
WEG § 3 Abs. 3

Begriff der Maßangaben bei Stellplätzen

I. Sachverhalt

Für die Einräumung von Sondereigentum an Stellplätzen ist dem Wortlaut des § 3 Abs. 3 WEG zufolge erforderlich, dass diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

II. Frage

Genügt es den Anforderungen des § 3 Abs. 3 WEG, wenn Stellplätze durch Linien in einem maßstabsgerechten Plan bestimmt, aber nicht mit Maßangaben versehen sind?

III. Zur Rechtslage

Gem. § 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG soll Sondereigentum nur dann eingeräumt werden, wenn die Stellplätze sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind. Bereits der Wortlaut der Vorschrift spricht somit eher dagegen, dass eine bloße Bezugnahme auf einen maßstabsgerechten Plan ausreichend sein soll, aus dem die Flächen ermittelt werden können.

Auch der vom Gesetzgeber verfolgte Zweck spricht dafür, konkrete Maßangaben zu verlangen. Diese sollen so genau sein, „dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen“ (BT-Drucks. 19/18791, S. 39). Dieses Ziel ließe sich zwar auch nur mit einem maßstabsgerechten Plan erreichen. Allerdings zeigt die Formulierung in der Begründung des Gesetzentwurfs, dass der Gesetzgeber bewusst Maßangaben im Plan fordern wollte. Nach Auffassung der Literatur gehen somit die Vorgaben in § 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG über das hinaus, was zur sachenrechtlichen Bestimmtheit erforderlich ist (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 3 Rn. 65; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform, 2020, Rn. 1712; BeckOK-WEG/Leidner, Std.: 1.7.2022, § 3 Rn. 70; BeckOGK-WEG/Müller, Std.: 1.9.2022, § 3 Rn. 244). In der Konsequenz fordert auch die Literatur konkrete Maßangaben, die das jeweilige Sondereigentum exakt nach Länge und Breite beschreiben (MünchKommBGB/Krafka, 8. Aufl. 2021, § 3 WEG Rn. 56 f.; Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1707; BeckOGK-WEG/Müller, § 3 WEG Rn. 244).

Die Voraussetzungen für eine teleologische Reduktion des § 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG dürften nicht gegeben sein. Eine solche ist nur dann möglich, wenn der Wortlaut der gesetzlichen Regelung planwidrig über ihren Zweck hinausgreift (Meier/Jocham, JuS 2016, 392, 397 f.).

Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte. Die Begründung des Gesetzentwurfs legt nahe, dass der Gesetzgeber bewusst derartige Maßangaben fordert. Daher ist bereits die Planwidrigkeit nicht gegeben. Ferner bezweckt § 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG, dass das Sondereigentum bei Einsicht in die Pläne schnell und unkompliziert bestimmt werden kann. Dies kann ein lediglich maßstabsgerechter Plan, der keine Maßangaben aufweist, nicht in gleicher Weise leisten. Bei einem derartigen Plan bestehen gewisse Unschärfen durch mögliche Messungs- und Ablesefehler. Zweifeln und Streit über den konkreten Bereich des Sondereigentums lässt sich nur dann zuverlässig vorbeugen, wenn die Beteiligten anhand konkreter Maßangaben die jeweilige Größe exakt erkennen können.

Im Ergebnis erscheint es nicht angezeigt, bei Stellplätzen auf die Maßangabe nach § 3 Abs. 3 Hs. 2 WEG zu verzichten. Diese Norm ist allerdings nur eine Sollvorschrift. Ein Verstoß kann die Entstehung von Sondereigentum nicht verhindern, wenn die Eintragung gleichwohl erfolgt und der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz anderweitig gewahrt ist (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 1712; BeckOK-WEG/Leidner, § 3 Rn. 70).