



Aufhebung von Sondernutzungsrechten

21.07.2010

Leitsatz

Sachverhalt

Viele Jahre nach der Begründung von Wohnungseigentum und der Bestellung von diversen Sondernutzungsrechten heben die Eigentümer durch einen Nachtrag zur Teilungserklärung bestehende Sondernutzungsrechte auf und begründen neue Sondernutzungsrechte. Die im Sondereigentum stehenden Wohnungen sind mit Grundschulden belastet. Das Grundbuchamt weigert sich per Zwischenverfügung, die neue Vereinbarung in das Grundbuch einzutragen, solange nicht die Zustimmungen aller Grundpfandgläubiger zur Änderung der Sondernutzungsrechte vorliegen. Das Landgericht weist die Beschwerde zurück.

Entscheidung

Das OLG München hilft der weiteren Beschwerde nicht ab. Im Streit ist nur die vom Grundbuchamt als fehlend monierte Zustimmung der Gläubiger. In § 5 Abs. 4 WEG ist die Zustimmungspflicht der Grundbuchgläubiger nun geregelt. Motiv für die dortige Ergänzung um die Sätze 2 und 3 ist, den Schutz der Inhaber dinglicher Rechte auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das „Sondernutzungsrecht“ als ein in der Rechtspraxis entwickelter Begriff wird im Gesetz nicht definiert. Der Begriff beinhaltet das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss des Mitgebrauchs der übrigen Wohnungseigentümer allein zu nutzen. Die hier vertraglich neu begründeten und aufgehobenen Rechte an Räumen und Flächen fallen darunter. Die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger ist nach § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG stets erforderlich, wenn nicht die Ausnahme in Satz 3 greift. Danach kann die Zustimmung entbehrlich sein, wenn per Vereinbarung das belastete Wohnungseigentum zugleich mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

Streitig ist, ob die Vorschrift rein formal zu verstehen ist oder ob es auf die Gleichartigkeit der Sondernutzungsrechte ankommt. Bei formaler Betrachtung wäre nur erheblich, dass in derselben Vereinbarung auch ein Recht zu Gunsten des belasteten Eigentümers begründet wird. Die andere Meinung wertet und verlangt, dass sich Zugewinn und Einbuße der Rechte wirtschaftlich entsprechen.

Im vorliegenden Fall kommt es auf die unterschiedlichen Meinungen nicht an. Die Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG erfasst nur die Begründung von Sondernutzungsrechten, nicht die Aufhebung, Änderung oder Übertragung. Als Ausnahme zu Satz 2 ist Satz 3 eng auszulegen. Es werden Sondernutzungsrechte aufgehoben, die mit Sondereigentum verbunden sind, auf denen Grundpfandrechte lasten. Allein deswegen ist die Zustimmung der dinglich gesicherten Gläubiger zu deren Schutz erforderlich.

Damit bleibt es im Ergebnis für die Praxis dabei, dass Grundpfandrechtsgläubiger Änderungen zu Teilungserklärungen, bei denen bisher bestehende Sondernutzungsrechte aufgehoben werden, zustimmen müssen. Bauträger sollten daher bei der Erstellung der Teilungserklärung prüfen, ob sie Vorbehalte zur Einräumung von Sondernutzungsrechten vorsehen.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis