



Verband der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e.V.

10. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

5. November 2015

in Dresden

Kostenverteilung bei der Instandsetzung von Mehrfachparksystemen

0. Vorbemerkung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 21.10.2011 (V ZR 75/11) bis dahin ungeklärte Rechtsfragen zur Aufteilung der Kosten und Zuständigkeiten von Mehrfachparksystemen beantwortet, die im Sondereigentum stehen.

Die Entscheidung betrifft Mehrfachparkssysteme („Doppelstockgaragen“), die im Sondereigentum stehen und deren Nutzung den jeweiligen Eigentümern zugewiesen werden. Dabei handelt es sich um Mehrfachparkssysteme, die entweder zwei übereinander angeordnete oder zwei nebeneinander und zwei übereinander angeordnete Stellplätze aufweisen. Jedem Sondereigentümer steht Miteigentum nach § 1008 BGB an dem gesamten Mehrfachparker zu, d.h. er ist nicht Eigentümer eines individuellen Stellplatzes, sondern eines Bruchteils an der Gesamtanlage. Die Notare nehmen daher üblicherweise auch eine Zuweisung von „Sondernutzungsrechten“ vor, um zu regeln, wer oben links und wer unten rechts parken darf.

Es wird vereinzelt auch die Rechtsauffassung vertreten, dass echtes Sondereigentum an einem Stellplatz in einem Mehrfachparker begründet werden kann. Die Rechtsfrage ist im vorstehend benannten Urteil offen gelassen worden, weil sie nicht entscheidungserheblich war (Tz. 7). Aufgrund der üblicherweise eindeutigen Gestaltung unter Berufung auf Miteigentum nach § 1008 BGB ff. dürfte die Rechtsfrage auch in aller Regel unerheblich sein.

1. Kostenverteilung abstrakt

Der BGH stellte im Urteil vom 21.10.2011 fest, dass die Baukonstruktion eines Mehrfachparksystems grundsätzlich Sondereigentum darstellt. Das Mehrfachparksystem sei insbesondere kein Bestandteil des Gebäudes, der für dessen Bestand oder Sicherheit verantwortlich sei (Tz. 10).

Soweit eine Hebevorrichtung mehrere Mehrfachparkssysteme bediene, stehe dies im Gemeinschaftseigentum. Der BGH führt aus:

„Eine Anlage, die mehrere Doppelstockgaragen betreibt, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer im Sinne dieser Vorschrift (gemeint ist § 5 Abs. 2 WEG). Hierfür ist es nicht erforderlich, dass die Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer von ihr profitiert; ausreichend ist, dass mindestens zwei Wohnungs- oder Teileigentümer auf die Nutzung der Anlage angewiesen sind.“ (Tz 9)

§ 5 Abs. 2 WEG ordnet an:

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Unbeachtlich ist schließlich nach den Ausführungen des Gerichts, dass die gemeinschaftlichen Bauteile ggf. aufgrund fester Verbindung wesentliche Bestandteile der Bauteile des Sondereigentums sind (Tz. 11). Für die Kostenabgrenzung sind daneben die Regelungen der jeweiligen Gemeinschaftsordnung bzw. der Beschlüsse der Gemeinschaft zu beachten.

2. Schlussfolgerungen

Alle Teile, die dem Mehrfachparkssystem allein dienen, stehen im Sondereigentum. Die Bauteile, die mehreren Mehrfachparkern gemeinschaftlich dienen, stehen im Gemeinschaftseigentum. Es ist daher eine Prüfung vor Ort vorzunehmen, um zunächst technisch zu klären, welche Bauteile von welchen Mehrfachparkssystemen exklusiv oder gemeinschaftlich genutzt werden.

3. Bauteile des Sondereigentums

a) Fahrplatten, Träger und Geländer

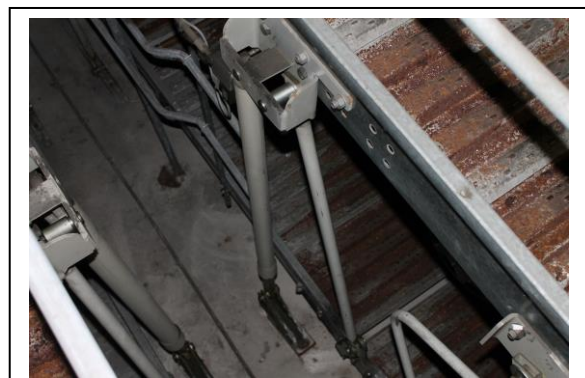


Kunststoffstopper

Bild 1: 4-er Mehrfachparksystem

Alle Bauteile der Rampe (Längsträger, Querträger, Fahrplatten, Geländer) werden exklusiv nur von diesem Mehrfachparker genutzt. Sie stehen daher im Sondereigentum. Man erkennt ferner die schwarzen Kunststoffstopper. Sie stehen ebenfalls im Sondereigentum. Teilweise verfügen die Stellplätze über zwei Stopper oben und zwei Stopper am unteren Ende. Soweit sie einer der Eigentümer der Parkpalette nachträglich für sich gekauft hat, stehen sie im Alleineigentum.

b) Hydraulikarm



Links Bild 2: Linker Hydraulikarm

Rechts Bild 3: Hydraulikarm von oben
aufgenommen mit Standfuß

Links und rechts der Fahrplatten befinden sich zwei Hydraulikarme, die das Heben und Senken der Fahrwege vornehmen. Sie dienen nur dieser Parkpalette und stehen daher im Sondereigentum.

c) Ventile und Leitungen für Doppelparkerhydraulik



Bild 4: Hydraulikarm mit Ventil



Bild 5: Hydrauliknetz mit 3-Wege-Ventil und Steuerungseinheit

Jeder Hydraulikarm verfügt über ein Ventil, nach dessen Öffnen oder Schließen mittels Hydrauliköl die Fahrplatte angehoben oder abgesenkt wird. Das Ventil (Bild 4) an jedem der beiden Arme dient nur dieser Parkpalette und steht daher im Sondereigentum.

Auf Bild 5 sieht man ein Dreiwege-Ventil (links) sowie die Steuerung dieses Ventils (grauer Kasten mit Stromleitungen rechts). Das Ventil entscheidet darüber, ob das von der Pumpe bereitgestellte Hydrauliköl im allgemeinen Kreislauf verbleibt oder zu der Parkpalette gepumpt wird. Es stellt mithin die Absperrvorrichtung dar, die das im Gemeinschaftseigentum stehende Hydrauliknetz aller vom Hydraulikbereich des jeweiligen Mehrfachparksystems (Sondereigentum) abgrenzt (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 – Abseite). Dabei stellt sich die Frage, ob das Ventil selbst als Grenzeinrichtung als Gemeinschafts- oder als Sondereigentum zu qualifizieren ist. Das Ventil steht **funktional** mithin in der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Der Bundesgerichtshof beurteilte Wohnungsabschlusstüren aufgrund ihrer **funktionalen und räumlichen** Funktion zur Scheidung von Gemeinschafts- und Sondereigentum insgesamt als Gemeinschaftseigentum (BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12). Soweit man diese Entscheidung mit dem Verfasser als übertragbar erachten mag, stehen diese Ventile im Gemeinschaftseigentum. Die Leitungen zwischen den beiden Ventilen dienen nur diesem Mehrfachparksystems und stehen daher im Sondereigentum.

d) Bedienelement mit Notschalter



Bild 6: Steuerung mit Notschalter und Bedientafel

Jede Parkpalette verfügt über ein mit Schlüssel zugänglichen Stellschalter für Auf- und Abbewegungen sowie einer Notabschaltung sowie einem Hinweisschild. Sie stehen im Sondereigentum. Das gilt auch für die elektrischen Leitungen von diesem Stellkasten zur Hydraulikpumpe. Von da an (vgl. 4b) ist das Stromnetz Gemeinschaftseigentum, weil es nicht mehr nur dem einzelnen Mehrfachparksystem dient.

4. Bauteile des Gemeinschaftseigentums

a) Hydraulikpumpen und -Schläuche

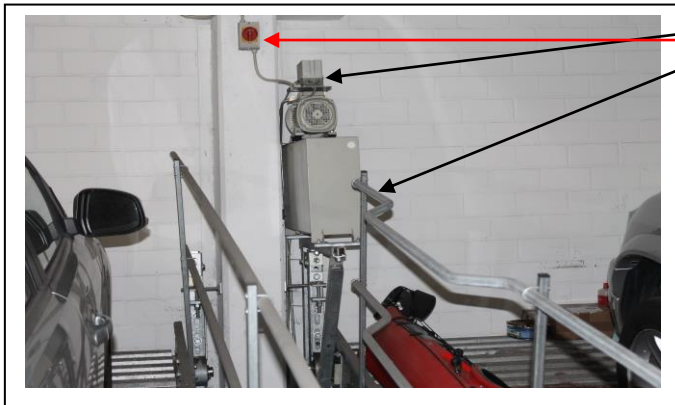


Bild 7: Hydraulikpumpe mit Notausschalter

Eine Hydraulikpumpe versorgt mehrere Mehrfachparksysteme. Die Hydraulikpumpen stehen daher im Gemeinschaftseigentum. Dazu gehört sowohl der rote Notausschalter als auch das im System befindliche Hydrauliköl, sowie die Hydraulikleitungen zu den einzelnen Parkpaletten.

Zumindest beim System der Firma Wöhr kann man an den Typenschildern die Zusammengehörigkeit der einzelnen Parkpaletten zu einem Hydraulikkreislauf ausmachen.



Bild 8: Typenschild Firma Wöhr mit Bezeichnung des Hydraulikkreislaufs

Aus der Fabrik-Nr. ist ersichtlich, dass dies die 8. Palette ist, die an Kreislauf II hängt. Alle mit II versehenen Parkpaletten teilen sich mithin dasselbe Hydraulikpumpensystem.



Bild 9: Druckschläuche zwischen zwei Mehrfachparksystemen

Auf Bild 9 sieht man zwei benachbarte Parkpaletten, jeweils am oberen Ende (Drehpunkt). Die flexiblen, schwarzen Druckschläuche verbinden die beiden Parkpaletten, die an ein und demselben Hydrauliksystem mit einer Pumpe angeschlossen sind. Die Schläuche stehen daher auch im Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch für die Aufhängungen der Schläuche an den Mehrfachparkern. Sie alle dienen dem Gesamtsystem und werden so von allen Mehrfachparkern genutzt, die am Kreislauf angeschlossen sind.

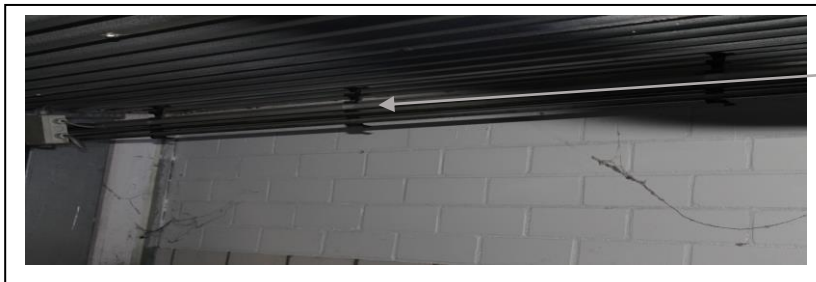


Bild 10: Feste Hydraulikringleitungen unterhalb eines Parksystems

Längere Strecken werden mit festen Hydraulikleitungen überwunden. Auch sie stehen samt Halterungen im Gemeinschaftseigentum.

b) Stromnetz

Das übrige Stromnetz (vgl. 3d) verläuft von den Hydraulikpumpen zum Sicherungskasten. Da die Hydraulikpumpen aufgrund ihrer Mehrfachverwendung für mehrere Mehrfachparkssysteme im Gemeinschaftseigentum stehen, stehen auch die Leitungen und die Absicherung dieser Leitungen zu ihnen im Gemeinschaftseigentum.



Bild 11: Stromleitungen von den Hydraulikpumpen

Bild 12: Sicherungskasten mit Schutzschaltern für die elektrische Zuleitung zu den Hydraulikpumpen und Stelleinheiten mit Notausschalter

