

# Stellplatz/Eigentumsverhältnisse

## Überblick

Nach § 1 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Während das Sondereigentum regelmäßig an abgeschlossenen Wohneinheiten besteht, stellt sich bei Abstellplätzen, sei es in einer Tiefgarage oder etwa vor dem Haus, bereits äußerlich die Frage, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen hieran Sondereigentum gebildet werden kann.

## 1 Allgemeines

Befinden sich die Stellplätze auf unbebauten Grundstücksflächen, sind diese stets Gegenstand des Gemeinschaftseigentums. An Flächen in Tiefgaragen und auf abgeschlossenen Parkdecks kann durch Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen Sondereigentum eingeräumt werden.

## 2 Abgeschlossenheit

Für die Unterscheidung kommt es auf die **Abgeschlossenheit** der Stellplatzflächen an.

Nach § 3 Abs. 2 WEG soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten des Weiteren hiernach als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Die Raumeigenschaft und Abgeschlossenheit werden somit fingiert, was die Begründung von **Sondereigentum** ermöglicht.

Die Abgrenzung zum **Gemeinschaftseigentum** fällt dennoch nicht immer leicht. Nach dem Gesetzeswortlaut ist es zunächst einmal ausreichend, wenn "dauerhafte Markierungen" die Flächen sichtbar trennen.

### Fall-Beispiel

#### Dauerhafte Markierungen

Dauerhafte Markierungen können etwa ein Beton-, Zementsockel sein oder aus festen Kunststoffabgrenzungen bestehen (VGH Baden-Württemberg, Entscheidung v. 3.11.1978, VIII 121/77).

Ebenso sind fest verankerte Gebäude oder Metallwände möglich.

Voraussetzung ist damit, dass die optische Trennung fest und dauerhaft ist und keine Zweifel an den unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen mehr zulässt.

Der einfache Farbanstrich ist schon wegen seiner Überstreichbarkeit oder des Nachlassens seiner Wirkung durch häufiges Überfahren nicht ausreichend.

### Fall-Beispiel

#### Abgeschlossenheit

Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 WEG ist jedoch dann unerheblich, wenn die Fläche anders festgelegt ist (BayObLG, Entscheidung v. 6.2.1991, 2Z BR 171/90, NJW-RR 1991 S. 722).

#### Fall-Beispiel

## **Sicherung der Stellplätze vor Nutzung Dritter**

Das Erreichen der "Abgeschlossenheit" setzt weiter voraus, dass Dritte den Stellplatz nicht ungehindert als Parkfläche benutzen können. Es muss eine Zugangssperre, wie etwa eine Schranke oder eine Vergitterung, vorhanden sein (OLG Celle, Beschluss v. 13.6.1991, 4 W 61/91, NJW-RR 1991 S. 1489; OLG Koblenz, Urteil v. 6.9.1991, 2 U 1588/89, WOM 1991 S. 603).

### **Achtung**

## **Zwingend Gemeinschaftseigentum**

Die Verkehrsflächen zwischen den einzelnen Stellplätzen sowie Zu- und Abfahrten bleiben jedoch ebenso wie die Baubestandteile, Mauern, Dach etc. stets Gemeinschaftseigentum.

### **Fall-Beispiel**

## **Stellplätze auf Tiefgaragendach**

Stellplätze auf einem ebenerdig gelegenen und von der Umgebung nicht abgegrenzten Dach einer Tiefgarage sind wegen der nicht vorhandenen Raumeigenschaft nicht sondereigentumsfähig (OLG Frankfurt, Entscheidung v. 17.10.1983, 20 W 648/83, Rpfleger 1983 S. 482; LG Aachen, Beschluss v. 11.1.1984, 3 T 235/83, OLGZ 1984 S. 32 ff.).

### **Fall-Beispiel**

## **Stellplatz als einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Gebäude**

Ein Stellplatz, der gleichzeitig die einzige Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu zentralen Versorgungseinrichtungen des Gebäudes bildet, ist zwingend Gemeinschaftseigentum (BGH, Urteil v. 5.7.1991, V ZR 222/90, NJW 1991 S. 2909).

### **Fall-Beispiel**

## **Oberdeckstellplätze eines Parkhauses**

Stellplätze auf einem nicht überdachten Oberdeck eines Parkhauses werden hingegen als sondereigentumsfähig angesehen. Hierbei kommt es entscheidend auf die sich aus der Erhöhung ergebende mangelnde uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit an (OLG Köln, Entscheidung v. 18.7.1984, 2 Wx 11/84, Rpfleger 1984 S. 464; verneinend OLG Celle, Beschluss v. 13.6.1991, 4 W 61/91, Rpfleger 1991 S. 364).

### **Fall-Beispiel**

## **Eigentumsverhältnisse bei Doppelparker**

An einem Stellplatz auf oder unter einer Hebebühne bzw. bei vorhandenen beweglichen Abgrenzungen wird man mit der Rechtsprechung kein Sondereigentum annehmen können (BayObLG, Beschluss v. 9.2.1995, 2Z BR 4/95, WuM 1995 S. 325, a. A. OLG Hamm, Beschluss v. 4.10.1982, 15 W 293/82, OLGZ 1983 S. 1).