgarage zu beteiligen, da sie auf das Maß der Nutzung des anderen „Doppelparkers“ keinerlei Einfluss haben. Erst Recht ist eine gleichmäßige Beteiligung aller Stellplatz-eigentümer einer Tiefgarage dann nicht interessengerecht, wenn innerhalb der Tiefgarage auch Einzelstellplätze ohne Hebevorrichtung existieren.

Der besprochenen Entscheidung des OLG Düsseldorf sollte in der Praxis dadurch Rechnung getragen werden, dass in der Gemeinschaftsordnung die Kosten der Unterhaltung der Hebebühnen ausdrücklich den Teileigentümern (oder ggf. Sondernutzungsberechtigten) des jeweiligen „Mehrfachparkers“ zugewiesen werden, und zwar unabhängig davon, ob die Hebeeinrichtung im Sondereigentum oder aber im Gemeinschaftseigentum steht.

Rechtsanwalt Martin Häublein, wiss. Mit. FU-Berlin

---

#### 10. GBO § 35 (*Nachweis der Erbfolge aufgrund notariellen Testaments*)

**Die eidesstattliche Versicherung der Erben über das Fehlen weiterer Erben ist auch im Grundbuchverfahren als Nachweis der Erbfolge (in Verbindung mit einem notariell beurkundeten Testament) ausreichend. Zweifel daran müssen aus konkreten Umständen und mit logisch nachvollziehbaren Schlussfolgerungen begründbar sein.**

OLG Schleswig, Beschluss vom 15.7.1999 – 2 W 113/99 –

##### Zum Sachverhalt:

Unter dem 9.3.1999 hat die Beteiligte durch ihren Verfahrensbevollmächtigten ihre Eintragung als Eigentümerin nach ihrer verstorbenen Mutter beantragt. Dazu hat sie außer Grundstücksverkehrsgenehmigung und Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beglaubigte Ablichtung des mit Eröffnungsvermerk versehenen notariell beurkundeten Berliner Testaments ihrer Eltern vom 26.3.1985 und notariell beurkundeten Erbauseinandersetzungsvortrag mit ihrem Bruder vom 13.12.1998 vorgelegt. Zu dem Berliner Testament findet sich unter II. die Regelung:

„Zu Erben des Zuletztverstorbenen von uns setzen wir ein die beim Tode des Zuerstverstorbenen von uns vorhandenen gemeinsamen Abkömmlinge zu gleichen Teilen“

und unter III:

„Sollte eines unserer gemeinsamen Abkömmlinge vor uns versterben, so soll dessen Anteil den anderen Abkömmlingen von uns zu gleichen Teilen zufallen ...“

Zu dem Erbauseinandersetzungsvortrag hat der Bruder der Beteiligten u. a. das alleinige Eigentum an dem betroffenen Grundstück übertragen. Beide haben die Auflösung erklärt und die Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuch beantragt.

Nachdem der Rechtsanwalt mit der angefochtenen Zwischenverfügung die Vorlage eines Erbscheins verlangt hatte, hat die Beteiligte mit Schriftsatz vom 17.3.1999 beglaubigte Kopien ihrer und der Geburtsurkunde ihres Bruders sowie beglaubigte Kopie einer eidesstattlichen Versicherung der beiden Geschwister vom 17.1.1999 vorgelegt, in der sie erklären, dass sie die einzigen Abkömmlinge ihrer Eltern seien.

Mit Schreiben vom 19.3.1999 hat der Rechtsanwalt auf Vorlage eines Erbscheins bestanden und die Sache auf die förmliche Erinnerung der Beteiligten vom 24.3.1999 dem Landgericht als Beschwerde vorgelegt. Das Landgericht hat die Beschwerde mit der Begründung zurückgewiesen, dass zwar der Nachweis, dass keine weiteren Ab-