

Amtsgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 3 Abs. 1, 16 Abs. 2 WEG

- 1. Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat nicht dazu geführt, dass Stellplätze ipso iure nun im Sondereigentum desjenigen stehen, der Sondereigentümer der dazugehörigen Wohnung ist oder zuvor ein Sondernutzungsrecht innehatte.**
- 2. Dies ergibt sich bereits aus der amtlichen Überschrift des § 3 WEG der von der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum spricht. Es bedarf daher einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die hier jedoch nicht getroffen worden ist.**
- 3. Wartungskosten für Stellplätze (hier: Duplexparker) stellen Kosten dar, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG zu tragen hat.**

AG Karlsruhe, Urteil vom 23.08.2022; Az.: 6 C 1041/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 533,91 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Gemäß § 495a ZPO bestimmt das Gericht das Verfahren nach billigem Ermessen. Innerhalb dieses Entscheidungsrahmens berücksichtigt das Gericht grundsätzlich den gesamten Akteninhalt.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht Karlsruhe ist gem. § 43 Abs. 1, 2 Nr. 1 WEG örtlich und gem. § 23 Nr. 2 c) GVG sachlich zuständig. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen sind gegeben.

II.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ___ in Karlsruhe in der Eigentümerversammlung vom 18.05.2022 zu TOP 3 über die Genehmigung der Haushaltsabrechnung 2021 und zu TOP 5 über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022 sind weder anfechtbar (hierzu 1.) noch nichtig (hierzu 2.)

1. Die streitgegenständlichen Beschlüsse, in welchen dem Kläger als Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft anteilig Kosten für die Position "Wartung Parker" sowohl für das Jahr 2021 durch Beschluss über die Hausgeldabrechnung als auch für das Jahr 2022 durch Beschluss über den Wirtschaftsplan auferlegt wurden entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Wartungskosten für die Duplexparker stellen Kosten dar, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG zu tragen hat, weshalb der Kläger diese anteilig zu leisten hat. Bei den Stellplätzen handelt es sich - entgegen der Auffassung des Klägers - auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 um Gemeinschaftseigentum, an welchem ein Sondernutzungsrecht begründet worden ist, vgl. § 1 der Teilungserklärung, Anl. B 1, dort insb. S 6. Mangels einer anderweitigen Kostenverteilung (vgl hierzu § 16 Abs. 2 S. 2 WEG) hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Kosten zu tragen.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat nicht dazu geführt, dass Stellplätze ipso iure nun im Sondereigentum desjenigen stehen, der Sondereigentümer der dazugehörigen Wohnung ist oder zuvor ein Sondernutzungsrecht innehatte. Dies ergibt sich bereits aus der amtlichen

Überschrift des § 3 WEG der von der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum spricht. Es bedarf daher einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die hier jedoch nicht getroffen worden ist.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der seitens des Klägers angeführten Fundstelle in der Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 8, 30 f., 34 f., 38/39. Dort heißt es auf S. 31: "Der Entwurf beseitigt diese Rechtsunsicherheit, indem Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden können soll (§ 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG-E)." (Hervorhebung durch die Abteilungsrichterin).

Auch die Einführung von § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG zeigt, dass Stellplätze nicht ipso iure zu Sondereigentum werden. Denn dann bedürfte es des Anspruchs eines Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft auf Errichtung einer Anlage zum Laden von Elektrofahrzeugen nicht - ein Sondereigentümer könnte hierüber selbst entscheiden; eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums läge dann nicht vor, der Anwendungsbereich des § 20 WEG wäre nicht eröffnet.

Ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis führt die Regelung des § 3 Abs. 1 S. 2 WEG, dass Stellplätze als Räume i.S.d. S. 1 gelten. Der Gesetzgeber hat durch diese Fiktion das Problem behoben, dass Sondereigentum nur an Räumen eingeräumt werden konnte und es Stellplätzen aufgrund der fehlenden Dreidimensionalität gerade am Raumcharakter mangelt. Ein darüberhinausgehender Regelungscharakter, wie ihn der Kläger in § 3 Abs. 1 S. 2 WEG hineinliest, besteht nicht. Dies wird auch aus der vom Kläger zitierten Bundestagsdrucksache deutlich, heißt es dort doch: "Der neue § 3 Absatz 1 Satz 2 ordnet an, dass Stellplätze als Räume in einem Gebäude gelten. Diese Fiktion tritt inhaltlich an die Stelle des geltenden § 3 Absatz 2 Satz 2. Sie bezieht sich aber nur noch auf die Raumeigenschaft. Denn auf die Abgeschlossenheit kommt es bei Stellplätzen aufgrund des neuen § 3 Absatz 3 nicht mehr an; diese Vorschrift stellt bei Stellplätzen anstelle der Abgeschlossenheit auf die Maßangaben im Aufteilungsplan ab. § 3 Absatz 1 Satz 2 gilt für alle Arten von Stellplätzen, unabhängig davon, ob es sich um Stellplätze in einem Gebäude oder im Freien handelt. Daher sind auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sogenannte Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst. Aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können Stellplätze - anders als andere Freiflächen (vergleiche die Begründung zum neuen § 3 Absatz 2) - alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein" (BTDRs. 19/18791, S. 38/39), (Hervorhebung durch die Abteilungsrichterin).

Gegen die Auffassung des Klägers sprechen auch die Ausführungen auf S. 35 der BTDRs. 168/20. Dort heißt es:

"Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch (§ 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E)

Nach § 5 Absatz 4 Satz 1, § 10 Absatz 3 WEG-E ist vorgesehen, dass Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung zum Schutz von Erwerbern diesen gegenüber nur gelten, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. [...] Für die Länder (Grundbuchämter) entsteht allenfalls ein geringfügiger Erfüllungsaufwand. Für die Eintragung der anzunehmenden rund 5 700 Beschlüsse ist jeweils ein durchschnittlicher Zeitaufwand von 30 Minuten für einen Beschäftigten des gehobenen Dienstes (Lohnsatz gehobener Dienst Land: 40,80 € pro Stunde) anzusetzen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 116 000 €. Mit Blick auf den Aufwand für das Grundbuchamt sind im Übrigen auch die Zeitgewinne bei Eintragungen, die Stellplätze im Freien betreffen und die nach dem Entwurf dem Sondereigentum zugeordnet werden können (§ 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E), zu berücksichtigen. Denn die Buchung von Sondereigentum ist weniger aufwändig als die Eintragung von Sondernutzungsrechten [...].", (Hervorhebung durch die Abteilungsrichterin).

Würden Stellplätze mit Inkrafttreten des ab 01.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetzes ohne entsprechenden Beschluss der WEG zu Sondereigentum werden, wäre die Ausführungen zu § 5 Abs. 4 S. 1, in welchen auf § 3 WEG Bezug genommen wird unrichtig. Offensichtlich ist der Gesetzgeber jedoch davon ausgegangen, dass es zur Einräumung vom Sondereigentum - was mit der Novellierung des WEG auch an Stellplätzen möglich ist - einer vertraglichen Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf, die sodann ins Grundbuch einzutragen ist, was im vorliegenden Fall weder vorgetragen noch ersichtlich ist.

Auch § 47 WEG steht der Annahme von Gemeinschaftseigentum hinsichtlich der Stellplätze nicht entgegen, da diese nicht gemäß § 3 WEG ipso iure zu Sondereigentum wurden.

2. Gründe, die zu einer Nichtigkeit der Beschlüsse gem. § 44 Abs. 1 S. Alt. 2 WEG führen, sind weder ersichtlich noch vorgetragen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

IV.

Der Streitwert ist auf 533,91 € festzusetzen. Nach § 49 Satz 1 GKG ist der Gebührenstreitwert für Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG) mit Blick auf § 44 Abs.

3 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf nach § 49 Satz 2 GKG, der § 49a Abs. 1 Satz 2 Alternative 2 und Satz 3 GKG entspricht, allerdings den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen (Wertobergrenze). Vorliegend bildet das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung (263,00 € aus der Jahresabrechnung und 270,00 € aus dem Wirtschaftsplan) den Streitwert, denn der siebeneinhalbfache Anteil des Klägers liegt über dem Gesamtinteresse.

V.

Die Berufung ist nicht gemäß § 511 Abs. 4 S. 1 ZPO zuzulassen, da weder eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache ersichtlich ist noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert.