

Doppelparker in der Tiefgarage

Kostentragung & rechtliche Einordnung

Worum es geht

Die Tiefgarage der WEG enthält 20 Doppelparker-Plätze (Wöhr Typ 402) und 3 konventionelle Stellplätze. Diese Übersicht klärt, wer in welcher Konstellation die Kosten trägt — Eigentümer der Plätze, TG-Gemeinschaft oder die gesamte WEG.

1. Stellplätze TG 4 – TG 23 = Teileigentum

Jeder einzelne Doppelparker-Platz ist eine eigene Teileigentumseinheit:

- § 1 TE ordnet alle Garagenstellplätze als Teileigentum ein („an einem Garagenstellplatz in der Tiefgarage oder im Erdgeschoß (Teileigentum)“).
- Nachtrag vom 23.04.1992: 23 Stellplätze insgesamt — 3 Einzel + 20 Doppelparker-Plätze, jeder mit eigenem Grundbuchblatt (Blatt 0000 ff.).
- Je Platz 20/10.000 MEA, pro Doppelparker-Paar also 40/10.000.
- Nummerierung nach Nachtrag 1992: ungerade Nummern = oberer Teil, gerade Nummern = unterer Teil.

2. Doppelparker-Mechanik (Wöhr Typ 402) = Gemeinschaftseigentum

Das Hubsystem ist konstruktiv mit dem Gebäude verbunden und zählt zum Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung weist die Unterhaltungskosten jedoch abweichend vom gesetzlichen Normalfall zu:

- Nach § 4 Ziff. 3 tragen die beiden Benutzungsberechtigten (oben/unten) die Kosten je zur Hälfte — nicht die TG-Gemeinschaft.
- Die Eigentümer einer Doppelstockgarage verpflichten sich in § 4 Ziff. 3 zum dauerhaften Ausschluss der Teilungsaufhebung — die beiden Plätze bleiben dauerhaft mechanisch/wirtschaftlich verkoppelt.

3. Tiefgarage insgesamt = Gemeinschaftseigentum

Tragwerk, Zufahrt, Rolltor, Lüftung, Stützmauern. Die Kosten werden aber nur auf die TG-Eigentümer verteilt (§ 13 TE — getrennte Verwaltungseinheit). Die Wohnungseigentümer ohne TG-Anteil sind nicht beteiligt.

4. Sondernutzungsrechte an den Doppelparkern? — Nein.

An den Doppelparkern selbst gibt es keine Sondernutzungsrechte (sie sind ja Teileigentum).

Sondernutzungsrechte gibt es in der ^{dieser WEG} nur an:

- Terrassen/Gärten bestimmter EG-Wohnungen (§ 4 Ziff. 1).
- Oberirdische Stellplätze St. 1–7 (§ 4 Ziff. 2).
- Dachräumen der DG-Wohnungen Nr. 5, 6, 11, 16, 17 (Nachtrag 1992, Bühnen-/Abstellfläche).
- Gartenfläche/Terrasse Wohnung Nr. 13 (Nachtrag 03.06.1991, UR 515/1991).

FORTSETZUNG · WEITERE BESONDERHEITEN

5. Weitere Besonderheiten der Teilungserklärung

- Veräußerungsbeschränkung (§ 5): TG-Stellplätze dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters an Dritte veräußert werden, die nicht bereits Eigentümer einer Raumeinheit auf dem Grundstück sind. An Miteigentümer frei veräußerlich.
- Stimmrecht (§ 13 i. V. m. § 15): Bei reinen TG-Angelegenheiten sind nur TG-Eigentümer stimmberechtigt, Stimmenverhältnis nach MEA.

6. Rechtliche Auslegung: „Unterhaltung“ vs. „Erhaltung“

6.1 Gesetzliche Begrifflichkeit im WEG

Im Wohnungseigentumsrecht wird seit dem WEMoG nicht mehr zwischen „Unterhalt“, „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ unterschieden — alles ist unter dem Oberbegriff Erhaltung zusammengefasst. Wenn das WEG von Kosten der Erhaltung spricht, sind damit Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeint.

Für die Kostenverteilung macht das Gesetz seit WEMoG keinen Unterschied mehr zwischen Betriebs-/Verwaltungskosten und Erhaltungsmaßnahmen — beide können über § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG (abweichende Kostenverteilung) einheitlich geregelt werden.

6.2 Vertragliche/vereinbarte Begriffe „Unterhaltung“

In Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen taucht daneben der Begriff „Unterhaltung“ auf. Wird ein Sondernutzungsberechtigter zur „Unterhaltung“ verpflichtet, ist nach der Kommentierung:

- „Unterhaltung“ umfasst regelmäßig nur Instandhaltungsmaßnahmen.
- Instandsetzungsmaßnahmen sind davon nicht automatisch erfasst.

Die Auslegung solcher Altvereinbarungen nach WEMoG ist noch in der Entwicklung; in neuen Vereinbarungen sollten unklare Begriffe wie „Unterhaltung“ ohne nähere Definition vermieden werden.

6.3 Praktische Konsequenz für die WEG Musterstraße

- Gesetzlich maßgeblich: Erhaltung = Instandhaltung + Instandsetzung.
- § 4 Ziff. 3 TE verwendet den älteren Begriff „Unterhaltung“ — dieser deckt nach klassischer Auslegung Instandsetzungen (also größere Reparaturen oder Erneuerungen der Wöhr-Mechanik) in der Regel nicht.
- Folge: Für laufende Wartung und kleinere Reparaturen am Doppelparker tragen die beiden Benutzungsberechtigten je 50 % (lt. § 4 Ziff. 3). Bei größeren Instandsetzungen ist die Auslegung strittig und sollte vor der Maßnahme durch Eigentümerbeschluss geklärt werden.

KOSTENTRAGUNG IM ÜBERBLICK

Wartung Wöhr-Mechanik (laufend):

Die beiden Benutzungsberechtigten je 50 % (§ 4 Ziff. 3 TE)

Größere Instandsetzung Mechanik:

Auslegungssache — vor Maßnahme per Beschluss klären

Tiefgaragen-Bauwerk (Tragwerk, Rolltor, Lüftung):

Alle TG-Eigentümer nach MEA (§ 13 TE)

Wohnungs-Eigentümer ohne TG-Anteil:

Nicht an TG-Kosten beteiligt