

*Dipl.-Rechtspfleger Wolfgang Schneider*  
*Dozent an der Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen*

## **Das Sondernutzungsrecht im Grundbuch**

### **1 Einleitung**

Häufigkeit, Bedeutung für verwalterisches Handeln, Haftungsgefahren. Zugrunde gelegt werden die derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die in dem Regierungsentwurf vom 25.05.2005 enthaltenen und bisher nicht umgesetzten Novellierungen werden im Einzelfall an den betreffenden Stellen angesprochen.

### **2 Begriff und Bedeutung**

Sondernutzungsrechte wurden gemeinhin verstanden als Gebrauchsrechte gem § 15 Abs 1 WEG zur alleinigen Nutzung gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer (im einzelnen str.).

Sie enthalten demgemäß sowohl eine negative Komponente (Entzug der Nutzungsbefugnis bei den nicht berechtigten Wohnungseigentümern) als auch eine positive Komponente (Zuordnung der Nutzungsbefugnis bei dem/n begünstigten Wohnungseigentümer/n).

Seit der BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 (Rpflger 2001, 19) wird maßgeblich auf den Nutzungsentzug im Rahmen des § 13 Abs 2 WEG abgestellt. Sondernutzungsrechte können daher nur durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer (oder einen vergleichbaren Akt einseitiger Setzung bei einer Teilung gem § 8 WEG) begründet werden, nicht aber durch einen Beschluss.

Eine solche Vereinbarung ist als schuldrechtlicher Entstehungstatbestand außerhalb des Grundbuchs zu begreifen, der zunächst lediglich die unmittelbar an der Vereinbarung beteiligten Wohnungseigentümer bindet (vgl auch BGH Rpflger 2001, 69).

Soll eine - bei Sondernutzungsrechten sicherlich zweckmäßige - Bindung

auch der Sondernachfolger im Eigentum erreicht werden, kann dies nur über eine Eintragung der Regelung in das Grundbuch erfolgen (§ 5 Abs 4, § 10 Abs 2 WEG). Der Grundbucheintragung kommt daher - nach allerdings bestrittener Auffassung - lediglich die Funktion der Erstreckung des schuldrechtlichen Bandes auf einen Sondernachfolger zu.

In diesem Sinne kann man von einem schuldrechtlichen (nicht im Grundbuch verlautbarten) und einem verdinglichten (im Grundbuch vermerkten) Sondernutzungsrecht sprechen.

Ungeklärt ist derzeit noch, ob aufgrund einer sog Öffnungsklausel zulässigerweise durch Beschlussfassung begründete Sondernutzungsrechte zur Erzielung der Verdinglichungswirkung in das Grundbuch eingetragen werden müssen/können (vgl. die beabsichtigte Novellierung des § 10 Abs 3 WEG: keine Eintragungsfähigkeit; demgegenüber befürwortet inzwischen die ganz hM in der Literatur die Eintragungsfähigkeit und - bedürftigkeit).

### 3 **Begründung und Verfügungstatbestände**

#### 3.1 **Begründung** eines Sondernutzungsrechtes

Zwei Möglichkeiten der Begründung; zunächst ohne Besonderheiten, dazu s.u. Ziffer 4.

Begründung erfolgt üblicherweise subjektiv-dinglich, dh für den jeweiligen Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit

##### 3.1.1 **Originäre Begründung** mit dem Teilungsvertrag/der Teilungserklärung

Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung im Rahmen des Teilungsvertrages (§ 3 WEG) oder dem gleichstehende einseitige Setzung durch den teilenden Eigentümer (§ 8 WEG).

Keine weitergehenden Mitwirkungspflichten seitens im Grundbuch eingetragener dinglich Berechtigter, da diese ggf bereits der Aufteilung selbst zustimmen müssen.

### 3.1.2 Nachträgliche Begründung

Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer zum Zwecke der Inhaltsänderung des eingetragenen Sondereigentums, die aus verfahrensrechtlichen Gründen mindestens der Unterschriftsbeglaubigung bedarf (§ 29 GBO).

Zustimmungspflichten für alle aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten, die durch die nachträgliche Vereinbarung eines Nutzungsausschlusses möglicherweise eine Beeinträchtigung erfahren könnten (typischerweise: Grundpfandrechtsgläubiger, Reallastberechtigte pp an Einzelobjekten).

### 3.2 Aufhebung und Löschung

Es ist grundsätzlich zwischen der materiell-rechtlichen Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes und der lediglich verfahrensmäßigen Löschung des Erstreckungsvermerkes im Grundbuch zu unterscheiden (BGH Rpfleger 2001, 69).

Auf diese Weise läßt der BGH zur Löschung des Vermerkes über ein Sondernutzungsrecht im Grundbuch die einseitige Bewilligung desjenigen Wohnungseigentümers genügen, zu dessen Einheit das Sondernutzungsrecht bisher zugeordnet war. Zustimmungspflichten kommen daher nur für dinglich Berechtigte an dieser - aufgebenden - Einheit in Betracht, soweit sie durch die Löschung beeinträchtigt werden können.

Der Nachweis der vereinbarungsgemäßen - materiell-rechtlichen - Aufhebung des Sondernutzungsrechtes ist gegenüber dem Grundbuchgericht nicht zu führen. Für die Löschung ist ausschließlich auf verfahrensrechtliche Normen abzustellen.

Diese Sichtweise wirft Folgeprobleme auf. Ein Wohnungseigentümer könnte nämlich auf diese Weise - einseitig - durch Löschung des Erstreckungsvermerkes im Grundbuch die Wirkungen einer Sondernutzungsvereinbarung auf den Kreis der dann vorhandenen Wohnungseigentümer reduzieren. Durch nachfolgende Veränderungen im Personenbestand der Gemeinschaft würde das Sondernutzungsrecht dann auch materiell-rechtlich - ohne eine entsprechende Aufhebungsvereinbarung

- in Wegfall gebracht werden, so dass die Erfüllung bestehender Kostentragungspflichten aus dem Sondernutzungsrecht fraglich werden könnte (zB Ölverunreinigungen auf Pkw-Stellplatz). M.E. ist dafür aber auf den Zeitpunkt der Entstehung bzw der Veranlassung abzustellen.

### 3.3 Übertragung

Die Übertragung von Sondernutzungsrechten kommt nur innerhalb derselben Wohnungseigentümergeinschaft in Betracht; keine Berechtigung zugunsten Außenstehender.

Übertragung kann zum einen erfolgen durch Übertragung des damit verbundenen Wohnungseigentums.

Möglich ist aber auch eine isolierte Übertragung nur des Sondernutzungsrechtes (= Änderung der Zuordnung). Für diesen Fall stellt der BGH (Rpfleger 1979, 57) zur Beurteilung der Mitwirkungspflichten maßgeblich auf die negative Komponente eines Sondernutzungsrechts ab. Die bereits von der Nutzung ausgeschlossenen Wohnungseigentümer sollen durch eine Veränderung in der Nutzungsberechtigung nicht mehr beeinträchtigt werden können, so dass ihre Zustimmungen zur isolierten Übertragung entbehrlich sind. Entsprechend können auch nur Zustimmungspflichten dinglich Berechtigter am verlierenden Wohnungseigentum in Betracht kommen.

Für die isolierte Übertragung kann eine Zustimmungspflicht gem § 12 WEG analog vereinbart werden (BGH Rpfleger 1979, 57 aE). Als Zustimmungsberechtigter kommt damit auch der WEG-Verwalter in Betracht. Fehlt eine solche ausdrückliche Regelung, ist das Sondernutzungsrecht innerhalb der Gemeinschaft frei übertragbar; die Vereinbarung einer allgemeinen Veräußerungsbeschränkung für das Wohnungseigentum insgesamt erfasst nach meiner Auffassung nicht auch die separate Übertragung eines zugeordneten Sondernutzungsrechts.

Auch die isolierte Übertragung eines Sondernutzungsrechtes ist nach dem GrEStG im Rahmen der allgemeinen Befreiungstatbestände grunderwerbsteuerpflichtig.

Der schuldrechtliche Anspruch auf Übertragung eines Sondernutzungsrechts

kann im Grundbuch vorgemerkt werden (BayObLG DNotZ 1979, 307).

### 3.4 Pfändung

Ausgehend von dem Grundsatz, dass gepfändet werden kann, was übertragbar ist (§ 851 ZPO), wird in zunehmendem Maße die Möglichkeit einer Pfändung von Sondernutzungsrechten zumindest durch Miteigentümer derselben Wohnungseigentümergeinschaft diskutiert und befürwortet (LG Stuttgart DWE 1989, 72; Schuschke NZM 1999, 830; Palandt/Bassenge § 13 Rn 13; Weitnauer/Lüke § 15 Rn 36). Eine solche Pfändung könnte im Einzelfall auch Sinn machen, wenn man die eingeschränkten Vollstreckungsmöglichkeiten durch Beantragung einer Zwangsverwaltung zB in ein selbstgenutztes Wohnungseigentum berücksichtigt. Im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 (ZMR 2005, 547) dürfte nach dieser Ansicht wegen rückständiger Hausgeldforderungen eine Pfändung wohl nur noch durch den teilrechtsfähigen Verband möglich sein.

Die vorgenannten Meinungen übersehen jedoch m.E., dass es sich bei einem Sondernutzungsrecht gerade nicht um ein selbständig pfändbares Vermögensrecht handelt. Vielmehr unterliegen Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums der Immobiliervollstreckung (§ 864 ZPO). Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass nicht unter Umgehung von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung im Wege der Mobilienvollstreckung in Immobilien zwangsvollstreckt wird, die in der Rechtsform von Sondernutzungsrechten gebildet worden sind (zB Doppelhaushälften, sog Kellermodelle). Aus diesem Grunde muss die Beschlagnahme in der Immobiliervollstreckung auch ein zugeordnetes Sondernutzungsrecht erfassen (Stöber Forderungspfändung Rn 1792; Schneider Rpfleger 1998, 53, 59f.).

### 3.5 Inhaltliche Änderungen

Veränderungen des Umfangs eines eingetragenen Sondernutzungsrechts durch Erweiterung oder Beschränkung der Nutzungsbefugnis des Sondernutzungsberechtigten sind im vorstehenden Sinne als nachträgliche Einräumung bzw. Aufhebung eines Sondernutzungsrechts zu behandeln.

Bei Unterteilungen von Sondernutzungsberechtigten sind die vom

Mitgebrauch bereits ausgeschlossenen Wohnungseigentümer und auch deren dinglich Berechtigte verfahrensrechtlich nicht mehr betroffen. Auch eine evtl. Vermehrung der Sondernutzungsrechte kann allenfalls zu Nachteilen *tatsächlicher* Art führen.

#### 4 Besonderheiten bei der Begründung von Sondernutzungsrechten

Nach der BGH-Entscheidung (Rpfler 1984, 408) verstärkte sich die Notwendigkeit, nach Lösungswegen zu suchen, die einerseits einem Käufer noch Wahlmöglichkeiten hinsichtlich eines zu erwerbenden Sondernutzungsrechts belassen, andererseits aber die bestehenden Bewilligungs- und Zustimmungserfordernisse minimieren. Für eine „gestreckte Begründung“ von Sondernutzungsrechten bieten sich folgende Lösungsmöglichkeiten an:

##### 4.1 **Parken von Sondernutzungsrechten**

Dabei werden in der Teilungserklärung zunächst sämtliche Sondernutzungsrechte (typischerweise an Pkw-Stellplätzen) einer Wohnungseinheit auf Vorrat zugeteilt, von der der Bauträger annimmt, dass sie voraussichtlich als letzte zur Veräußerung gelangen wird (zB eine noch auszubauende Dachgeschosswohnung). Finanzierungsrechte des Bauträgers werden an dieser Einheit zweckmäßigerweise gelöscht, so dass keine Einzelrechte eingetragen bleiben. Beim Abverkauf der übrigen Wohnungseinheiten wird dann das Sondernutzungsrecht an einem mitverkauften Stellplatz von dieser Einheit auf das Grundbuchblatt der veräußerten Wohnung übertragen. Dazu bedarf es verfahrensrechtlich nach dem zuvor Gesagten dann nur noch der Mitwirkung des Bauträgers als Eigentümer des abgebenden Wohnungseigentums.

##### 4.2 **Zuordnungsvorbehalte**

Sind bestimmte Wohnungseigentümer und insbesondere Erwerber von Wohnungseigentum bereits in der Teilungserklärung von der Benutzung gemeinschaftlicher Flächen ausgeschlossen (negative Komponente) und ist diese Regelung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen, so bedarf es ihrer Mitwirkung bei der späteren positiven

Zuordnung von Sondernutzungsrechten nicht mehr. Die Ausübung der dem teilenden Bauträger als Miteigentümer vorbehaltenen Befugnis, (positive) Nutzungsrechte auf von ihm bestimmte Wohnungseigentümer zu übertragen und insoweit ein Sondernutzungsrecht mit einem bestimmten Wohnungseigentum zu verbinden, bedarf nicht der Zustimmung der ausgeschlossenen Wohnungseigentümer und deren dinglich Berechtigter, da die Zuweisung den Inhalt ihres Sondereigentums nicht mehr berührt (grundlegend: BayObLG MittBayNot 1985, 74).

Es ist also zulässig, einen konkreten Nutzungsausschluss ohne gleichzeitige positive Zuordnung einer Gebrauchsbefugnis durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums der ausgeschlossenen Wohnungseigentümer zu machen. Zutreffenderweise kann deshalb von einem „persönlichen“ Sondernutzungsrecht (des teilenden Eigentümers) gesprochen werden. Die Zuordnungsbefugnis kann in diesem Fall jedoch nur bis zum Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft bestehen und kann nicht „mitgenommen“ werden.

Nach hM können jedoch auch bei einem Vorbehalt in der vorbeschriebenen Weise im Zuordnungsfalle noch Zustimmungspflichten für dinglich Berechtigte an den dem teilenden Eigentümer verbliebenen Resteinheiten bestehen (schon BayObLG aaO).

#### 4.3 Aufschiebend bedingte Zuordnung

Als „Königsweg“ zur gestreckten Begründung von Sondernutzungsrechten hat sich in den vergangenen rund 20 Jahren eine Verfahrensweise herauskristallisiert, die ebenfalls auf einen Beschluss des BayObLG (Rpfler 1986, 132) zurückgeht und inzwischen durch mehrere obergerichtliche Entscheidungen und in der Literatur Bestätigung gefunden hat. Danach ist es zulässig, Wohnungseigentümer unter einer aufschiebenden Bedingung vom Mitbenutzungsrecht auszuschließen und dies in allen Grundbüchern als Inhalt des Sondereigentums einzutragen. Der vorbehaltenen positiven Zuordnungserklärung kommt dann die Bedeutung einer aufschiebenden Bedingung zu. Mit dem Eintritt der Bedingung wird der Ausschluss der Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch wirksam, so dass ab diesem Zeitpunkt ihre Rechtsstellung durch die beantragte Eintragung eines Sondernutzungsrechts nicht mehr nachteilig berührt wird.

Auch in die Rechtsstellung dinglich Berechtigter, die ihr Recht nach Eintragung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch erworben haben, wird nach Bedingungseintritt nicht eingegriffen, da sie nach Maßgabe des § 161 BGB nicht betroffen sein können.

Im Unterschied zu der unter Ziffer 4.2 dargestellten Gestaltungsmöglichkeit stehen bei dieser Variante den Wohnungseigentümern bis zum Eintritt der Bedingung noch die Nutzungsmöglichkeiten an dem betroffenen Gemeinschaftseigentum zu.

Zuordnungsberechtigter kann hier nicht nur der teilende Eigentümer, sondern auch ein hierzu ermächtigter Dritter (wie zB der WEG-Verwalter) sein. Da die Zuordnungsbefugnis in diesem Fall nicht an die Eigentümerstellung geknüpft ist, muss eine Zuordnung auch dann noch möglich sein, wenn der teilende Eigentümer inzwischen aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Es wird allerdings zu beachten sein, dass angesichts der unterschiedlich wirkenden und sehr ähnlichen Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundbucheintragung klare und unmissverständliche Formulierungen zu wählen sind. Ebenso bedarf der Eintritt der Bedingung des Nachweises in der von § 29 GBO geforderten Form (mindest öffentlich beglaubigt).

## 5 Die Eintragung in das Grundbuch

Eintragung inhaltlicher Bestimmungen des Sondereigentums erfolgt gem § 874 BGB, § 7 Abs 3 WEG grundsätzlich unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Ausnahme: vereinbarte Veräußerungsbeschränkung gem § 12 WEG).

Zu beachten ist, dass nur auf solche Regelungen Bezug genommen werden kann, die auch von der Eintragungsbewilligung erfasst werden und deshalb zum Gegenstand der Grundbucheintragung gemacht werden. Dazu gehören zB solche Bestimmungen nicht, die ohne besondere Verweisung in der Bezugsurkunde erst *nach* der Eintragungsbewilligung behandelt werden.

Problematisch ist bei einer Eintragung lediglich unter Bezugnahme die Erkennbarkeit von Sondernutzungsrechten (Beispiel Ertl Rpfleger 1979, 81, 83: Versteigerung einer Hausmeisterwohnung, der bei Zuschlag

Sondernutzungsrechte an mehreren Pkw-Stellplätzen zugeordnet waren, zum reinen Wohnungswert ohne Berücksichtigung des Wertes der Stellplätze, weil der wahre Grundbuchinhalt hinter einem rechtlich zwar einwandfreien, aber nichtssagenden Eintragungsvermerk verborgen war). Eine solche Eintragung erfordert uU umfangreiche Rechercharbeiten (Aufbewahrung der Teilungserklärung pp. regelmäßig im ersten Aktenband der jeweiligen WE-Serie, bei älteren Teilungen bisweilen auch in den Akten des geschlossenen - aufgeteilten - Grundbuchblattes).

In der Praxis finden sich deshalb heute insbesondere bei den großstädtisch geprägten Gerichten des Ruhrgebiets und in der Rheinschiene überwiegend Grundbucheintragungen, die zumindest auf die Existenz von Sondernutzungsrechten hinweisen (Schlagwortartige Bezeichnung der negativen Komponente in allen Grundbuchblättern). Zunehmend erfolgen auch Eintragungen der positiven Zuordnung bei den betreffenden Einheiten.

Ausdrückliche Eintragungsvermerke sind wohl auch unerlässlich (empfohlen bereits von BayObLG Rpfleger 1986, 132), wenn Formen der gestreckten Begründung von Sondernutzungsrechten bei größeren WE-Anlagen gewählt werden (in der Praxis hier vielfach auch zusätzliche Listen zur Prüfung der Einzelzuordnungen: Gefahr der Doppelzuordnung).

Ein Anspruch auf Eintragung eines ausdrücklichen Vermerkes in die Grundbücher dürfte nach heutiger Gesetzeslage aber wohl nicht bestehen (anders noch LG Köln Rpfleger 1992, 479 vor Inkrafttreten des RegVVG und der damit verbundenen Änderung des § 44 GBO).