

Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht

Zusammenfassung

Die Bestimmungen des WEG enthalten keine Regelung über das Sondernutzungsrecht. Gleichwohl aber sind die Wohnungseigentümer befugt, den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung zu regeln (§ 15 Abs. 1 i. V. m. § 10 Abs. 2 WEG). Mit dem Sondernutzungsrecht kann also einem der Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch eines bestimmten Teils des Gemeinschaftseigentums eingeräumt werden. Mit Begründung des Sondernutzungsrechts sind die übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch der entsprechenden (Teil-)Fläche des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Da es sich beim Sondernutzungsrecht jedoch um die Einräumung eines Gebrauchsrechts zu Gunsten des sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümers an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums handelt, unterliegen auch die betreffenden Flächen oder Teile des Gemeinschaftseigentums weiterhin der ordnungsgemäßen Verwaltung durch die Eigentümergemeinschaft.

Die häufigsten Fallen

1. Begründung durch Beschluss

Ein Sondernutzungsrecht kann grundsätzlich nicht durch Beschluss begründet, geändert oder aufgehoben werden. Erforderlich ist in jedem Fall eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

2. Nur "schuldrechtliches" Sondernutzungsrecht bindet Rechtsnachfolger nicht

Da die Begründung von Sondernutzungsrechten grundsätzlich nur per Vereinbarung erfolgen kann, ist zu beachten, dass dieses zur Wirkung auch gegen Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer der Eintragung ins Grundbuch bedarf (§ 10 Abs. 2 WEG). Zwar wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass der durch das Sondernutzungsrecht begünstigte Rechtsnachfolger auch ohne Grundbucheintragung in das bestehende schuldrechtliche Sondernutzungsrecht seines Rechtsvorgängers eintritt. Anders sieht es jedoch bei einem Rechtsnachfolger eines von der entsprechenden Nutzung ausgeschlossenen Wohnungseigentümers aus.

3. Fehlende Vereinbarung über Instandhaltungspflicht

Wesen des Sondernutzungsrechts ist es, dass die entsprechende Gemeinschaftsfläche zwar im Gemeinschaftseigentum verbleibt, die übrigen Wohnungseigentümer jedoch vom Recht zur Nutzung ausgeschlossen sind. Da jedoch die Sondernutzungsfläche im Gemeinschaftseigentum verbleibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Eigentümergemeinschaft. Bei Begründung eines Sondernutzungsrechts sollte daher stets vereinbart werden, dass dem begünstigten Wohnungseigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen obliegt und er auch für deren Kosten aufzukommen hat.

4. Keine "Narrenfreiheit" des Sondernutzungsberechtigten

Auch wenn der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer grundsätzlich zur alleinigen Nutzung der Sondernutzungsbereiche bzw. -flächen berechtigt ist, kann er keine eigenmächtigen baulichen Veränderungen vornehmen. Auch hier gelten uneingeschränkt die Grundsätze des § 22 WEG.

5. Übertragung eines Sondernutzungsrechts auf einen außenstehenden Dritten

Eine selbstständige Übertragung bzw. Veräußerung des Sondernutzungsrechts auf einen Dritten, der nicht Wohnungseigentümer ist, ist nicht möglich, da das Sondernutzungsrecht untrennbar mit dem zugehörigen Sonder- bzw. Teileigentum verbunden ist.

1 Begründung des Sondernutzungsrechts

1.1 Bereiche des Gemeinschaftseigentums

Ein Sondernutzungsrecht kann stets an Teilen oder Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums begründet werden. Als mögliche Bereiche kommen insbesondere Gartenflächen und Terrassen infrage, wobei es bei Einfamilienhäusern sogar möglich ist, jeweils die gesamte dem Haus zugewiesene Gartenfläche zu unterwerfen. Im inneren Bereich der Wohnanlage kommen als Bereiche eines Sondernutzungsrechts Dachböden, Kellerräume, Balkone oder Loggien in Betracht, sofern diese nicht Teil- bzw. Sondereigentum sind.

1.2 Form

In aller Regel werden Sondernutzungsrechte bereits in der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung begründet. In seltenen Fällen behält sich der teilende Eigentümer auch das Recht vor, Sondernutzungsrechte nachträglich zu begründen (OLG Frankfurt, Beschluss v. 2.3.1998, 20 W 54/98).

Hinweis

Eintragung im Grundbuch

Sondernutzungsrechte können nachträglich selbstverständlich auch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer begründet werden. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist grundsätzlich formlos möglich. Zu beachten ist jedoch, dass das Sondernutzungsrecht gegen den Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers nur dann wirkt, wenn das Sondernutzungsrecht gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Erfolgt keine Eintragung im Grundbuch, wirkt die Vereinbarung nur zwischen den Wohnungseigentümern, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung Wohnungseigentümer waren.

Das Sondernutzungsrecht kann nicht wirksam durch einen Mehrheitsbeschluss begründet werden. Ein derartiger Beschluss wäre nichtig. Grund: Der Eigentümerversammlung fehlt die absolute Beschlusskompetenz, da der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zum Kernbereich des Eigentums gehört (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).

Achtung

Nichtigkeit früherer Sondernutzungsrechte

Wurden Sondernutzungsrechte per unangefochten gebliebenem Mehrheitsbeschluss zu Gunsten eines Wohnungseigentümers eingeräumt, so kann jeder Wohnungseigentümer gegenüber dem Sondernutzungsberechtigten geltend machen, dass das Sondernutzungsrecht zu entziehen sei. Vertrauensschutzgrundsätze zu Gunsten des betroffenen Sondernutzungsberechtigten, die ausnahmsweise nicht zur Nichtigkeit der Einräumung des Sondernutzungsrechts per Mehrheitsbeschluss führen, können erst dann eingreifen, wenn im Vertrauen auf die frühere Rechtsprechung des BGH auch tatsächlich schützenswerte Positionen entstanden sind, deren Beseitigung zu einer unzumutbaren Härte führen würden (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2001, 16 Wx 173/00). Dies ist aber nur in absoluten Ausnahmefällen zu bejahen.

Grundsätzlich gilt für die Fälle nachträglicher Begründung von Sondernutzungsrechten, dass zu dessen Eintragung im Grundbuch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer sowie der dinglich Berechtigten erforderlich ist. Denn durch die Begründung des Sondernutzungsrechts werden diese insoweit belastet, als sie ja vom Gebrauch des betreffenden Teils des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass sich der teilende Eigentümer die Begründung von Sondernutzungsrechten vorbehalten hatte, mittlerweile jedoch eine oder mehrere Wohnungen an Erwerber verkauft sind.

Soll also nachträglich zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ein Sondernutzungsrecht an einem Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums begründet werden, ist eine entsprechende Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich, zur Geltung auch gegenüber Rechtsnachfolgern der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 WEG die in das Grundbuch einzutragen ist. Ein nur schuldrechtliches Sondernutzungsrecht entfaltet in Ermangelung einer Grundbucheintragung keine Wirkung gegen Rechtsnachfolger der vom Gebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer. Enthält beispielsweise die von allen Wohnungseigentümern unterschriebene Hausordnung das ausschließliche Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Terrasse) zu nutzen, kann darin die Einräumung eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts zu sehen sein (OLG Köln, Beschluss v. 4.7.2006, 16 Wx 51/06).

Hinweis

Öffnungsklausel

Enthält die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel, ist auch ein entsprechender (qualifizierter) Mehrheitsbeschluss ausreichend.

Bei der nachträglichen Begründung von Sondernutzungsrechten sollte der Verwalter wie folgt vorgehen:

- Im Vorfeld klären, ob nur ein "schuldrechtliches" Sondernutzungsrecht begründet werden soll, das Rechtsnachfolger der übrigen Wohnungseigentümer nicht bindet, jedoch keiner Grundbucheintragung bedarf.
- Weiter ist zu klären, ob die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ggf. eine "Öffnungsklausel" enthält. Ggf. enthält auch eine gesonderte Vereinbarung eine Öffnungsklausel.
- Soweit eine "Öffnungsklausel" vorhanden ist, genügt zur Begründung des Sondernutzungsrechts die entsprechende (qualifizierte) Beschlussfassung auf einer Eigentümerversammlung.
- Ist keine "Öffnungsklausel" vorhanden, ist eine Vereinbarung zur Begründung des Sondernutzungsrechts erforderlich. Diese Vereinbarung kann ebenfalls anlässlich einer ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung getroffen werden.
- Im Vorfeld sollte der Verwalter einen aktuellen Grundbuchauszug anfordern oder Einsicht in das Grundbuch nehmen, um die Eigentümerverhältnisse zwecks Ladung der Wohnungseigentümer zu klären. Zu beachten ist nämlich, dass - soweit eine Vereinbarung mangels "Öffnungsklausel" erforderlich ist - die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer erforderlich ist.
- Des Weiteren ist das Grundbuch danach zu durchforsten, ob einzelne Sonder- oder Teileigentumseinheiten mit Rechten Dritter belastet sind. Zu berücksichtigen ist, dass die Begründung von Sondernutzungsrechten der Zustimmung derjenigen bedarf, zu Gunsten derer Rechte bestehen. Hier ist es insbesondere unerheblich, ob das Sondernutzungsrecht durch Mehrheitsbeschluss aufgrund einer "Öffnungsklausel" eingeräumt werden kann oder eine Vereinbarung hierfür erforderlich ist.
- Im Einladungsschreiben zur entsprechenden Wohnungseigentümerversammlung ist der Gegenstand der Vereinbarung genau zu bezeichnen. Es sollte darüber hinaus klargestellt werden, dass nicht eine Beschlussfassung zur Tagesordnung steht, sondern eine Vereinbarung getroffen werden soll. Anders selbstverständlich, wenn die Begründung aufgrund "Öffnungsklausel" erfolgen kann. Dann genügt die eindeutige Bezeichnung des Beschlussgegenstands.
- Zur Eintragung des Sondernutzungsrechts ist die Bewilligung der Wohnungseigentümer erforderlich.
- Des Weiteren ist die Zustimmung der nachteilig betroffenen dinglichen Berechtigten an allen Wohnungseigentumseinheiten einzuholen.
- Die Unterschriften/Bewilligung der Wohnungseigentümer und Drittberechtigten sind notariell zu beglaubigen.
- Der Notar veranlasst auf entsprechenden Antrag hin die Eintragung in das Grundbuch. Einen entsprechenden Antrag kann auch der Verwalter selbst beim zuständigen Grundbuchamt unter

Einreichung der öffentlich beglaubigten Bewilligung der Wohnungseigentümer sowie der ebenfalls öffentlich beglaubigten Zustimmungen der Drittberechtigten stellen.

1.3 Bestimmbarkeit der ausgewiesenen Teilfläche

Der das Sachenrecht prägende strenge Bestimmtheitsgrundsatz erfordert, dass die von dem Sondernutzungsrecht umfasste Fläche in der Eintragungsbewilligung eindeutig bestimmt oder zumindest unproblematisch bestimmbar ist (ganz h. M. vgl. nur OLG Hamm, Beschluss v. 13.3.2000, 15 W 454/99).

Denn Sondernutzungsrechte bestimmen den Inhalt des im Grundbuch eingetragenen Sondereigentums. Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums kann und wird regelmäßig auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen. Die Eintragungsbewilligung muss dabei klar und bestimmt bezeichnen, an welcher Fläche des Gemeinschaftseigentums das Sondernutzungsrecht bestehen soll. Diesen Anforderungen kann wahlweise durch eine Beschreibung der Fläche in der Teilungserklärung oder durch Bezugnahme auf einen Lageplan Rechnung getragen werden. Entspricht aber die Bezeichnung diesen Anforderungen nicht, ist ein Sondernutzungsrecht nicht wirksam entstanden. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn bei der Einräumung mehrerer Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Lage dieser Sondernutzungsrechte auf einen Lageplan Bezug genommen wird, der zwar die Gesamtfläche der Sondernutzungsrechte bezeichnet, jedoch keine Abgrenzungen der einzelnen Sondernutzungsflächen zueinander markiert sind (OLG Hamm, Beschluss v. 13.3.2000, 15 W 454/99).

2 Rechte und Pflichten

2.1 Grundsätze

Mit dem Sondernutzungsrecht ist dem Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch eines bestimmten Teils des Gemeinschaftseigentums eingeräumt.

Hinweis

Keine Narrenfreiheit

Zwar steht dem sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer das alleinige Gebrauchsrecht an den zugewiesenen Flächen, Räumen, Anlagen oder Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums zu, gleichfalls hat er aber bei Ausübung des Sondernutzungsrechts keine "Narrenfreiheit". Zu beachten ist nämlich, dass auch der Gegenstand, auf den sich das Sondernutzungsrecht erstreckt, in gemeinschaftlichem Eigentum verbleibt und damit auch der ordnungsgemäßen Verwaltung durch die Gemeinschaft unterliegt.

Wird in Ausführung eines Eigentümerbeschlusses auf einer zur Sondernutzung zugewiesenen Außenbereichsfläche mit Zustimmung des Sondernutzungsberechtigten etwa ein Baugerüst aufgebaut und zur Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum genutzt und werden hierdurch auf dieser Fläche stehende Pflanzen oder sonstige Gegenstände des Sondernutzungsberechtigten beschädigt oder zerstört, so kann er eine Entschädigung entsprechend § 14 Nr. 4 Halbs. 2 WEG beanspruchen. Ein nach Durchführung der Baumaßnahme gefasster Eigentümerbeschluss, der diesen Entschädigungsanspruch vollständig ausschließt, ist jedenfalls mangels Beschlusskompetenz nichtig (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.11.2005, I-3 Wx 140/05).

2.2 Nutzungsbeschränkung

Den übrigen Wohnungseigentümern verbleibt also das Recht, per Mehrheitsbeschluss Nutzungsbeschränkungen zu treffen. Wird beispielsweise das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse mit der Maßgabe eingeräumt, dass auf eine einheitliche Gestaltung des Gesamtgrundstücks zu achten ist, kann durch Beschluss der Eigentümer bestimmt werden, dass z. B. auf der Brüstung der Dachterrasse keine Blumenkästen angebracht werden dürfen (BayObLG, Beschluss v. 22.3.2001, 2Z BR 20/01). Ein Sondernutzungsrecht mit dem Inhalt, auf den vor den Läden befindlichen Gehwegflächen Verkaufseinrichtungen aufzustellen, umfasst andererseits nicht das Recht, die Gäste eines

Speiserestaurants an auf den Gehwegflächen aufgestellten Tischen zu bewirten (BayObLG, Beschluss v. 8.3.2005, 2Z BR 239/04).

Hinweis

Pflichten des Sondernutzungsberechtigten

Vereinfacht kann man im Hinblick auf das Sondernutzungsrecht im Rahmen des Gebrauchs die Grundsätze heranziehen, die für die Pflichten des Wohnungseigentümers allgemein gelten. Nach § 14 Nr. 1 WEG darf dieser sowohl von seinem Sondereigentum wie auch vom Gemeinschaftseigentum nur in einer Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Hinweis

Bauliche Veränderungen

Das Sondernutzungsrecht berechtigt daher nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen (KG, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93; OLG Frankfurt, Beschluss v. 29.9.2003, 20 W 231/02). So kann den übrigen Wohnungseigentümern ein Beseitigungsanspruch zustehen, wenn ein Wohnungseigentümer entlang der Grenze der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche einen Maschendrahtzaun errichtet und entlang des Zauns eine Hecke pflanzt (BayObLG, Beschluss v. 28.10.1998, 2Z BR 122/98). Denn die Errichtung eines Maschendrahtzauns stellt eine bauliche Veränderung dar. Gleiches gilt für die Errichtung eines Jägerzauns (OLG Köln, Beschluss v. 19.6.1995, 16 Wx 46/95) sowie für die Errichtung eines Geräteschuppens (OLG Köln, Beschluss v. 22.6.1998, 16 Wx 99/98) oder Gartenhauses (OLG Hamm, Beschluss v. 28.5.1998, 15 W 4/98). Ist dem Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an einem Dachboden oder Spitzboden eingeräumt, so berechtigt das Sondernutzungsrecht nicht zu einer Nutzung der Räume zu Wohnzwecken.

Des Weiteren berechtigt auch das Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche nicht zur Errichtung eines Wintergartens. Durch die Errichtung eines Wintergartens werden nämlich die übrigen Wohnungseigentümer über das zulässige Maß hinaus in ihren Rechten in der Regel schon dadurch beeinträchtigt, dass durch den Wintergarten eine intensivere Nutzung der Terrassenfläche ermöglicht wird (BayObLG, Beschluss v. 9.3.2004, 2Z BR 213/03).

Der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer ist selbstverständlich auch nicht berechtigt, die seinem Sondernutzungsbereich zugewiesenen Kaminzüge im Rahmen eines etwaigen Dachgeschossausbaus zu beseitigen. Denn der entsprechende Abriss stellt eine bauliche Veränderung dar, die die übrigen Wohnungseigentümer in ihrer Nutzung unsachgemäß beeinträchtigt (OLG Köln, Beschluss v. 18.1.2002, 16 Wx 247/01). Andererseits können die Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung bestimmen, den Gegenstand ihres Sondereigentums sowie die Gebäudeteile, an denen ihnen die ausschließliche Nutzung zusteht, in beliebiger Weise umzugestalten. In einem derartigen Fall ist dann die gesetzliche Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG über bauliche Veränderungen wirksam abbedungen. Dann aber können einzelne Gebäudeteile auch in Abweichung des Aufteilungsplans und mithin ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer er- oder umgebaut werden (BayObLG, Beschluss v. 21.2.2002, 2Z BR 145/01).

Andererseits aber ist ein Wohnungseigentümer, der an einer abschüssigen Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht hat, berechtigt, die Hangfläche in einen Steingarten umzugestalten. Denn zum zweckbestimmungsgemäßen Gebrauch und zur Pflege einer Gartenfläche gehört durchaus auch die gärtnerische Gestaltung nach dem Geschmack und Gutdünken des Nutzungsberechtigten (BayObLG, Beschluss v. 6.10.2000, 2Z BR 53/00). Nach § 14 Nr. 1 WEG müssen bauliche Veränderungen auf der Sondernutzungsfläche nicht hingenommen werden, wenn durch diese einem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Jedenfalls sind aber Beeinträchtigungen hinzunehmen, die bei einem zweckbestimmungsgemäßen Gebrauch einer Sondernutzungsfläche unvermeidlich sind.

Achtung

Beseitigungsanspruch

Überschreitet der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer die Schranken des Gebrauchs des Sondernutzungsrechts, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB.

Wird einem Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Flächen eingeräumt, hat dies zwar grundsätzlich zur Folge, dass der Sondernutzungsberechtigte die betreffenden Flächen allein, also unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer benutzen darf. Das Recht des Sondernutzungsberechtigten unterliegt jedoch immanenten Schranken, die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ergeben und die für das Gemeinschaftseigentum aus anderen Gründen, insbesondere aufgrund des Rechts zum Mitgebrauch bestehen (OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 23.11.2005, 20 W 432/03). So ist ein Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche verpflichtet, dem benachbarten Miteigentümer, der keinen äußeren Zugang zu seiner ebenfalls im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche hat, zu bestimmten Zeiten Durchgang zu gewähren (OLG Stuttgart, Beschluss v. 20.2.2001, 8 W 555/00). Weiteres Beispiel: Ist der zu einer Wohnanlage gehörende Kinderspielplatz nur über Sondernutzungsflächen zu erreichen, ist es zwingend erforderlich, den Zugang zum Spielplatz auch über diese Flächen zu gewährleisten (LG Wuppertal, Beschluss v. 6.9.2000, 6 T 369/00).

Achtung

Problembereich: Mobilfunkantennen

Selbst wenn in der Teilungserklärung geregelt ist, dass jeder Raumeigentümer berechtigt ist, im Bereich seines Sondereigentums sowie im Bereich des seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen vorzunehmen sowie Reklameeinrichtungen und Antennen anzubringen, dürfte die Grenze bei der Installation von Mobilfunksendemasten erreicht sein. Denn bereits die abstrakte Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigung aufgrund elektromagnetischer Strahlung ist ausreichend, einen Nachteil des Betriebs einer derartigen Antennenanlage anzunehmen, der über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Was im Übrigen auch dann gilt, wenn die Grenzwerte der Elektromog-Verordnung eingehalten werden (BayObLG, Beschluss v. 20.3.2002, 2Z BR 109/01).

Auch das OLG Hamm (Beschluss v. 3.1.2002, 15 W 287/01) sieht allein in der derzeitigen Ungewissheit, ob und in welchem Maß von Mobilfunkantennen für den Betrieb eines oder mehrerer Mobilfunknetze, die für den künftigen UMTS-Betrieb ausgelegt sind, gesundheitliche Gefahren für die in unmittelbarer Nähe zu der Anlage wohnenden Menschen ausgehen, einen ausreichenden Grund für die Annahme einer tatsächlichen Beeinträchtigung, die ein Wohnungseigentümer nach dem Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG nicht hinnehmen muss.

2.3 Verkehrssicherungspflicht

Besteht ein Sondernutzungsrecht an Zugangswegen, ist der Inhaber auch dazu verpflichtet, diese in Stand zu halten oder z. B. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von Schnee und Eis zu räumen.

2.4 Kostentragung

Unbedingt zu beachten ist, dass die Begründung eines Sondernutzungsrechts zu Gunsten eines Wohnungseigentümers nichts an der Kostentragungspflicht der Eigentümergemeinschaft für den Teil des gemeinschaftlichen Eigentums ändert, auf den sich das Sondernutzungsrecht bezieht. Der begünstigte Wohnungseigentümer ist also nicht automatisch verpflichtet, die Kosten und Lasten alleine zu tragen.

Hinweis

Vereinbarung der Kostentragung

Selbstverständlich aber können die Wohnungseigentümer durch entsprechende Vereinbarung die Kostentragung auf den sondernutzungsberechtigten Eigentümer übertragen (BayObLG, Beschluss v. 25.5.1998, 2Z BR 87/98), was in der Regel auch mit Begründung des Sondernutzungsrechts erfolgt. Ist einem Wohnungseigentümer jedoch in der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht unentgeltlich eingeräumt worden, kann dies nicht nachträglich durch einen Mehrheitsbeschluss mit der Begründung geändert werden, dass der Eigentümer zur Entrichtung des Nutzungsentgelts verpflichtet wäre. Es bedarf hierfür einer entsprechenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

Ist eine entsprechende Kostenregelung zulasten des sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümers vereinbart worden, so bietet dies für die übrigen Wohnungseigentümer jedoch nicht in jedem Fall einen ausreichenden Schutz vor einer etwaigen anteiligen Kostentragungsverpflichtung. Enthält nämlich beispielsweise die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung, wonach nur diejenigen Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung einer Tiefgarage verpflichtet sind, zu deren Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz gehört, erfasst diese Vereinbarung grundsätzlich nicht die Sanierung etwa der Garagendecke im konstruktiven Bereich (BayObLG, Beschluss v. 19.2.1998, 2Z BR 119/97), da sie nicht explizit auch konstruktive Teile einer Kostentragungspflicht allein der Sondernutzungsberechtigten erfasst.

Achtung

Vorsicht auch bei Gartenflächen

Die Kosten der Beseitigung eines auf einer "Sondernutzungsfläche" stehenden Baums, der ein angrenzendes Garagengebäude beeinträchtigt bzw. beschädigt, muss der Sondernutzungsberechtigte nicht alleine tragen, auch wenn die Teilungserklärung bestimmt, dass er die "Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten" der Sondernutzungsfläche tragen soll (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 17.10.2003, I-3 Wx 227/03). Geht jedenfalls von einem Baum eine drohende Gefahr für andere Teile des gemeinschaftlichen Eigentums aus, so ist in der Beseitigung des Baums zwar noch keine bauliche Veränderung zu sehen, sondern nur eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die aber wegen ihrer Bedeutung für das gemeinschaftliche Eigentum insgesamt nur von den Wohnungseigentümern in Ausübung ihrer gemeinschaftlichen Verwaltung getroffen werden kann. Folglich sind auch die zur Beseitigung des Baums aufzuwendenden Kosten von der Gemeinschaft und nicht nur von dem sondernutzungsberechtigten Eigentümer zu tragen.

Kosten der Bewässerung

Kosten der Bewässerung einer gärtnerisch angelegten Sondernutzungsfläche zählen hingegen zu den von dem Sondernutzungsberechtigten alleine zu tragenden Kosten der Instandhaltung der Fläche. Dagegen handelt es sich bei dem Einbau eines Zwischenzählers zur getrennten Erfassung der Bewässerungskosten um eine Angelegenheit der Gemeinschaft, dessen Kosten nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind (OLG Köln, Beschluss v. 27.6.2005, 16 Wx 58/05).

3 Übertragung des Sondernutzungsrechts

Eine selbstständige Übertragung bzw. Veräußerung des Sondernutzungsrechts auf einen Dritten, der nicht Wohnungseigentümer ist, ist nicht möglich, da das Sondernutzungsrecht untrennbar mit dem zugehörigen Sonder- oder Teileigentum verbunden ist. Eine Übertragung des Sondernutzungsrechts kann also nur in Verbindung mit einer Übertragung auch des zugehörigen Sondereigentums erfolgen (BGH, Beschluss v. 24.11.1978, V ZB 11/77). Der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer ist aber grundsätzlich berechtigt, die Sondernutzungsfläche auch zu vermieten (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 6.11.1996, 3 Wx 324/95).

Ohne gleichzeitige Veräußerung des zugehörigen Sondereigentums kann das Sondernutzungsrecht jedoch auf einen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden. Streitig ist hier, ob es dabei der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf, soweit nicht ein entsprechendes

Zustimmungserfordernis ohnehin vereinbart wurde (für Zustimmung jedenfalls OLG Hamm, Beschluss v. 15.8.1996, 15 W 58/96).

4 Entziehung des Sondernutzungsrechts

4.1 Vereinbarung erforderlich

Bei der Aufhebung bzw. Entziehung eines Sondernutzungsrechts ebenso wie bei seiner Änderung ist zu beachten, dass hierfür stets eine Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist. Ein entsprechender Mehrheitsbeschluss ist nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).

Achtung

Zustimmung der dinglich Berechtigten

Zu beachten ist weiter, dass es auch hier der Zustimmung der dinglich Berechtigten bedarf, deren Rechte von einer der genannten Maßnahmen betroffen sind (BayObLG, Beschluss v. 30.3.2000, 2Z BR 18/00).

- Soll ein Sondernutzungsrecht an einem Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums aufgehoben bzw. entzogen werden, ist wie bei dessen Begründung eine entsprechende Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich.
- Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht einer notariellen Beurkundung oder Beglaubigung, auch wenn das Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist.
- Wie bei der Begründung, ist auch bei der Aufhebung eines Sondernutzungsrechts die Zustimmung dinglich Berechtigter erforderlich, soweit diese nachteilig betroffen sind. Und das sind bei der Aufhebung eines Sondernutzungsrechts diejenigen Drittberechtigten, denen Rechte an der Eigentumseinheit zustehen, der das Sondernutzungsrecht entzogen werden soll. Als betroffene dingliche Rechte kommen insbesondere Grundpfandrechte und das Recht des Nießbrauchers oder Dienstbarkeitsberechtigten infrage.
- Die Aufhebung/Löschung des Sondernutzungsrechts ist in allen Grundbüchern einzutragen, also nicht nur bei der betroffenen Eigentumseinheit.
- Zur Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ist lediglich die Bewilligung des betroffenen Raumeigentümers erforderlich. Diese ist in öffentlich beglaubigter Form (notarielle Beurkundung) beim Grundbuchamt einzureichen.
- Die Zustimmung der oder des Drittberechtigten an dem betroffenen Wohnungseigentum ist dem Grundbuchamt ebenfalls in öffentlich beglaubigter Form einzureichen.

4.2 Ausgleichsanspruch

Wird ein Sondernutzungsrecht entzogen, so kann der davon betroffene Wohnungseigentümer einen Ausgleichsanspruch gegen die Gemeinschaft haben. Das gilt insbesondere in den Fällen, in denen es nicht zu einer in die Zukunft wirkenden Vereinbarung hinsichtlich eines Ausgleichs für die Entziehung kommt. Der Ausgleichsanspruch ergibt sich dabei aus dem Rechtsinstitut der so genannten "ungerechtfertigten Bereicherung" und ist gegen die anderen Wohnungseigentümer zu richten (KG, Beschluss v. 25.1.1999, 24 W 1394/98).

Achtung

Entschädigungshöhe

Die Höhe der Entschädigung richtet sich dabei nach der Nutzungsart. Wird einem Wohnungseigentümer beispielsweise das ihm eingeräumte Sondernutzungsrecht teilweise durch die Schaffung eines Kinderspielplatzes für alle Wohnungseigentümer entzogen, richtet sich die Höhe der Nutzungsentschädigung nicht nach Baulandpreisen, sondern nach dem Wert von Erholungsflächen (KG, Beschluss v. 21.5.2001, 24 W 6221/00).

Vereinbarung

Vereinbarung

Zusammenfassung

§ 10 Abs. 1 WEG bestimmt, dass das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander den Vorschriften des WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft folgt, soweit das WEG keine besonderen Bestimmungen enthält. Des Weiteren hebt § 10 Abs. 1 aber auch eine wichtige Grundsatzregel hervor. Hiernach können die Wohnungseigentümer ihr Gemeinschaftsverhältnis durch Vereinbarung hinsichtlich der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums regeln. Vereinbarungen können nach § 10 Abs. 2 als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen werden und wirken dann gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers.

Die Vereinbarung ist die Grundordnung für das Gemeinschaftsverhältnis, sie hat Satzungscharakter (BGH, Urteil v. 2.7.1986, V ZB 1/86, DWE 1987, 23).

Anders als Beschlüsse, die regelmäßig die laufende Verwaltung betreffen, befasst sich der Gegenstand der Vereinbarung mit grundlegenden und wesentlichen Inhalten des Gemeinschaftsverhältnisses.

Hinweis

Schuldrechtlicher Kollektivvertrag

Die Vereinbarung kann als schuldrechtlicher Kollektivvertrag charakterisiert werden, deren Inhalt durch die Eintragung in das Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums verdinglicht wird. Die Vereinbarung hat regelmäßig rechtsgestaltende Wirkung für die Zukunft des Gemeinschaftsverhältnisses.

Für den Abschluss einer Vereinbarung bedarf es keiner bestimmten Form, womit eine Vereinbarung sogar durch schlüssiges Verhalten zustande kommen kann. Wegen der damit regelmäßig verbundenen weitreichenden Folgen, die nur schwer abgeändert werden können, sind aber hieran strenge Anforderungen zu stellen. Das schlüssige Verhalten der Wohnungseigentümer sollte auch stets zum Ausdruck bringen, dass der Wille jedes Wohnungseigentümers auf Abschluss einer Vereinbarung abzielt.

Das BayObLG (Beschluss v. 14.11.2002, 2Z BR 107/02) hat entschieden, dass es sich um eine Vereinbarung und nicht um einen Eigentümerbeschluss handelt, wenn bei einem "zwanglosen Zusammentreffen" aller Wohnungseigentümer, zu dem keine Einberufung vorliegt und über dessen Ablauf keine Niederschrift erteilt wurde, schriftlich niedergelegt wurde, dass beispielsweise auf einem Pkw-Stellplatz ein Carport errichtet werden darf.

Hinweis

Anfechtung der Vereinbarung

Die Vereinbarung unterliegt den normalen schuldrechtlichen Regeln, womit sie z. B. wegen arglistiger Täuschung oder Irrtums angefochten werden oder auch nichtig sein kann. Eine Vereinbarung unklaren Inhalts ist nach Wortlaut und Sinn (und Entstehungsgeschichte) auszulegen.

Die Vereinbarung kann rechtsgeschäftlich von mehreren Wohnungseigentümern begründet werden.

Möglich ist aber auch, dass sie durch den teilenden Eigentümer einseitig aufgestellt wird (§ 8 WEG). Die Gemeinschaftsordnung kann nach der Rechtsprechung des BGH vorsehen, dass sie mit einer Mehrheit der Wohnungseigentümer abgeändert werden kann (BGH, Beschluss v. 27.6.1985, VII ZB 21/84, BGHZ 95, 137). Vorausgesetzt wird hierbei, dass für die Abänderung ein sachlicher Grund gegeben ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keinen Anspruch gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer auf Zustimmung.

Die Vereinbarung kommt durch Zustimmung aller Wohnungseigentümer zustande.