

**Dokumentnummer:** 2w2\_11  
**letzte Aktualisierung:** 19.1.2012

**OLG Schleswig, 3.8.2011 - 2 W 2/11**

BGB § 1018; WEG §§ 10, 13, 15

**Belastung einer Wohnungseigentumseinheit mit einer Grunddienstbarkeit (Ausübungsbereich eines Sondernutzungsrechts)**

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann ein durch Vereinbarung begründetes Sondernutzungsrecht an einem Gegenstand außerhalb der Wohnung (hier: einem Pkw-Stellplatz) nicht mit einer Grunddienstbarkeit belasten.

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

2 W 2/11

Beschluss

Grundbuch von Sch Blatt ... Amtsgericht P-

In dem Grundbuchverfahren

betreffend den ... im ...

beteiligt: ...

hat der 2. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig

am 3. August 2011

beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1. und 2. vom 20. Dezember 2010 gegen den Beschluss des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Pinneberg vom 7. Dezember 2010 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 1.500,00 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

## Gründe

### I.

Die Beteiligten begehren die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, die sich auf ein den Beteiligten zu 1. zustehendes Sondernutzungsrecht an einem Carport-Stellplatz bezieht.

Die Beteiligten zu 1. sind je zur ideellen Hälfte als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch von Sch Blatt ... eingetragen. Der betroffene Grundbesitz besteht aus einem 299/10000 Miteigentumsanteil an dem 4.523 m<sup>2</sup> großen Flurstück ... der Flur 4 der Gemarkung Sch, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung. Die Wohnungseigentumsanlage umfasst die Postanschriften A 13, 15, 17 und 19 in Sch.

Die Beteiligten zu 2. sind als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch von Sch Blatt ... eingetragen, und zwar ebenfalls jeweils zur ideellen Hälfte. Ihr Wohnungseigentum ist Bestandteil der Wohnungseigentumsanlage, die sich auf dem 5.548 m<sup>2</sup> großen Flurstück ... der Flur 4 der Gemarkung Sch befindet und die Postanschriften A. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 in Sch umfasst.

Mit notariellem Vertrag vom 27. April 2010 erwarben die Beteiligten zu 1. zum Preis von 5.000,00 € das Sondernutzungsrecht an dem mit der Nr. 59 gekennzeichneten Carport-Stellplatz in der Wohnungseigentumsanlage A 13-19 (UR-Nr. ... des Notars B in Sch). Am 1. Juni 2010 wurde in das Bestandsverzeichnis des betroffenen Grundbuchs eingetragen, dass dem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz Nr. 59 zugeordnet ist.

Am 12. Oktober 2010 schlossen die Beteiligten zu 1. und 2. eine notarielle Vereinbarung über die Nutzung dieses Stellplatzes durch die Beteiligten zu 2. (UR-Nr. ... des Notars B). In dem Vertrag heißt es zu Ziffern 2. und 3.:

„2. An diesem Sondernutzungsrecht räumt die Vertragspartei 1 dem jeweiligen Eigentümer des Grundvermögens, eingetragen im Grundbuch von Sch Blatt ... - bei mehreren Eigentümern untereinander als Gesamtgläubiger gem. § 428 BGB - ein unbefristetes Nutzungsrecht ein.

Zurzeit ist die Vertragspartei 2 Eigentümer des Grundvermögens, eingetragen im Grundbuch von Sch Blatt ...

Die Vertragsparteien 1 und 2 bewilligen die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch von Sch Blatt ...

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird angegeben mit €5,- monatlich.

3. Schuldrechtlich wird folgendes vereinbart:

Alle Kosten, Steuern und Abgaben, die mit dem hier übertragenen Sondernutzungsrecht verbunden sind, trägt Vertragspartei 2.

Alle Renovierungs- und Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten trägt Vertragspartei 2 auf eigene Kosten und übernimmt alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung vom 06.12.2007 - UR-Nr.: ... Notar B - und hält die Vertragspartei 1 diesbezüglich von allen Verpflichtungen frei.“

Mit Schriftsatz vom 13. Oktober 2010 hat der beurkundende Notar den Vertrag vom 12. Oktober 2010 beim Grundbuchamt eingereicht und „gemäß § 15 GBO“ beantragt, die Grunddienstbarkeit im betroffenen Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt hat den Beteiligten zunächst mit Schreiben vom 20. Oktober 2010 den Hinweis erteilt, ein einzelnes Wohnungseigentum könne nicht mit einer Dienstbarkeit belastet werden, deren Ausübungsbereich das Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum sei. Sodann hat das Grundbuchamt durch Beschluss vom 7. Dezember 2010 den Antrag vom 13. Oktober 2010 mit dieser Begründung zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Beschwerde, die der Notar mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2010 beim Grundbuchamt eingelegt hat. Zur Begründung haben sie sich auf ein beigelegtes Gutachten des Deutschen Notarinstituts (DNotI-Report 1999, S. 165 f.) bezogen, auf dessen Inhalt verwiesen wird. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Verfügung vom 29. Dezember 2010 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht vorgelegt.

## II.

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

### 1.

Die Beschwerde ist nach §§ 71 ff. GBO zulässig, insbesondere formgerecht eingelegt worden. Auch der nach § 61 Abs. 1 FamFG zu beachtende Beschwerdewert ist erreicht.

In der Beschwerdeschrift vom 20. Dezember 2010 hat der Notar zwar nicht ausdrücklich erklärt, für wen die Beschwerde eingelegt werde. Gleichwohl ist die Beschwerde als Rechtsmittel sowohl der Beteiligten zu 1. als auch der Beteiligten zu 2. auszulegen. Der Notar gilt nach § 15 GBO als ermächtigt, im Namen aller nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO antragsberechtigten Personen, hier also der Beteiligten zu 1. und 2., die Eintragung zu beantragen. Wenn der Notar im Rahmen der vermuteten Vollmacht nach § 15 GBO Beschwerde einlegt, sind grundsätzlich auch alle Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen, falls sich nicht aus einer ausdrücklichen Angabe oder den Umständen etwas anderes ergibt (vgl. Senat, FGPrax 2011, S. 72 ff.; Demharter, Grundbuchordnung, 27. Auflage, § 15 Rn. 20, m. w. N.). Letzteres ist hier nicht der Fall. Um sicher von einer Beschwerde nur der Beteiligten zu 2. ausgehen zu können, genügt es nicht, dass diese nach

Ziffer 4. des Vertrages vom 12. Oktober 2010 die bei Gericht und beim Notar entstehenden Kosten der Vereinbarung zu tragen haben. Nachdem der für beide Vertragsparteien tätige Notar den Eintragungsantrag ohne Beschränkung unter Bezugnahme auf § 15 GBO gestellt hat und auch die Beschwerde ohne Angabe zum Beschwerdeführer eingelegt worden ist, bleibt es bei der Regel, dass alle Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen sind.

## **2.**

Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag vom 13. Oktober 2010 zu Recht nach Gewährung rechtlichen Gehörs zurückgewiesen, weil ein nicht behebbares Eintragungshindernis vorliegt. Ein einzelnes Wohnungseigentum kann nicht mit einer Dienstbarkeit belastet werden, deren Ausübungsbereich ausschließlich ein dem Wohnungseigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum ist.

### **a.**

Nach § 1018 1. Alt. BGB kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Dabei kann die Dienstbarkeit nur durch Belastung des Gesamtgrundstücks und nicht lediglich eines Miteigentumsanteils bestellt werden (BGHZ 36, 187; vgl. auch die Nachweise bei BayObLG, NJW 1975, S. 59 f., juris Rn. 16).

Dementsprechend bedarf es zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich der Bewilligung sämtlicher Miteigentümer und der Belastung des ganzen Grundstücks durch Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern (vgl. nur BayObLG, a. a. O.). Dagegen kann der einzelne Eigentümer an seinem Wohnungseigentum durchaus selbstständig einem Dritten ein Wohnungsrecht bestellen. Damit wird dem Berechtigten zugleich die alleinige Nutzungsbefugnis an dem zur Sondernutzung zugewiesenen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums übertragen (BayObLG, Rpfleger 1998, S. 68; OLG Hamm, NJW-RR 2000, S. 1403 ff.; Schönher/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Auflage, Rn. 2952).

### **b.**

In Rechtsprechung und Literatur ist jedoch streitig, ob die Belastung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft nur durch Eintragung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern und mit Bewilligung aller Eigentümer erfolgen kann, wenn sich die Ausübung der Dienstbarkeit - wie hier - ausschließlich auf das einem einzelnen Wohnungseigentümer eingeräumte Sondernutzungsrecht beziehen soll.

In der obergerichtlichen Rechtsprechung sowie in Teilen des Schrifttums wird dies für erforderlich gehalten (BayObLG, NJW 1975, S. 59 f.; DNotZ 1990, S. 496 ff.; NJW-RR 1997, S. 1236 f.; Rpfleger 1998, S. 68; OLG Karlsruhe, Rpfleger 1975, S. 356 f., m. kritischer

Anm. Noack, der allerdings für den Fall eines Sondernutzungsrechts an einem Pkw-Stellplatz die Rechtsprechung des BayObLG billigt; KG, Rpfleger 1976, S. 180 f.; OLG Düsseldorf, DNotZ 1988, S. 31 f.; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1999, S. 1389; OLG Hamm, NJW-RR 2000, S. 1403 ff.; OLG Hamburg, ZMR 2001, S. 380 f.; ZMR 2004, S. 616 f.; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2952; Demharter, a. a. O., Anhang § 3 Rn. 68; Böhringer in: Meikel, GBO, 10. Auflage, § 48 Rn. 19; Grziwotz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, § 5 Rn. 59; Palandt-Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, 70. Auflage, § 6 WEG Rn. 9; Zimmermann, Rpfleger 1981, S. 333 ff., 335 ff.; Ertl, DNotZ 1988, S. 4 ff., S. 13 ff.; Darstellung des Streitstandes auch bei Schneider, Rpfleger 1998, S. 53 ff., 58).

Nach der in der Literatur vertretenen Gegenauffassung soll dagegen die Bestellung einer Dienstbarkeit, die ausschließlich zum Gebrauch von Gemeinschaftseigentum im Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers berechtigt, möglich sein. Einzelne Vertreter dieser Auffassung wollen dabei lediglich die Bestellung einer derartigen Dienstbarkeit für Mitglieder der betreffenden Eigentümergemeinschaft zulassen (Röll, Rpfleger 1978, S. 352 f.; Amann, DNotZ 1990, S. 498 ff.). Andere Autoren nehmen diese Einschränkung nicht vor (Ott, DNotZ 1998, S. 128 ff.; von Oefele, DNotZ 2001, S. 220 ff.; Mayer in: Staudinger, 2009, § 1018 BGB Rn. 60). Nach dem von den Beteiligten vorgelegten Gutachten des Deutschen Notarinstituts (DNotI-Report 1999, S. 165 f.) soll die herrschende Meinung „zumindest erschüttert“ sein.

### c.

Höchstrichterliche Rechtsprechung ist zu einem Fall, der dem vorliegenden entspricht, bisher nicht ergangen.

Der Bundesgerichtshof hat allerdings bereits entschieden, dass für die Frage, ob eine Belastung aller Wohnungseigentumseinheiten mit einer Dienstbarkeit erforderlich ist oder ob die Belastung eines einzelnen Wohnungseigentums ausreicht, nicht darauf abzustellen ist, ob der von der Ausübung der Dienstbarkeit betroffene Gegenstand dem Gemeinschafts- oder dem Sondereigentum zuzurechnen ist (BGHZ 107, 289). Es genügt danach vielmehr, wenn durch die Dienstbarkeit allein aus dem Sondereigentum fließende Befugnisse betroffen sind (BGH, a. a. O.).

Im konkreten Fall hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob das Wohnungseigentum eines einzelnen Eigentümers zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer anderen Wohnung mit einer Dienstbarkeit belastet werden kann, wonach der Eigentümer der belasteten Wohnung ein bestimmtes Fenster in seiner Wohnung ständig geschlossen zu halten hat. Dabei hat der Bundesgerichtshof es als nicht entscheidend angesehen, ob das Fenster in den Räumen der Wohnung seinerseits auch zum Sondereigentum oder aber zum Gemeinschaftseigentum gehört. Nur die jeweiligen Wohnungseigentümer selbst seien befugt, die Fenster in ihrer Wohnung nach Belieben zu öffnen und zu schließen. Die Rechte der anderen Miteigentümer würden daher jedenfalls nicht von der Belastung betroffen, die sich allein auf die Nutzung der einzelnen Wohnung beziehe, so dass es nicht der Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern bedürfe (BGH, a. a. O.).

Es komme auch nicht darauf an, ob der Wohnungseigentümer sein alleiniges Gebrauchsrecht an den Fenstern durch die Bestellung eines Wohnungsrechts (also über die gesamte Wohnung) an den Berechtigten mit übertrage oder ob ausschließlich diese Befugnis zum Gegenstand der Belastung gemacht werde (BGH, a. a. O.).

Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung jedoch ausdrücklich betont, dass es für den konkreten Fall auf die streitige Rechtsfrage der Belastbarkeit eines Wohnungseigentums in Bezug auf vereinbarte Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum nicht ankomme. Im dort zu entscheidenden Fall sei kein durch Vereinbarung begründetes Sondernutzungsrecht an einem Gegenstand außerhalb der Wohnung betroffen (BGH, a. a. O.).

So aber liegt es hier. Betroffen ist ein Carport-Stellplatz, der sich außerhalb der Wohnung der Beteiligten zu 1. befindet. Die Wohnungen der Beteiligten zu 1. (dienendes Grundstück) und der Beteiligten zu 2. (herrschendes Grundstück) befinden sich dabei in verschiedenen Wohnungseigentumsanlagen. Die begehrte Eintragung könnte hier daher nur dann erfolgen, wenn die Bestellung einer Dienstbarkeit, die allein zum Gebrauch von Gemeinschaftseigentum im Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers berechtigt, ohne Einschränkung möglich wäre.

#### **d.**

Dies ist jedoch nach Auffassung des Senats nicht der Fall. Der oben dargestellten herrschenden Meinung ist zuzustimmen.

Diese geht zunächst zu Recht davon aus, dass im Hinblick auf die gebotene Klarheit des Grundbuchs keine wirtschaftliche Betrachtungsweise, sondern eine formal sachenrechtliche anzustellen ist (OLG Karlsruhe, Rpfleger 1975, S. 356 f.; ähnlich OLG Hamburg, ZMR 2004, S. 616 ff., unter Hinweis auf den numerus clausus des Sachenrechts). Die bereits oben zitierten Vertreter dieser Auffassung stellen zutreffend darauf ab, dass Nutzungs- und Belastungsgegenstand in Fällen wie dem vorliegenden das gemeinschaftliche Grundstück ist, während das Sondernutzungsrecht kein selbstständiges, für sich belastbares dingliches Recht darstellt. Die Gegenmeinung weist zwar im Ansatz zutreffend darauf hin, dass auch ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht dingliche und nicht nur schuldrechtliche Wirkung habe (Röll, Rpfleger 1978, S. 352 f.). Das eingetragene Sondernutzungsrecht hat dingliche Wirkung jedoch nur in der Weise, dass es nach § 10 Abs. 3 WEG n. F. (= Abs. 2 a. F.) zum Inhalt des Sondereigentums wird und damit für und gegen die Rechtsnachfolger der einzelnen Wohnungseigentümer wirkt. Ein selbstständiges dingliches Recht ist es jedoch nicht (vgl. BGHZ 73, 145).

Im Ergebnis führt diese formale Betrachtungsweise zwar dazu, dass alle Wohnungseigentümer bei der Bestellung einer Dienstbarkeit mitwirken müssen, die faktisch nur für die Eigentümer der Wohnung Auswirkungen hat, der das betroffene Sondernutzungsrecht am Stellplatz zugeordnet ist. Die anderen Eigentümer dürften den Stellplatz ohnehin nicht nutzen. Die Gegenauffassung wirft der herrschenden Meinung daher vor, sich an „Strukturvorstellungen“ zu orientieren und nicht an dem einfachen Grundsatz,

dass niemand mehr Rechte übertragen könne, als er selber habe (Röll, Rpfleger 1978, S. 352 f.). Eine Dienstbarkeit könne bestellt werden, sofern ihr Ausübungsbereich nur nicht den Ausübungsbereich des Sondernutzungsrechts überschreite (von Oefele, DNotZ 2001, S. 222). Maßgeblich sei, wessen Befugnisse die Ausübung der Dienstbarkeit berühre (Amann, DNotZ 1990, S. 499). Die nur auf Teilhabe an einem Sondernutzungsrecht gerichtete Dienstbarkeit erhalte keine überzeugendere Entstehungsgrundlage, wenn sie auch durch diejenigen Personen bestellt werde, die von der Nutzung für immer ausgeschlossen seien; ihre insoweit befugnislose Miteigentümerstellung genüge dafür nicht (Amann, a. a. O., S. 501). Die herrschende Meinung verharre zu sehr in konstruktiv-dogmatischen Überlegungen (Mayer in: Staudinger, a. a. O., § 1018 BGB Rn. 60).

Es ist auch durchaus nachvollziehbar, dass die Beteiligten zu 2. eine dingliche Absicherung ihrer Position wünschen. Diese können sie nicht einfach dadurch erlangen, dass die Beteiligten zu 1. ihnen das Sondernutzungsrecht übertragen. Die Übertragung eines Sondernutzungsrechts kann jedenfalls nur an Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen und nicht an Wohnungseigentümer einer benachbarten Anlage. Ein praktisches Bedürfnis an der Umsetzung der gewählten Konstruktion kann daher durchaus bestehen (anders OLG Hamburg, ZMR 2001, S. 381). Gleichwohl rechtfertigt dieses praktische Bedürfnis es grundsätzlich nicht, unter Verstoß gegen sachenrechtliche Grundsätze ein dingliches Recht zu bestellen.

Gerade für die Frage, ob eine dingliche Absicherung eines Nutzungsrechts (hier: für die Beteiligten zu 2.) möglich ist, ist nicht auf praktische Bedürfnisse abzustellen. Vielmehr ist die im Gesetz vorgesehene, sachenrechtliche Lage maßgeblich. Danach kann aber weder das Sondernutzungsrecht als solches Belastungsgegenstand sein, noch das gesamte Grundstück ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer mit einer Dienstbarkeit belastet werden. Die Belastung des Sondernutzungsrechts selbst ist, wie bereits ausgeführt, schon deshalb nicht möglich, weil das Sondernutzungsrecht kein dingliches Recht ist. Der Gesetzgeber hat im Übrigen bei der Neufassung des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG zum 1. Juli 2007 auch nur die Möglichkeiten genannt, dass ein Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Von einer Belastung des Sondernutzungsrechts als solchem ist dort nicht die Rede. Wenn die Belastung sich dagegen auf das gemeinschaftliche Eigentum an den Stellplatzflächen bezieht, bedarf es dafür der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer, und zwar selbst dann, wenn sich der Ausübungsbereich auf den Bereich eines Sondernutzungsrechts beschränkt.

Grundsätzlich müssen Wohnungseigentümer, die die Ausübung von Sondernutzungsrechten über die Grenzen der eigenen Anlage hinaus wünschen, dementsprechend auf die Möglichkeit langfristiger schuldrechtlicher Vereinbarungen verwiesen werden. Diese können auch Klauseln enthalten, wonach die wechselseitigen Verpflichtungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden müssen. Falls eine Wohnungseigentümergeinschaft über zu wenig Stellplätze verfügt, besteht durchaus auch die Möglichkeit, dass der Eigentümer benachbarter Flächen (ggf. alle Eigentümer einer benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft) die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der jeweils anderen Gemeinschaft bewilligen.

Eine andere Beurteilung ergibt sich für den vorliegenden Fall auch nicht aus der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BHZ 107, 289). Es kann nicht bereits darauf abgestellt werden, dass das dieser Entscheidung zugrunde liegende „faktische“ Sondernutzungsrecht innerhalb einer einzelnen Wohnung mit dem hier vorliegenden eines vereinbarten Sondernutzungsrechts an einem Stellplatz vergleichbar sei (so Amann, DNotZ 1990, S. 499, 500; Ott, DNotZ 1998, S. 129, 130).

Der Bundesgerichtshof hatte über den Sonderfall zu entscheiden, dass eine Dienstbarkeit in Bezug auf ein Fenster werden sollte, das sich im räumlich abgegrenzten, gegenständlichen Bereich des Sondereigentums befand (auf diesen Unterschied stellen ebenfalls ausdrücklich ab BayObLG, DNotZ 1990, S. 496 ff.; NJW-RR 1997, S. 1236 f.; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1999, S. 1389; OLG Hamburg, ZMR 2001, S. 380 f.). Es bestand dort ein besonderes Regelungsbedürfnis dafür, zu vermeiden, dass die Möglichkeit der Belastung eines einzelnen Wohnungseigentums letztlich von der Frage abhängt, ob ein Gegenstand innerhalb der einzelnen Wohnung auch rechtlich zum Sondereigentum gehört oder - sei es wegen fehlender Sondereigentumsfähigkeit, sei es im Hinblick auf die Regelung in der Teilungserklärung - zum Gemeinschaftseigentum.

Dass eine Dienstbarkeit ausschließlich in Bezug auf einen im Gemeinschaftseigentum befindlichen Stellplatz nur für ein einzelnes Wohnungseigentum bestellt werden kann, folgt im Übrigen auch nicht daraus, dass die Belastung des jeweiligen Wohnungseigentums (insgesamt) mit einem Wohnungsrecht möglich ist (BayObLG, DNotZ 1990, S. 496 ff.; NJW-RR 1997, S. 1236 f.). Aus dem Wohnungsrecht ergibt sich dann zwar für den Berechtigten zugleich die Befugnis, die für das Wohnungseigentum bestellten Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum auszuüben. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass das einzelne Wohnungseigentum auch in der Weise belastet werden kann, dass nur der Bereich des Sondernutzungsrechts zum Ausübungsbereich einer Dienstbarkeit gemacht wird. Der Berechtigte eines Wohnungsrechts darf auch die nicht von einem Sondernutzungsrecht erfassten Bereiche des Gemeinschaftseigentums in gleicher Weise nutzen, wie der Wohnungseigentümer es sonst dürfte. Gleichwohl kann unzweifelhaft keine Dienstbarkeit bestellt werden, die nur diesen Inhalt hat.

Den Befürwortern einer isolierten Belastung nur in Bezug auf das Sondernutzungsrecht ist zwar zuzugeben, dass die anderen Wohnungseigentümer von einer Belastung des Gemeinschaftseigentums tatsächlich nicht betroffen sind, wenn sich diese nur auf den Bereich eines Sondernutzungsrechts bezieht. Diese Erwägung ist aber im Regelfall - wenn kein ganz speziell gelagerter Fall wie derjenige vorliegt, über den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte - kein ausreichender Grund, von der formal sachenrechtlichen Betrachtungsweise abzuweichen.

### 3.

Den Geschäftswert hat der Senat nach §§ 131 Abs. 4, 30 KostO festgesetzt. Dabei ist hier der auch in erster Instanz zugrunde zu legende Wert der Hauptsache maßgeblich, da die Eintragung einer Dienstbarkeit nach § 62 Abs. 1 KostO mit der vollen Gebühr belegt ist und

der gesamte Verfahrensgegenstand auch Gegenstand der Beschwerde ist (vgl. dazu Lappe in: Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 18. Auflage, § 131 Rn. 28). Die Beteiligten haben den Wert der Dienstbarkeit in Ziffer 2. des Vertrages vom 12. Oktober 2010 mit 5,00 € monatlich, also 60,00 € jährlich, angegeben. Der anzusetzende Geschäftswert ist dabei nach §§ 22, 24 Abs. 1 b) KostO das Fünfundzwanzigfache des Jahreswertes (vgl. dazu BayObLG, FGPrax 2000, S. 254 f.; Schwarz in: Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, a. a. O. § 22 Rn. 3, § 24 Rn. 14, 35a). Hier ergibt sich dementsprechend ein Wert von 1.500,00 €

Eine Kostenentscheidung ist im Hinblick auf die gesetzliche Kostenfolge (§ 131 Abs. 1 KostO) nicht veranlasst.

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde folgt aus § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GBO. Die Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung. Die in Rechtsprechung und Literatur streitige Rechtsfrage, ob ein durch Vereinbarung begründetes Sondernutzungsrecht an einem Gegenstand außerhalb der Wohnung mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden kann, kann in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen auftreten.

### **III.**

Rechtsbehelfsbelehrung

...