

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke Füllbeck [345]

Beschlossenes Verbot des Abstellens von Elektro-Autos in der Tiefgarage

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von Elektro-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform.

Ein solcher Beschluss verstößt gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei den Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.

AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21

Der Fall:

Die Eigentümerin des Sondereigentums an einer Erdgeschosswohnung verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz - auf dem ein Hybridfahrzeug geparkt wurde - erhob Anfechtungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wegen folgenden Beschlusses: Das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage wird bis auf weiteres untersagt.

Das Problem:

Rechtfertigen die nachfolgenden Fragen ein zumindest temporäres Nutzungsverbot für E-Fahrzeuge qua Mehrheitsbeschluss? Besteht die Gefahr, dass sich die Lithium-Ionen-Batterien, mit denen Elektro-Fahrzeuge betrieben werden, entzünden? Ist die Dauer des Brandverlaufs dann länger als bei einem Benzinmotorbrand? Kann ein eventueller Brand einer solchen Batterie - im Gegensatz zu einem

Benzinmotorbrand - nicht mit Löschschaum gelöscht werden? Muss ein Elektrofahrzeug ansonsten im Brandfall durch die Feuerwehr in einen Container gezogen werden, um dort auszubrennen? Ist das Hineinfahren mit einem solchen Container in der Tiefgarage des Anwesens nicht möglich? Müsste in einem Brandfall das Elektroauto in der Tiefgarage ausbrennen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein solcher Beschluss über eine Nutzungsregelung ist nur nichtig, wenn er das Sondernutzungsrecht „aushöhlt“ (s. Hügel/Elzer „WEG“ 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 8, Stichwort „Sondernutzungsrecht“), diese Grenze wird jedoch hier nicht überschritten, da nur das Abstellen bestimmter Fahrzeuge untersagt wird, so dass die zweckbestimmte Nutzung der Sondernutzungsfläche als Pkw-Abstellfläche erhalten bleibt.

Der angegriffene Beschluss verstößt jedoch gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Mit dem WEMoG wurde jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein individuelles Recht auf die Gestattung baulicher Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, gegeben (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Dieser individuelle Anspruch, der nicht abdingbar ist, würde durch den angegriffenen Beschluss ins Leere laufen. Der einzelne Wohnungseigentümer könnte zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, könnte sie jedoch anschließend nicht nutzen.

Damit verstößt der angegriffene Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform, da die Schaffung

von Ladeinfrastruktur die „Triebfeder“ der WEG-Reform war (so Dötsch/ Schultzy/Zschieschack, „WEG-Recht 2021“, Kap. 6 Rn. 169) und macht einen individuellen Rechtsanspruch zunichte. Dies gilt selbst dann, wenn man zu Gunsten der Beschließenden die behauptete besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen als wahr unterstellt.

Praxis-Tipp:

Ein prophylaktisches Verbot der Nutzung der Tiefgarage durch Elektro-Fahrzeuge kann bei einem „Zitterbeschluss“ mangels fristgerechter Anfechtung in Bestandskraft erwachsen.

Für einen solchen ordnungswidrigen Eigentümerbeschluss besteht jedenfalls Beschlusskompetenz.

Trotzdem sollte nicht versucht werden, die Hauptziele des WEMoG durch solche Beschlüsse zu konterkarieren. Auch Gründe der Verkehrssicherungspflicht rechtfertigen das beschlossene Nutzungsverbot nicht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht