

Sondernutzungsrecht

Überblick

Die Bestimmungen des WEG enthalten keine Regelung über das Sondernutzungsrecht. Gleichwohl aber sind die Wohnungseigentümer gemäß **§ 15 Abs. 1 i. V. m. § 10 Abs. 2 WEG** befugt, den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung zu regeln. 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 zugunsten 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.

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).

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).

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.

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.

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.

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).

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.

Bauliche Veränderungen

Das Sondernutzungsrecht berechtigt daher nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen (KG, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93). So kann den übrigen Wohnungseigentümern ein Beseitigungsanspruch zustehen, wenn ein Wohnungseigentümer entlang der Grenze der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche einen Maschendrahtzaun errichtet und er entlang diesem Zaun eine Hecke pflanzt (BayObLG, Beschluss v. 28.10.1998, 2 Z 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.

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.

Beseitigungsanspruch

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

Auch aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer können sich gewisse Einschränkungen in Bezug auf das Sondernutzungsrecht ergeben. 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 555/2000). 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).

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 hinaus geht. 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 Maße 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 instand 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 zugunsten 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.

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.

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.

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 Eigentümergeinschaft erforderlich, ein entsprechender Mehrheitsbeschluss daher nichtig ist (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).

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).

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).

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, 6221/00).