

Titel:

Zugang zu Gemeinschaftsräumen - Einrichten eines Sondernutzungsrechts

Normenketten:

WEG § 5 Abs. 2, § 8, § 10 Abs. 2, § 13 Abs. 2

GBO § 15 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 71 Abs. 1, § 73

RPfIG § 11 Abs. 1

Leitsatz:

An Flächen oder Fluren, die Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen ermöglichen, kann ein vertraglich eingeschränktes Sondernutzungsrecht eingeräumt werden. (Rn. 12)

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

FGPrax 2019, 163

ZfIR 2019, 357

MDR 2019, 861

NotBZ 2020, 69

BWNotZ 2019, 94

MittBayNot 2019, 451

BeckRS 2019, 6010

RNotZ 2019, 429

ZWE 2019, 263

LSK 2019, 6010

Tenor

Auf die Beschwerde des Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 21. Februar 2018 aufgehoben.

Gründe

I.

1

Der Beteiligte ist als Eigentümer von Grundbesitz im Grundbuch eingetragen.

2

Das Grundstück ist bebaut mit zwei Wohngebäuden. Am 23.2.2017 errichtete er eine Teilungsklarung nach § 8 WEG, mit der er an dem Grundbesitz gemäß mitgesandtem Aufteilungsplan Wohnungs- und Teileigentum in der Weise begründete, dass er in Ziff. III. der Urkunde jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zuwies. In Ziff. IV. Inhalt des Sondereigentums wurde geregelt:

§ 2 Sondernutzungsrechte An dem gemäß § 5 WEG gemeinsamen Eigentum steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung den nachgenannten Sondereigentümern in der folgenden Weise zu:

...

d) dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, der in dem dieser Urkunde als Anlage II (Nachtrag) beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet ist, und das Sondernutzungsrecht an der Doppelgarage, die in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet ist. Diese Sondernutzungsrechte werden insofern beschränkt, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte dulden muss, dass die übrigen Sondereigentümer den Kellerraum bzw. die

Garage betreten um zu dem dahinterliegenden Heizungsraum bzw. dem dahinterliegenden Tankraum zu gelangen.

3

Er hat den Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch am 12.2.2018 beantragt.

4

Mit fristsetzender Zwischenverfügung vom 21.2.2018 hat das Grundbuchamt geltend gemacht, der Eintragung stehe als Hindernis entgegen, dass die Zugangsräume zu Heizungs-, Zähler- und Tankraum zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen und sämtlichen Miteigentümern zum ständigen und ungehinderten Mitgebrauch zur Verfügung stehen müssten. Durch das Sondernutzungsrecht könne der sondernutzungsberechtigte Eigentümer jedoch den anderen Miteigentümer in seinem Mitgebrauch behindern bzw. stören.

5

Dagegen richtet sich die Beschwerde vom 5.3.2018, die der Notar namens des Beteiligten eingelegt hat.

6

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

7

Das nach § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO statthafte Rechtsmittel gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts (§ 18 Abs. 1 GBO) ist zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2 GBO). Es hat in der Sache Erfolg, weil das beanstandete Hindernis nicht besteht.

8

Dem Eintragungsantrag fehlt, bezogen auf das Sondernutzungsrecht an Garage und Kellerraum, nicht die Eintragungsfähigkeit.

9

1. Sondernutzungsrechte sind dadurch gekennzeichnet, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen (negative Komponente) das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen wird (positive Komponente). Das Recht des Sondernutzungsberechtigten erstreckt sich dabei nur so weit, wie es ihm durch die Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeräumt worden ist. Ein Sondernutzungsrecht kann allerdings Einschränkungen unterliegen, die sich aus der Natur der Sache ergeben (Kümmel in Niefenführ/ Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Aufl. § 13 Rn. 49). Es kann aber auch dabei von vornherein durch ausdrückliche Vereinbarung in einem beschränkten Umfang eingeräumt werden (LG Wuppertal MittRhNotK 1998, 327; Bärmann/Klein WEG 14. Aufl. § 13 Rn. 95).

10

Wegen des Entzugs der Befugnis zum Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 WEG kann ein Sondernutzungsrecht nur durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG) oder durch den teilenden Eigentümer nach § 8 Abs. 2, § 5 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 WEG begründet oder geändert werden (vgl. BGH NJW 2012, 676/677).

11

Als Form der Gebrauchsregelung gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 1 WEG) kann das Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen werden (vgl. § 10 Abs. 3 WEG; Kümmel in Niefenführ/ Kümmel/Vandenhouten § 13 Rn. 35; Hügel/Kral GBO 3. Aufl. Wohnungseigentum Rn. 53)

12

2. Der Einräumung eines Sondernutzungsrechts steht nicht die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG entgegen. Danach können Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden. Das gilt nach dem Sinn der Vorschrift jedoch nicht nur für Anlagen oder Einrichtungen, sondern auch für die Räume (BGHZ 73, 302, 311; Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 26 f.). Sie stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, wenn ihr Zweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten. Das trifft unter anderem auf Flächen und Flure zu,

die als Zugang zu den Gemeinschaftsräumen bestimmt sind oder die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden (vgl. BGH NJW 1991, 2909; BGHZ 78, 225, 227 f). Allerdings schließt diese Regelung nicht auch die Einräumung von Sondernutzungsrechten an Flächen oder Fluren aus, die Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen ermöglichen (BGH NJW 1991, 2909/2910; BayObLG MittBayNot 2004, 192/193; Hugel/Elzer WEG 12. Aufl. § 13 Rn. 53; Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 29). Nach einer einschränkenden Ansicht kann es sich allerdings um eine unzulässige Umgehung der Regelung in § 5 Abs. 2 WEG handeln, wenn die inhaltliche Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts das Mitgebrauchsrecht der übrigen Wohnungseigentümer ausschließt (Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 29). In einem solchen Fall sei die Sondernutzungsvereinbarung nur dann nicht nichtig, wenn ihr durch Auslegung eine Einschränkung zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer entnommen werden kann (Bärmann/Armbrüster § 5 Rn. 29). Wird an den Fluren oder vorgelagerten Räumen zu Anlagen und Einrichtungen nach § 5 Abs. 2 WEG ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, hindert dies den Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen nämlich in der Regel nicht, da in einem solchen Fall immanente Schranken die Ausübung des Sondernutzungsrechts beschränken (KG NJW-RR 1990, 333). Erst recht gilt dies, wenn mit der Einräumung des Sondernutzungsrechts durch Vereinbarung ein Zutrittsrecht sichergestellt wird (BayObLG MittBayNot 2004, 192/193).

13

3. Vorliegend wurde das Sondernutzungsrecht ausdrücklich beschränkt eingeräumt, so dass der Zugang der weiteren Wohnungseigentümer zur Heizung und dem Tankraum schon deswegen gewährleistet ist. Auf die grundsätzliche Frage, ob die Einräumung des Sondernutzungsrechts gegebenenfalls als Umgehung der Regelung des § 5 Abs. 2 WEG gesehen werden kann und welche Auswirkungen dies hat, kommt es daher hier nicht an.

14

Da somit das vom Grundbuchamt angenommene Hindernis für die Bestellung eines Sondernutzungsrechts nicht besteht, ist die Zwischenverfügung aufzuheben.

III.

15

1. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

16

2. Die Voraussetzungen der Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor, § 78 Abs. 2 GBO.