

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0157]

Das „flüchtige“ Sondernutzungsrecht

Aufgrund der insoweit zwingenden Regelungen der §§ 1 und 3 WEG kann Sondereigentum an Grundstücksflächen nicht wirksam begründet werden. Wie kann nun sichergestellt werden, dass ein Eigentümer einen Stellplatz, eine Terrasse oder einen Garten erwerben kann? Die Praxis hat als Ausweg das sog. Sondernutzungsrecht geschaffen. Dabei handelt es sich um eine Gebrauchsregelung, durch welche einem oder mehreren Wohnungseigentümern ein exklusives alleiniges Nutzungsrecht an bestimmten Teilen oder Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt wird. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf musste sich aktuell mit der Frage befassen, welche Auswirkungen Versäumnisse bei der Einräumung eines Sondernutzungsrechts für die Wohnungseigentümer haben. Die Entscheidung (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 6.7.2017 – 3 Wx 46/17) zeigt auf, dass die Folgen fatal sein können.

Der Fall:

Im Jahre 2009 vereinbarten die drei Wohnungseigentümer E, K und L, dass die Teileigentumseinheit des Eigentümers E zukünftig als Wohnung genutzt werden darf. Im Gegenzug wird dem Eigentümer K das Sondernutzungsrecht an zwei Kfz.-Stellplätzen auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft eingeräumt. Weil noch einige finanzielle Fragen zu regeln sind, wird der die Änderung der Teilungserklärung beurkundende Notar angewiesen, den Antrag auf Eintragung der zugunsten des K begründeten Sondernutzungsrechte erst zu einem späteren Zeitpunkt auf gesondertes Ersuchen zur Eintragung im Grundbuch zu bringen. Erst 2016 wird der Notar beauftragt, nun auch die Kfz.-Stellplätze des K im Grundbuch eintragen zu lassen.

Das Grundbuchamt lehnt den Vollzug jedoch ab, weil 2015 der neue Eigentümer Q anstelle des L in die Gemeinschaft eingetreten ist und dieser seine Zustimmung zur Eintragung verweigert. K zieht vor Gericht.

Das Problem:

Die Einräumung eines Sondernutzungsrechts stellt eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer i.S.d. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG dar, wonach diese durch allseitige Einigung vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelungen treffen können. Dabei handelt es sich, schuldrechtlich gesehen, um einen Vertrag der Wohnungseigentümer, die sich über eine bestimmte Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Stellplatznutzung) einigen. Allerdings regelt § 10 Abs. 3 WEG, dass eine solche Vereinbarung für einen Rechtsnachfolger (hier: den neu hinzugekommenen Eigentümer Q) nur dann verbindlich ist, wenn das Sondernutzungsrecht auch im Grundbuch eingetragen wird. Vorliegend trat Q im Jahr 2015 in die Gemeinschaft ein, also zu einem Zeitpunkt, als noch keine Grundbucheintragung des Sondernutzungsrechts des K vorlag. Nun stellt sich die Frage nach dem Schicksal des zwar 2009 begründeten, aber 2015 noch nicht eingetragenen Sondernutzungsrechts.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf:

Das OLG Düsseldorf kommt zu dem Ergebnis, dass die Sondernutzungsrechte zugunsten des K zunächst wirksam entstanden sind, denn hierüber liegt schließlich eine vertragliche Einigung sämtlicher damaliger Eigentümer (E, K und L) vor. Einer Grundbucheintragung bedurfte es zu dessen Wirksamkeit nicht (so auch:

OLG München, Beschl. v. 22.12.2017 – 34 Wx 139/17).

Wird das Sondernutzungsrecht aber nicht im Grundbuch eingetragen, d.h. nicht „verdinglicht“, so entfaltet das zunächst wirksam vereinbarte Sondernutzungsrecht aber keinerlei Rechtswirkungen zu Lasten später neu in die Gemeinschaft eintretender Eigentümer. Diese müssen das Sondernutzungsrecht nicht gegen sich gelten lassen.

Praxis-Tipp:

De facto ist ein nicht im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht nichts wert, da später hinzukommende Eigentümer hieran nicht gebunden sind. Solche fatalen Fehler geschehen in der Praxis vor allem bei der Begründung von Wohnungseigentum durch einen Bauträger, der sich die nachträgliche Begründung oder Zuweisung von Nutzungsrechten für einen späteren Zeitpunkt vorbehält. Erwerber sind gut beraten, hier das Grundbuch genau zu prüfen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht