

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 3 Abs. 1 S. 2 – Sondereigentumsfähigkeit von Parksystemen mit horizontal und vertikal verschiebbaren Parkblechen; Mehrfachparker

BGB § 1638 – Ausschluss der elterlichen Vermögensverwaltung; Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB §§ 749 Abs. 2, 1010, 1795, 181; GBO §§ 16, 19 – Vereinbarung des Ausschlusses der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft oder neutral

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 3 Abs. 1 S. 2

Sondereigentumsfähigkeit von Parksystemen mit horizontal und vertikal verschiebbaren Parkblechen; Mehrfachparker

I. Sachverhalt

Ein Mandant beabsichtigt die Errichtung einer Wohnanlage nebst zugehörigen Parkmöglichkeiten. Es soll eine Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgen. Das geplante ParksysteM für eine Vielzahl von Autos wird wie ein automatisiertes Hochregalsystem funktionieren: Es gibt nur eine Einfahrt, in der im Ausgangszustand ein freies (bewegliches) Parkblech bereitsteht. Ein einfahrendes Auto wird auf diesem Parkblech abgestellt. Das System sucht dann automatisch einen freien Platz in einem Regalsystem, das mehrere Ebenen hat. Dorthin wird das Auto verbracht, wobei das Auto auf dem anfänglich bereitgestellten Parkblech verbleibt und das Parkblech mitsamt dem Auto über ein Schienensystem

zum freien Platz gefahren wird. In der Einfahrt wird ein anderes Parkblech bereitgestellt; ein einfahrendes Auto fährt also immer auf das jeweils in diesem Moment freie Parkblech und erhält kein festes, eigenes Parkblech und keinen fest zugewiesenen Stellplatz im Regal.

II. Fragen

1. Besteht die Möglichkeit, in dieser Konstellation Sondereigentum an einem Stellplatz zu bilden – sei es als eigene Sondereigentumseinheit bzw. zugeordnet zu einer anderen (z. B. Wohnungseigentums-)Einheit?
2. Kann das ParksysteM insgesamt eine Sondereigentumseinheit sein?
3. Ändert sich etwas an der Beurteilung der Fragen 1 und 2, wenn für jede Parkebene eine eigene Zwischendecke aus Beton eingezogen wird, sodass jedes einfahrende Auto immer auf derselben Parkebene untergebracht wird?
4. Sind die technischen Vorrichtungen der Parkanlage (insbes. die Parkbleche) stets gemeinschaftliches Eigentum aller Sondereigentümer, also auch der Sondereigentümer, die keinen Stellplatz erhalten sollen?

III. Zur Rechtslage

1. Sondereigentum an den einzelnen Stellplätzen

a) Ausgangspunkt: Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen nach dem WEMoG

Nach der Reform des WEG durch das WEMoG (vgl. BGBl. I 2020, 2187; s. nun auch die vollständige Bekanntmachung der Neufassung des WEG vom 12.1.2021, BGBl. I 2021, 34) gelten gem. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n. F. auch Stellplätze als Räume, an denen gem. § 3 Abs. 1 S. 1 WEG Sondereigentum begründet werden kann. „**Stellplatz**“ ist dabei vom Gesetzgeber **bewusst weit gefasst worden**. Dazu zählen neben Stellplätzen im Freien auch solche in Tiefgaragen, aber auch in Mehrfachparkanlagen, etwa in den technisch bereits länger üblichen Doppel- und Mehrfachparker, bei denen dann die einzelnen Stellplätze dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet werden können (so ausdrücklich die Regierungsbegründung, BT-Drucks. 19/18791, S. 39; BeckOGK-WEG/Monreal, Std.: 1.9.2021, § 5 Rn. 120; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 2020, Rn. 1668; BeckOGK-WEG/M. Müller, Std.: 1.6.2021, § 3 Rn. 125; Dötsch/Schultzy/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 1 Rn. 6; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 3 Rn. 64). Nach neuem Recht können die Stellplätze eigene Teileigentumseinheiten bilden (die dann separat veräußert werden könnten) oder unselbständiger Teil einer anderen Sondereigentumseinheit werden (etwa in der Weise, dass ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Stellplatz auf einem festen Parkblech verbunden wird).

b) Grundsätzliche Anwendbarkeit auf Palettensysteme

Von den bereits bekannten Doppel- und Mehrfachparkern unterscheidet sich die beschriebene Konstellation dahingehend, dass die Stellplätze auf den Parkblechen nicht stets dem gleichen Auto zugeordnet werden, sondern dass es von der Reihenfolge der ein- und ausfahrenden Autos abhängt, auf welchem Parkblech ein Auto geparkt wird. Ein Wahlrecht des jeweiligen Nutzers besteht dabei nicht.

Aus **streng rechtlicher Sicht spricht dies nicht dagegen**, dass den Stellplätzen in der Parkgarage jeweils ein eigenes Sondereigentum zugeordnet werden kann. Auch hier wird der Stellplatz über den jeweiligen Parkblechen als „Raum“ i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 WEG fingiert, sodass an diesen Stellplätzen – dem „Raum“ über dem jeweiligen Parkblech – Sondereigentum mit den oben beschriebenen Gestaltungsmöglichkeiten (eigenständiges Teileigentum, Teil einer Sondereigentumseinheit, z. B. gemeinsam mit einer Wohnung) begründet werden kann. Eine Beschränkung auf bestimmte Arten von Stellplätzen war gerade nicht gewollt, sodass auch bei Stellplätzen auf verschiebbaren Parkblechen

Sondereigentum begründet werden kann (BeckOGK-WEG/M. Müller, § 3 Rn. 129; BeckOGK-WEG/Monreal, § 5 Rn. 120; Dötsch/Schultzy/Zschieschack, Kap. 1 Rn. 7; Forschner, ZNotP 2021, 202, 202; dagegen ohne Begründung Elzer, ZNotP 2021, 97, 99). Insbesondere wäre also eine Gestaltung dahingehend möglich, dass jedes Parkblech im Parksystem als Sondereigentum einem eigenen Miteigentumsanteil zugewiesen wird. Auch die vertikale Beweglichkeit spricht nicht per se gegen die Möglichkeit, dem Stellplatz über einem Parkblech Sondereigentum zuzuordnen (so explizit auch BeckOGK-WEG/M. Müller, § 3 Rn. 125; Forschner, ZNotP 2021, 202, 202 f.).

c) Praktische Bedenken

Es stellt sich allerdings die Frage, ob das Gebrauchmachen von dieser rechtlich ohne Zweifel bestehenden Möglichkeit auch tatsächlich umsetzbar und zweckmäßig ist. Bedenken könnte man deshalb vorbringen, weil die Schaffung eines Sondereigentums *prima facie* dann zweckmäßig scheint, wenn jedenfalls die Möglichkeit der ausschließlichen Nutzung durch den Sondereigentümer besteht. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie bei beweglichen Teilen eine Darstellung im Aufteilungsplan gelingen kann.

aa) Maßangaben nach § 3 Abs. 3 WEG

Einerseits müssen die jeweiligen Parkbleche für Zwecke des Grundbuchs eindeutig bezeichnet werden. Bei Stellplätzen im Freien ist dies durch die vom Gesetz vorgesehenen Maßangaben (§ 3 Abs. 3 WEG) unproblematisch, allerdings ist dies auch für Parksysteme mit mehreren Parkblechen aufgrund des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes zwingend erforderlich. Dies ist im vorliegenden Fall jedenfalls dann nicht ganz trivial, wenn man – wie u. E. zutreffend – davon ausgeht, dass nicht nur das Parkblech in tatsächlicher Hinsicht beweglich ausgestaltet ist, sondern dass auch der Inhalt des Sondereigentums derart ausgestaltet werden kann, dass sich der Gegenstand des Sondereigentums mit dem Parkblech bewegt (anders etwa BeckOGK-WEG/Monreal, § 5 Rn. 120, der davon ausgeht, dass auch bei tatsächlicher Verschiebbarkeit der Stellplätze diese rechtlich immer dort liegen, wo sie im Aufteilungsplan eingezeichnet sind). Zwar sieht die erst kürzlich an das WEMoG angepasste Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 6. Juli 2021 (AVA, veröffentlicht am 12. Juli 2021, BAnz AT 2021, 12.7.2021, B2) Regelungen u. a. zur Bestimmung von Stellplätzen i. S. d. § 3 Abs. 3 WEG vor, die auf Mehrfachparkanlagen im herkömmlichen Sinn passen. Sie lassen sich aber nicht ohne Weiteres auch auf Parksysteme wie beschrieben übertragen. § 7 Abs. 2 S. 2 AVA n. F. hält (klarstellend) fest, dass auch in Mehrfachparkanlagen

jeder Stellplatz eindeutig bezeichnet werden muss. Dies kann in der Bauzeichnung durch Bezeichnungen wie „Nr. 5 (oben)“ und „Nr. 6 (unten)“ erfolgen, aber auch, indem man die oberen Stellplätze und die unteren Stellplätze als verschiedene Stockwerke darstellt. Fraglich ist, ob diese Möglichkeiten auch bei auf Schienen beweglichen Parkblechen verwendet werden können. Nach unserem Verständnis werden die Parkbleche allesamt gleichartig und austauschbar sein, um eine komplette Rotation innerhalb des Parksystems zu ermöglichen. Die in der AVA genannten Mechanismen dürften daher u. E. nicht ausreichen, um eine Kennzeichnung der Stellplätze zu ermöglichen. Freilich kann die nach dem Gesetz gewährte Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen nicht von einer rein verwaltungsintern wirkenden Bestimmung (Verwaltungsvorschrift) abhängen. Die in der AVA genannten Kennzeichnungen sind daher **nicht als abschließend** zu verstehen. Andere geeignete Möglichkeiten, die dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen, müssen daher ebenfalls als ausreichend angesehen werden (ähnlich jedenfalls für die Zeit vor Anpassung der AVA an die neue Rechtslage auch Wobst, MittBayNot 2021, 1, 2). Es stellt sich daher die Frage, ob die einzelnen Parkbleche überhaupt in irgendeiner Weise identifiziert werden können. Letztlich handelt es sich hierbei um eine – von uns nicht beurteilbare – Tatfrage. Wir gehen davon aus, dass die Teile zwar technisch identisch sind, um einen reibungslosen Rundlauf der Parkbleche zu gewährleisten, die Identifizierbarkeit aber schon für Zwecke der automatischen Steuerung der Anlage gegeben sein wird.

Möglicherweise gibt es aus technischen Gründen eine „Ausgangsposition“, in der die Parkbleche vor der Benutzung stehen und die später – z. B. für Zwecke der Wartung oder Reinigung – wieder hergestellt werden kann. In diesem Fall wäre für uns vorstellbar, dass die Ausgangsposition – ggf. als mehrere Stockwerke – in der Bauzeichnung dargestellt wird, um eine Identifikation der einzelnen Parkbleche zu gewährleisten (so auch schon Forschner, ZNotP 2021, 202, 203). Allerdings würde sich dann die Frage anschließen, ob eine *lediglich* über den Computer auslesbare Identifizierung für Zwecke des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes genügen würde. Aus unserer Sicht könnte man dies ausreichen lassen, da im Streitfall jedenfalls eine entsprechende Identifizierung erfolgen könnte; auch bleibt es – wengleich eine Markierungspflicht wie früher (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG a. F.) nicht mehr vorgesehen ist – den Wohnungseigentümern unbenommen, die Sondereigentumsbereiche zu markieren (freilich ohne, dass sich dies auf den Umfang des Sondereigentums auswirken würde; BT-Drucks. 19/18791, S. 39; s. a. Dötsch/Schultzky/Zscheschak, Kap. 1 Rn. 11 f.).

bb) Notwendigkeit flankierender Regelungen

Überwindet man die – von uns aus tatsächlichen Gründen nicht abschließend beantwortbare – Frage der Identifizierbarkeit der einzelnen Parkbleche/Stellplätze, stellt sich freilich das in praktischer Hinsicht wohl schwerer wiegende Problem, dass bei der konkreten Anlage nicht gewährleistet ist, dass jedes Auto auf dasselbe Parkblech zurückkehrt. Ein Autofahrer, der Sondereigentum an dem Stellplatz über einem (bestimmten) Parkblech erworben hat, könnte nicht sichergehen, dass er nach dem Verlassen des Parksystems sein Auto bei seiner Rückkehr dort wieder abstellen kann. Zudem wäre „sein“ Parkblech/Stellplatz ggf. während seiner Abwesenheit bereits an einen anderen Sondereigentümer vergeben worden. Aus technischen Gründen ließe sich also nicht gewährleisten, dass der (Sonder-)Eigentümer Dritte von der Einwirkung auf sein Eigentum i. S. d. § 903 BGB ausschließen kann. Die Umsetzbarkeit müsste durch eine **Reihe von flankierenden Regelungen** gewährleistet werden, die **die gemeinschaftliche Nutzbarkeit aller Sondereigentumseinheiten durch sämtliche Sondereigentümer sicherstellen würden** (was die ausdifferenzierte Einräumung des Sondereigentums wieder zunichtemachen würde). Dabei müsste auch abgesichert werden, dass ein Sondereigentümer eines Parkblechs nur ein (beliebiges) Parkblech zur gleichen Zeit belegen darf. Zudem wäre nicht sachgerecht, die Kosten der Instandhaltung eines Parkblechs dem jeweiligen Sondereigentümer aufzuerlegen, der dieses ggf. während der fraglichen Zeit gar nie genutzt hat, weil das fragliche Parkblech ständig von anderen Sondereigentümern belegt war; auch hier müsste sinnvollerweise eine gemeinschaftliche Kostentragung aller Sondereigentümer an den Stellplätzen sichergestellt werden.

cc) Zwischenergebnis

Die vorgenannten Probleme dürften letztlich dazu führen, dass die – theoretisch rechtlich aus unserer Sicht gestaltbare – Variante, Sondereigentum separat für jedes Parkblech zu begründen, wenig praktikabel erscheint.

d) Keine Zuordnung von „Parkrechten“ als Sondereigentum

Rechtlich **nicht möglich** ist dagegen eine Lösung, die von den Parkblechen absieht und ein **abstraktes „Recht zum Einstellen eines Autos in das Parksysteem“** als Sondereigentum zuordnet, sodass ein Pool solcher Rechte mit dinglicher Wirkung an verschiedene Sondereigentümer vergeben werden könnte. Das WEG spricht von „Stellplatz“, wobei der Wortteil „Platz“ auf eine physisch greifbare Grundlage hindeutet. Dies ist auch wegen der Systematik des Sachenrechts, die (Sonder-)Eigentum nur an Sachen, d. h. körperlichen Gegenständen, zulässt (§§ 903, 90 BGB), nicht anders möglich. Dass der

„Raum über dem sich durch das Parksystem bewegenden Parkblech“ (wie oben diskutiert) sich von dem Konzept der „Sache“, das den Verfassern des BGB beim Erlass der Vorschriften vorgeschwebt haben mag, bereits weit entfernt hat, ist zugegeben. Eine Loslösung von der sachenrechtlichen Unterlage sieht das WEG aber nicht vor. Es kann daher keine Lösung über abstrakte „Parkrechte“ (z. B. „das Recht, auf dem nächsten freien Parkblech zu parken“) als Sondereigentum erreicht werden.

2. (Gesamtes) Parksystem als eine Sondereigentums-einheit

Möglich ist es dagegen aus unserer Sicht, das Parksystem insgesamt als eine Sondereigentums-einheit auszugestalten. Insbesondere kann **eine Sondereigentums-einheit** aus mehreren Stellplätzen i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG bestehen, da diese als „Räume“ anzusehen sind und eine Sondereigentums-einheit **ohne Weiteres aus mehreren Räumen zusammengesetzt sein** kann. Die Sondereigentums-einheit kann dann – vergleichbar mit den Gestaltungsmöglichkeiten, die bereits vor der WEG-Reform für Mehrfachparker verwendet wurden – den verschiedenen Nutzern der Parkeinheit zu anteiligem Miteigentum übertragen werden. In der Literatur werden für entsprechende Bruchteilsgemeinschaften Regelungen nach § 1010 BGB bzw. interne Benutzungsregelungen nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG empfohlen (vgl. Langhein/Naumann, NotarFormulare Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2018, § 4 Rn. 30 f.; s. zur Zulässigkeit auch BGH DNotZ 2014, 448; s. auch Hügel/Elzer, DNotZ 2014, 403, 411 ff.). Bei der Ausgestaltung ist dann freilich darauf zu achten, dass gerade nicht – wie sonst etwa bei Doppelparkern üblich – jedem Miteigentümer ein festes Parkblech zur Benutzung vorbehalten werden kann, sondern die Parkbleche vom System zugewiesen werden. Eine Benutzungsregelung im Sinne des § 1010 BGB dahingehend, dass jedem Miteigentümer das abstrakte Recht zusteht, seinen PKW dort zu parken, aber kein Anrecht auf einen bestimmten Platz besteht, scheint uns grundsätzlich unbedenklich. Gegenstand der Benutzungsregelung wäre dann weiter, dass der konkrete Parkplatz mittels eines Algorithmus zugewiesen wird und jeder Miteigentümer dies zu dulden hat.

3. Einziehung von Beton-Zwischendecken

Das Einziehen von Beton-Zwischendecken würde nach unserem Verständnis nur dazu führen, dass die Autos im Parksystem nicht mehr in drei, sondern lediglich in zwei Dimensionen verschoben werden. Sofern dies die anderen technischen Voraussetzungen nicht tangiert (insbes.: Fahrzeuge stehen auf Parkblechen, keine feste Zuordnung eines Fahrzeugs zu einem Parkblech), **berührt dies die oben zu Ziff. 1 und Ziff. 2 gefundenen Ergebnisse nicht**, da diese nicht entscheidend auf die auch vertikale Verschiebbarkeit der Fahrzeuge abstellen.

4. Technische Vorrichtungen der Parkanlage

Nach allgemeinen (auch durch das WEMoG nicht geänderten) Regeln sind Gegenstände, die mehreren Sondereigentums-einheiten dienen, zwingend Gemeinschaftseigentum (s. Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1670). Gemeinschaftseigentum bedeutet dabei stets, dass die Vorrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehen (Hügel/Elzer, § 3 Rn. 64). Es gibt **kein „Unter-Gemeinschaftseigentum“** nur der Sondereigentümer, die Sondereigentum haben, das von einer technischen Einrichtung abhängt (BGH NJW 1995, 2851, 2853; zum neuen Recht Dötsch/Schultzky/Zscheschak, Kap. 1 Rn. 14). Die hieraus zu ziehenden Konsequenzen unterscheiden sich, je nachdem welche der oben genannten Gestaltungsmöglichkeiten (Ziff. 1, Ziff. 2, Ziff. 3) gewählt wird.

a) Einzelne Stellplätze gehören unterschiedlichen Sondereigentums-einheiten an

Sofern die einzelnen Stellplätze über den Parkblechen – wie oben unter Ziff. 1 erläutert – verschiedenen Sondereigentums-einheiten zugeordnet werden, sind die technischen Vorrichtungen, die für mehrere Stellplätze relevant werden – etwa die Hebeanlage, die die verschiedenen Parkbleche an ihren Platz befördert, die Schienen, auf denen die verschiedenen Parkbleche laufen – **zwingend Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer** (Forschner, ZNotP 2021, 202, 203, Wobst, MittBayNot 2021, 1, 2; so wohl auch Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1670), auch solcher, die keinen Stellplatz erworben haben. Diese treffen daher nach dem Gesetz auch die Instandhaltungskosten, was regelmäßig unbefriedigend sein dürfte; insofern ist dann eine entsprechende Zuweisung von Kosten und Verwaltung in der Gemeinschaftsordnung vorzusehen (Dötsch/Schultzky/Zscheschak, Kap. 1 Rn. 15 f.; Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1670 ff.; Hügel/Elzer, § 3 Rn. 64; Münch-KommBGB/Krafka, 8. Aufl. 2021, § 3 WEG Rn. 49; Wobst, MittBayNot 2021, 1, 2). Die Parkbleche selbst können hingegen grundsätzlich dem Sondereigentum zugeordnet werden (LG München I RNotZ 2013, 177; Dötsch/Schultzky/Zscheschak, Kap. 1 Rn. 15), sofern sie nicht gem. § 5 Abs. 2 WEG im konkreten Fall für die Sicherheit oder den Bestand des Gebäudes erforderlich sind (so etwa mit dem Argument, das Durchrosten eines Fahrblechs betreffe auch die Sicherheit der anderen Fahrbleche, LG Stuttgart ZWE 2016, 44).

b) Gesamtes Parksystem ist eine Sondereigentums-einheit

Anders ist die Lage, wenn – wie oben unter Ziff. 2 angesprochen – die gesamte Parkanlage eine Sondereigentums-einheit bildet. In diesem Fall dienen die Hebeanlage und die sonstigen auf das Parksystem beschränkten technischen Einrichtungen gerade nicht mehreren Sonder-

eigentumseinheiten, sondern nur einer – mag diese auch im Miteigentum vieler Wohnungseigentümer stehen. Die technischen Vorrichtungen können daher **durch die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugewiesen** werden. Gesonderte Regelungen für Kosten und Verwaltung wären dann nicht erforderlich bzw. allenfalls klarstellend. (Anders wäre dies bei technischen Einrichtungen, die dem gesamten Parksystem und auch anderen Sondereigentumseinheiten oder dem Gemeinschaftseigentum dienen – etwa Lüftungsanlagen, die zentral für die Garage und weitere Räume eingerichtet sind.)

c) Einziehen von Zwischenböden

Werden Zwischenböden eingezogen (oben unter Ziff. 3), besteht die Option, eine Sondereigentumseinheit pro Zwischenboden zu bilden, wobei es dann von den technischen Voraussetzungen abhängt, ob sämtliche technischen Einrichtungen nur einem Zwischenboden dienen – dann könnten sie der entsprechenden Sondereigentumseinheit zugewiesen werden, vgl. oben lit. b – oder ob auch zwischenbodenübergreifende Einrichtungen (etwa ein Aufzug, der für mehrere Zwischenböden zuständig ist) bestehen (diese wären zwingend Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer, die Lage entspräche der bei lit. a).