

Presseerklärung

14. April 2016

Wohnungseigentümer dürfen Parkplatz kaufen!

Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft zwecks Stellplatznachweises möglich.

Rechtsanwaltskammer Düsseldorf. Darf eine Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich beschließen, ein Nachbargrundstück zu kaufen, um damit ihrer Pflicht nachzukommen, genügend Pkw-Stellplätze für die einzelnen Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen? „Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18.03.2016 (Az.: V ZR 75/15) diese Rechtsfrage bejaht und der Eigentümergeinschaft die Kompetenz zugesprochen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen, der allerdings ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss“, fasst der Präsident der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf, Rechtsanwalt und Notar Herbert P. Schons aus Duisburg, die Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs zusammen.

Die Parteien des Rechtsstreits sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf dem Grundstück der aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich nur sechs Pkw-Stellplätze, die den Wohnungen Nr. 26 bis 31 zugeordnet waren. Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 hatte sie jeweils einen Pkw-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück zugeordnet. In der Folgezeit änderten sich die Eigentumsverhältnisse an dem Nachbargrundstück. Der neue Eigentümer sah nicht ein, den Wohnungseigentümern das Grundstück weiter zur unentgeltlichen Nutzung zu überlassen. Deshalb bot er ihnen den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000,00 Euro betragen und in Höhe von 15 Prozent von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 Prozent von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden.

Eine Wohnungseigentümerin war mit diesem Prozedere nicht einverstanden. Gegen den Beschluss erhob sie Anfechtungsklage. Sie sprach der Eigentümergeinschaft unter anderem die Kompetenz ab, überhaupt einen Eigentumserwerb beschließen zu können. Das sahen die Karlsruher Zivilrichter anders. Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie könnten grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung, da das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an als Parkplatz und zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises gedient habe. „Der Bundesgerichtshof hebt in der Entscheidung zudem die Ausweglosigkeit der Wohnungseigentümer hervor, weil der Eigentümer des Nachbargrundstücks juristisch gesehen nicht zur weiteren Duldung der Nutzungsüberlassung verpflichtet gewesen sei. Deshalb entspricht es

ordnungsgemäßer Verwaltung, in einer derartigen Situation klare Rechtsverhältnisse zu schaffen“, erklärt Rechtsanwalt und Notar Herbert P. Schons.

Auch an dem gewählte Kostenverteilungsschlüssel hatte der Bundesgerichtshof nichts auszusetzen, weil sich dieser an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert. Wohnungseigentümer, die Rechtsfragen rund um ihre Immobilie haben, sollten sich frühzeitig an einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht wenden.

Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (und für 22 weitere Rechtsgebiete) sowie Rechtsanwälte mit besonderen Schwerpunktgebieten aus dem Kammerbezirk Düsseldorf finden Sie im Internet unter www.rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de, Stichwort: „Anwaltssuche“.

Düsseldorf, den 14.04.2016 – Text zu ca. 4.272 Zeichen.

Ansprechpartner für Rückfragen und nähere Informationen:

Rechtsanwalt Thimeo Jeck, Geschäftsführer der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf, Freiligrathstraße 25, 40479 Düsseldorf, Tel.: 0211/4950220, Fax: 0211/4950228, E-Mail: info@rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de.

Die Rechtsanwaltskammer Düsseldorf vertritt alle aktuell 12.349 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte aus dem Oberlandesgerichts-Bezirk Düsseldorf. Dieser umfasst die Landgerichts-Bezirke Düsseldorf, Duisburg, Kleve, Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal.