

IMMOBILIEN-KOLUMNE 17/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Sondernutzungsrecht und Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen - Probleme bei Vermietung

Bei der Begründung von Sondernutzungsrechten oder Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen gibt es immer wieder Probleme. Klar ist, dass sich der Bauträger beim erstmaligen Verkauf von Wohnungen vorbehalten möchte, welchen Stellplatz er dem Käufer übergibt. Oft ist dies ein entscheidender Grund für den Kauf einer Eigentumswohnung.

Nun hat der Bauträger bei einem oberirdischen Stellplatz nur die Möglichkeit, sogenanntes Sondernutzungsrecht (Quasi wie Sondereigentum) zu vergeben. Das heißt; ausschließliche Nutzung des Erwerbers, aber auf Gemeinschaftseigentum. Es ist wegen der fehlenden Abgeschlossenheitsbescheinigung auch nicht möglich, oberirdische Kfz-Stellplätze als Sondereigentum durch eine Teilungserklärung nach § 8 WEG auszuweisen. Anders verhält es sich bei Tiefgaragenstellplätzen. Hier kann der Bauträger entweder auch ein Sondernutzungsrecht vergeben oder Sondereigentum für den Tiefgaragenstellplatz beurkunden lassen. Interessant ist, dass auch der Tiefgaragenstellplatz nicht abgeschlossen ist, aber die Markierung am Boden gilt sozusagen als Abgrenzung, so dass eine Abgeschlossenheit möglich ist. Warum dies bei einem oberirdischen Stellplatz anders ist - man könnte auch diesen durch Markierungen begrenzen - ist auch mir ein Rätsel.

Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass beim Sondereigentum ein eigenes Grundbuchblatt für den Stellplatz erstellt wird. Dies ermöglicht die einfachere Zuteilung zu den Wohnungen und auch ein Fremdverkauf ist möglich. Aber auch bei der Zuteilung der Kfz.-Stellplätze in Sondernutzungsflächen gibt es eine praktikable Lösung. Entweder heftet der Bauträger zunächst alle Kfz.-Stellplätze an die

Wohnungs- oder Teileigentumseinheit, die er zuletzt verkaufen will oder er lässt sich in der Teilungserklärung das Recht einräumen, bei Erstverkauf die Stellplätze vergeben zu dürfen. Dies ist aber zunächst nur eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber, das heißt, wenn der Erwerber wieder verkauft, kann er nur diese vertragsrechtliche Verpflichtung schuldrechtlich weitergeben. Bei mehreren Verkaufsfällen kann dies nur durch die lückenlose Vertragskette nachgewiesen werden. Besser wäre es, in der Teilungserklärung zu bestimmen, dass nach dem Verkauf des letzten Kfz-Stellplatzes der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt wird, die Eintragung automatisch im Grundbuch vornehmen zu lassen. Dies hat den Vorteil, dass anschließend die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen eingetragen und zugeordnet sind. Eine lückenlose Vertragskette beim Weiterverkauf ist dann nicht mehr notwendig, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Beim Fremdverkauf oder auch bei der anschließenden Fremdvermietung an jemanden, der nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, kann es zu folgendem Problem kommen: Ein Tiefgaragennutzer kann möglicherweise jederzeit auch das dazugehörige Wohnhaus betreten, was von den übrigen Wohnungseigentümern nicht gewünscht wird. Manche Teilungserklärungen verbieten auch die Vermietung eines Tiefgaragenstellplatzes an nicht im Hause wohnende Nutzer, was oft die Vermieter nicht wissen.