

Es ist zwar möglich, daß die Beteiligten die Übernahme der zusätzlichen Verpflichtung nach Abschnitt II 1 der Urkunde nur gewollt haben, falls auch die Vereinbarung nach Abschnitt II 3 mit dinglicher Wirkung wirksam zustande gekommen sei. Es ist aber nicht ausgeschlossen, daß die Beteiligten nicht auf diesem Zusammenhang bestehen. Es kommt deshalb auf die Frage an, ob die Vereinbarung in Abschnitt II 1 der Urkunde, für sich genommen, zum Inhalt des Nießbrauchs gemacht und im Grundbuch eingetragen werden kann.

bb) Diese Frage ist, entgegen der Auffassung des Grundbuchamts, zu bejahen. Es hebt die wesensbedingten Grenzen zwischen dem Eigentumsrecht und dem beschränkten dinglichen Nutzungsrecht nicht auf, wenn der Nießbraucher die Verpflichtung übernimmt, über den in § 1041 Satz 2 BGB bestimmten Rahmen hinaus Ausbesserungen und Erneuerungen auch dann durchführen zu lassen und die Kosten hierfür zu tragen, wenn sie nicht zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Die Frage, inwieweit dies auch für eine Verpflichtung gilt, eine völlig zerstörte Sache wieder herzustellen (vgl. BGH LM § 1090 Nr. 10), braucht hierbei nicht mitentschieden zu werden.

Nach § 1041 Satz 2 BGB obliegen dem Nießbraucher Ausbesserungen und Erneuerungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß dem Nießbraucher gemäß § 1039 Abs. 1 Satz 1 BGB auch nur die gewöhnlichen Nutzungen gebühren (*Palandt* § 1041 Anm. 1 b; *Staudinger* Rdnr. 4; *MünchKomm* Rdnr. 1, je zu § 1041). Es ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, daß der Nießbraucher mit dinglicher Wirkung gegenüber dem Eigentümer die Verpflichtung zu zusätzlichen Leistungen übernimmt; dies ist z.B. für die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts anerkannt (vgl. BayObLGZ 1979, 273/277 [= *MittBayNot* 1979, 165]; *Staudinger* § 1042 Rdnr. 5).

Der Nießbraucher ist nach der gesetzlichen Regelung zwar nicht verpflichtet, aber berechtigt, außergewöhnliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. §§ 1043, 1044 BGB; *Palandt* aaO; *Staudinger* § 1042 Rdnr. 2; *MünchKomm* § 1042 Rdnr. 2, § 1043 Rdnrn. 1, 3; *Soergel* BGB 11. Aufl. § 1041 Rdnr. 1). Andererseits ist auch der Eigentümer nicht verpflichtet, außerordentliche Instandsetzungen und Unterhaltungen durchführen zu lassen (BGH aaO; *Palandt* aaO; *Staudinger* § 1043 Rdnr. 3; *MünchKomm* § 1041 Rdnr. 2; *Soergel* § 1041 Rdnr. 1 und § 1043 Rdnr. 4). Macht der Nießbraucher Verwendungen auf die Sache, zu denen er nicht verpflichtet ist, so hat er gemäß § 1049 Abs. 1 BGB einen Anspruch gegen den Eigentümer auf Ersatz der Verwendungen, aber nur unter den Voraussetzungen der §§ 677 ff. BGB. Nicht immer also kann der Nießbraucher Ersatz seiner Aufwendungen für außerordentliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen verlangen (vgl. §§ 683, 684 BGB). In diesen Fällen trifft ihn mithin ohnehin die wirtschaftliche Last, wenn außergewöhnliche Instandsetzungen oder Unterhaltungsmaßnahmen anfallen.

Für den Inhalt des Nießbrauchs ist nicht wesensbestimmend, daß der Nießbraucher die Lasten der Sache und die Aufwendungen für deren Unterhaltung nur insoweit zu tragen hätte, als sie durch die Erträge der Sache gedeckt sind (vgl. RGZ 72, 101/102; 153, 29/35; *MünchKomm* Rdnr. 5, *Staudinger* Rdnr. 4, *Soergel* Rdnr. 1, je zu § 1047). Auch dies zeigt, daß der Nießbrauch zu wirtschaftlichen Nachteilen für den Rechtsträger führen kann, die durch die Vorteile der Nutzungsziehung nicht aufgewogen werden.

Dies alles spricht dafür, daß es mit dem Wesen des Nießbrauchs vereinbar ist, dem Nießbraucher die Aufwendungen für außergewöhnliche Instandsetzungen und Unterhaltungsmaßnahmen auch mit dinglicher Wirkung aufzuerlegen (a.M. wohl *Wolf-Raiser* Sachenrecht 10. Aufl. § 117 III 2 Seite 473).

Da Abschnitt II 1 der Urkunde vom 29.4.1984 eine Regelung enthält, gegen deren Eintragung in das Grundbuch keine Bedenken bestehen, sind die Entscheidungen der Vorinstanzen insoweit aufzuheben, als sie diesen Punkt betreffen. Bestehen bleibt die Zwischenverfügung, soweit sie die Regelung in Abschnitt II 3 der notariellen Urkunde beanstandet. Das bedeutet zugleich, daß die Beteiligten das Eintragungshindernis dadurch ausräumen können, daß sie den Antrag auf Eintragung der Regelungen nach Abschnitt II 1 und/oder II 2 der Urkunde beschränken.

7. BGB §§ 1026, 1090 Abs. 2, § 1093; GBO § 29 (Zum Ausübungsbereich eines Wohnungsrechts)

1. Anlagen und Einrichtungen, zu deren Benutzung das Wohnungsrecht berechtigt, können sich außerhalb des Gebäudes befinden.

2. Ohne Bewilligung des Wohnungsberechtigten kann ein Grundstücksteil lastenfrei nur abgeschrieben werden, wenn sich auf ihm keine derartigen Anlagen und Einrichtungen befinden; zu den Anforderungen an den Nachweis hierfür.

BayObLG, Beschluß vom 17.1.1985 — BReg. 2 Z 132/84 — mitgeteilt von *Dr. Martin Pfeuffer*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1 haben aus einem früheren Grundstück von ca. 5385 m² (im folgenden: Stammgrundstück) eine Teilfläche von 1209 m², die weggemessen und als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen wurde, zu Eigentum erworben (im folgenden: Neugrundstück). Das Stammgrundstück ist mit dinglichen Wohnungsrechten zugunsten der Beteiligten zu 2 und 3 belastet; das Wohnungsrecht des Beteiligten zu 3 ist auch auf eine Garage erstreckt. Die Beteiligten zu 1 erstrebten unter Berufung auf § 1026 BGB die Löschung dieser Belastungen auf dem Neugrundstück ohne Bewilligung der Beteiligten zu 2 und 3. Das Haus, für das die Wohnungsrechte begründet sind, liegt nicht auf dem Neugrundstück, sondern auf dem anderen Teil des Stammgrundstücks (im folgenden: Restgrundstück). Dies zeigt ein der notariellen Kaufurkunde beigefügter Lageplan und wird durch ein während des Rechtsbeschwerdverfahrens vorgelegtes Schreiben des Vermessungsamtes bestätigt.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat zunächst die lastenfreie Abschreibung des Neugrundstücks und die gleichzeitige Eintragung der Auflassung an die Beteiligten zu 1 beantragt. Das Grundbuchamt hat die Eintragungsanträge beanstandet: Die Wohnungsrechte erstreckten sich gemäß § 1093 Abs. 3 BGB auch auf die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen. Es sei nicht auszuschließen, daß sich auf dem abzuschreibenden Grundstück solche Anlagen und Einrichtungen befänden und die Wohnungsberechtigten durch die lastenfreie Abschreibung möglicherweise in der Ausübung ihrer Rechte eingeengt würden. Ob dies der Fall sei oder nicht, könne das Grundbuchamt nicht feststellen. Es seien ihm daher die Freigabeerklärungen in der Form des § 29 GBO vorzulegen.

Das Landgericht hat die Erinnerung/Beschwerde des Verfahrensbevollmächtigten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte sich damit einverstanden erklärt hatte, daß die Abschreibung des Neugrundstücks und die Eigentumsübertragung zunächst ohne die Löschung der beiden Wohnungsrechte vollzogen werden, hat das Grundbuchamt das Grundbuchblatt für das Neugrundstück angelegt und die Beteiligten zu 1 als Eigentümer eingetragen. Den Antrag auf Löschung der Wohnungsrechte, die in das Grundbuch des Neugrundstücks übertragen wurden, hält der Verfahrensbevollmächtigte aufrecht.

Aus den Gründen:

1. Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78 ff. GBO).

Nach dem Vollzug der Auflassung ist nur noch der Antrag auf Löschung der Wohnungsrechte unerledigt. Die Zwischenverfügung hat insofern unverändert Bedeutung und damit sind die Entscheidungen der Vorinstanzen, gegen die sich die Rechtsbeschwerde richtet, nicht gegenstandslos geworden.

In der Sache kann das Rechtsmittel keinen Erfolg haben.

2. Das Landgericht hat ausgeführt:

Bei den im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechten sei das Wohnen die Hauptbefugnis. Zum Wohnen im heutigen Sinn gehöre aber nicht nur die Benutzung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch die Nutzung eines am Haus liegenden Standplatzes von Mülltonnen oder einer Teppichklopfstange, eines Wäschetrocknenplatzes, einer Holzlege oder unter Umständen auch eines Gartens. Vorliegend sei nicht klar, wo sich diese Flächen befänden, insbesondere auch die zum Wohnungsrecht des Beteiligten zu 3 gehörende Garage, zu der die Zufahrt gleichfalls nicht beeinträchtigt werden dürfe. Allein die Behauptung des Urkundsnotars, daß sich der Ausübungsbereich der beiden Wohnungsrechte nicht auf die abzuschreibende Teilfläche beziehe, reiche nicht aus. Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 1026 BGB sei nicht in grundbuchmäßiger Form dargetan.

3. Die Beteiligten zu 1 machen demgegenüber geltend: Es bestehe keinerlei Anhaltspunkt dafür, daß die Teilflächen, die erkennbar nicht zum engeren Umgriff des Hauses gehörten, mit Anlagen des Wohngebäudes bestanden seien. Dienstbarkeiten nach § 1093 BGB seien grundsätzlich auf das Gebäude beschränkt; mit den in § 1093 Abs. 3 BGB genannten Anlagen und Einrichtungen seien solche innerhalb des Gebäudes gemeint. Bei Wohnungsrechten nach § 1093 seien die nicht zum Gebäude gehörenden Grundstücksteile nicht erfaßt, soweit diese nicht eindeutig zur Ausübung der Dienstbarkeit nötig seien, wie etwa der Zugang zum Gebäude. Der amtliche Lageplan ergebe klar, daß Zugang und Zufahrt zum Gebäude hier nicht beeinträchtigt seien. Ein Fall, in dem etwa die Dienstbarkeit auf den Garten erstreckt worden wäre, liege nicht vor.

4. Die Rechtsbeschwerde kann nicht durchdringen. Ohne Bewilligung der Beteiligten zu 2 und 3 können die Wohnungsrechte nur unter den Voraussetzungen der §§ 22 Abs. 1, § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO gelöscht werden. Es müßte für das Grundbuchamt offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sein, daß die Belastung durch die Wohnungsrechte auf dem Neugrundstück nicht besteht. Nach § 1026 BGB ist das Neugrundstück von der Belastung durch die Wohnungsrechte, die auf dem Stammgrundstück begründet waren, frei geworden, wenn das Neugrundstück außerhalb des Bereichs der Ausübung der Wohnungsrechte liegt. Die Auffassung des Landgerichts, daß die tatsächlichen Voraussetzungen hierfür nicht in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen sind, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Für die Beteiligten zu 2 und zu 3 war an dem Stammgrundstück je ein Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB bestellt worden. Dieses Recht stellt eine besondere Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dar; über § 1090 Abs. 2 BGB sind die §§ 1020 bis 1024, 1026 bis 1029 und 1061 BGB darauf entsprechend anwendbar (BayObLG Rpfleger 1976, 14 [= MittBayNot 1975, 260] m.w.Nachw.). Das Woh-

nungsrecht lastet als Dienstbarkeit auf dem gesamten Grundstück (BGHZ 7, 268/272; BGH WPM 1968, 37; BayObLGZ 1964, 1/6 [= DNotZ 1965, 166]; *Soergel* BGB 11. Aufl. § 1093 Rdnr. 1); wird das Grundstück geteilt, so besteht die Dienstbarkeit an den rechtlich verselbständigten Teilen des ursprünglichen Grundstücks (Neugrundstück und Restgrundstück) fort (BayObLG Rpfleger 1983, 143 [= MittBayNot 1983, 61]; *Palandt* BGB 44. Aufl. Anm. 1; *Staudinger* BGB 12. Aufl. Rdnr. 1; *Soergel* Rdnr. 1, je zu § 1026). Zur Löschung auf einem der Grundstücke ist grundsätzlich gemäß § 19 GBO die Bewilligung des Betroffenen erforderlich. Abgesehen von dem hier nicht gegebenen Fall der Erteilung eines sog. Unschädlichkeitszeugnisses (Art. 120 Abs. 1 EGBGB; Gesetz vom 15.6.1898 BayBS III S. 124; BayObLG Rpfleger 1983, 143 m.w.Nachw.) ist die Löschungsbewilligung entbehrlich, wenn in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO dargetan ist, daß das Grundbuch unrichtig ist (§ 22 Abs. 1 GBO), weil die Voraussetzungen des § 1026 BGB vorliegen. Nach dieser Vorschrift wird das Restgrundstück von der Dienstbarkeit frei, wenn es außerhalb ihres Ausübungsbereichs liegt. Insoweit erlischt das Recht kraft Gesetzes. Voraussetzung ist, daß der Berechtigte bei der Ausübung der Dienstbarkeit rechtlich und nicht nur tatsächlich dauernd gehindert ist, den betreffenden Teil des Stammgrundstücks zu benutzen. Die rechtliche Beschränkung auf einen Teil des Grundstücks kann sich dabei aus der Art der Dienstbarkeit oder aus rechtsgeschäftlicher Vereinbarung ergeben (BayObLGZ 1954, 286/294; BayObLG Rpfleger 1983, 143; KG NJW 1969, 470; *Palandt* Anm. 2 a, MünchKomm BGB Rdnr. 2, BGRGRK 12. Aufl. Rdnr. 2, *Soergel* Rdnr. 3, *Erman* BGB 7. Aufl. Rdnr. 2, je zu § 1026)

b) Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich der Wohnungsrechte der Beteiligten zu 2 und zu 3 für das Neugrundstück nicht in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen.

Das Wohnungsrecht gibt dem Berechtigten gemäß § 1093 Abs. 1 BGB die Befugnis, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Nach dem der Kaufvertragsurkunde beigelegten und in der Auflassungsurkunde in Bezug genommenen Lageplan kann davon ausgegangen werden, daß das Gebäude mit den den Beteiligten zu 2 und zu 3 überlassenen Wohnräumen nicht auf dem Neugrundstück steht. Doch folgt daraus nicht, daß die Ausübung des Wohnungsrechts — das, wie bereits ausgeführt, am gesamten Stammgrundstück lastete — rechtlich auf den Grundstücksteil beschränkt war, der jetzt das Restgrundstück bildet.

Hauptbefugnis des Berechtigten und Hauptinhalt des Wohnungsrechts ist die Nutzung des Gebäudes oder eines Teils davon als Wohnung (BayObLG Rpfleger 1976, 14 [= MittBayNot 1975, 260]; OLG Frankfurt OLGZ 83, 31; *Palandt* Anm. 1 b bb, *Staudinger* Rdnr. 9, je zu § 1093). Doch heißt dies nicht, daß die Nutzungsbefugnis schlechthin auf das Gebäude oder auf Gebäudeteile beschränkt wäre. Der Begriff des Wohnens als Hauptinhalt des Wohnungsrechts umfaßt auch die Nutzung von Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Gebäudes, wenn dies zum Wohnen wesensmäßig „dazugehört“ (vgl. *Palandt* Anm. 4 d, *Soergel* Rdnr. 9, je zu § 1093; a.A. wohl MünchKomm § 1093 Rdnr. 5). Das Wohnungsrecht des § 1093 BGB erstreckt sich jedenfalls auf die Grundstücksteile, auf deren Gebrauch der Berechtigte angewiesen ist, um das Gebäude oder einen Teil davon als Wohnung nutzen zu können.

Die Beschwerdeführer führen u.a. aus, § 1093 Abs. 3 BGB besage für die hier zu entscheidende Frage nichts. Dieser Ab-

satz stelle nur klar, daß ein Wohnungsrecht, das nur auf Teile des Gebäudes beschränkt sei, gleichwohl die Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb dieser Teile ermögliche; zu der Frage, ob die Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb des Gebäudes liegen können, sage die Vorschrift nichts aus. Ob sich die Bedeutung der Vorschrift darin erschöpft, kann dahinstehen. Denn unabhängig davon gilt für jedes Wohnungsrecht, auch dasjenige nach § 1093 Abs. 1 BGB, der oben dargelegte Grundsatz, daß es sich auf Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Gebäudes erstreckt, wenn dies nach den maßgebenden Anschauungen wesensmäßig zum Wohnen dazugehört.

Es geht im vorliegenden Fall auch nicht um die Frage, ob das Wohnungsrecht über den Bereich hinaus, der wesensmäßig zum Wohnen in dem Gebäude oder in den betreffenden Räumen gehört, auf andere Räume oder unbebaute Grundstücksteile erstreckt werden kann (vgl. z.B. für einen Garten BayObLG Rpfleger 1976, 14 [= MittBayNot 1975, 260]; OLG Frankfurt aaO; LG Koblenz Rpfleger 1970, 90 [= DNotZ 1970, 164]. Maßgebend ist vielmehr, ob sich auf dem Neugrundstück möglicherweise Anlagen und Einrichtungen befinden, deren Mitbenutzung zum Wesen des Wohnens in dem auf dem Restgrundstück befindlichen Gebäude dazugehört.

c) Die Beteiligten zu 1 haben den Nachweis nicht geführt, daß sich keine von den Wohnungsrechten der Beteiligten zu 2 und zu 3 erfaßten Anlagen und Einrichtungen auf dem Neugrundstück befinden und dieses somit gemäß § 1026 BGB mit der Teilung von den Belastungen frei geworden wäre. Der Lageplan gibt darüber keine Auskunft; es ist auch weder nach der Größe noch nach der Lage des Neugrundstücks, insbesondere nach dessen Abstand zum Wohngebäude, ausgeschlossen. Es muß hier nicht allgemein entschieden werden, wie strenge Anforderungen das Grundbuchamt an den Nachweis stellen muß, daß es ausgeschlossen ist, daß sich Anlagen und Einrichtungen auf einem der Teile des Stammgrundstücks befinden, auf die sich das Wohnungsrecht beziehen könnte. Im vorliegenden Fall ergeben sich aus den vorgelegten Urkunden zumindest Anhaltspunkte für derartige Zweifel.

Nach § 14 des Kaufvertrags soll sich die Abwasserbeseitigungsanlage (Klärgrube-Versitzgrube) für das den Beteiligten zu 2 und zu 3 überlassene Gebäude auf dem Neugrundstück befinden. Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß es sich hier um eine der Anlagen handelt, die die Wohnberechtigten mitbenutzen dürfen und daß für die Ausübung des Wohnungsrechts der weitere Betrieb und das Funktionieren dieser Anlagen notwendig sind, solange das Gebäude nicht an die Kanalisation angeschlossen ist.

In § 14 des Kaufvertrags ist weiter bestimmt, daß die Beteiligten zu 1 dem Verkäufer das Recht einräumen, die auf dem Neugrundstück bestehende Garagenzufahrt weiter zu benutzen. Es handelt sich möglicherweise um die Zufahrt zu der Garage, auf die das Wohnungsrecht des Beteiligten zu 3 in zulässiger Weise (vgl. LG Osnabrück Rpfleger 1972, 308; Palandt § 1093 Anm. 1 b bb; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann Grundbuchrecht 2. Aufl. Einl. O 59) ausgedehnt worden ist. Auch insoweit erstreckt sich die Ausübung des Wohnungsrechts somit möglicherweise auf das von den Beteiligten zu 1 erworbene Grundstück.

8. WEG § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2, § 15 Abs. 1 (*Einräumung von Sondernutzungsrechten ohne Zustimmung anderer Wohnungseigentümer*)

1. Sind einzelne Wohnungseigentümer durch eine im Grundbuch eingetragene Gebrauchsregelung vom Mitgebrauch einer genau bestimmten Gemeinschaftsfläche ausgeschlossen, so bedarf es nicht ihrer Mitwirkung bei einer Vereinbarung, durch die einem bestimmten Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch dieser Fläche (Sondernutzungsrecht) eingeräumt wird.

2. In den Wohnungsgrundbüchern der vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Miteigentümer ist eine solche nachträgliche Einräumung eines Sondernutzungsrechts nicht einzutragen.

BayObLG, Beschluß vom 4.4.1985 — BReg. 2 Z 50/84 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Im vorliegenden Verfahren geht es um die Voraussetzungen für die Begründung eines Sondernutzungsrechts am gemeinschaftlichen Eigentum von Wohnungseigentümern.

Die Beteiligten zu 1 teilte ein ihr gehörendes Grundstück am 7.7.1981 gemäß § 8 WEG in 26 Miteigentumsanteile (16 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungen und 10 verbunden mit dem Sondereigentum an Garagen). Teil IV § 2 Abschnitt 4 der Urkunde, auf die im Grundbuch im Eintragungsvermerk Bezug genommen ist, bestimmt als Inhalt des Sondereigentums:

„Der im Kellergeschoß befindliche, im Gemeinschaftseigentum stehende Waschraum, im Aufteilungsplan mit „Waschen“ bezeichnet, bietet die Möglichkeit zum Anschluß und zur Aufstellung mehrerer Waschmaschinen.

In einem Nachtrag zu dieser Teilungserklärung werden entsprechende Sondernutzungsrechte (Recht zum Aufstellen, Anschließen und Betrieb von Waschmaschinen) begründet. Die Waschmaschinenplätze stehen der derzeitigen Grundstückseigentümerin, sofern sie zur Miteigentümergeinschaft gehört, zur alleinigen und ausschließlichen Benützung auch dann zu, wenn sie nicht mehr Alleineigentümerin des Grundstücks ist. Sie darf diese Benützungsrechte an Dritte überlassen. Die derzeitige Grundstückseigentümerin ist befugt, ihr ausschließliches Benützungsrecht an den Waschmaschinenplätzen ganz oder teilweise auf andere Miteigentümer zu übertragen.

Diese Übertragung bedarf nicht der Zustimmung etwaiger anderer Miteigentümer.

Auch nach Übertragung eines ausschließlichen Benützungsrechtes bleibt dieses ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft übertragbar.“

Im Vollzug der Teilungserklärung wurden die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher angelegt.

Die Beteiligten zu 1 ließ in der Folgezeit alle Wohnungen und Stellplätze auf, die Erwerber sind mit einer Ausnahme inzwischen in das Grundbuch eingetragen worden.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat dem Grundbuchamt einen „Nachtrag zu einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung“ vom 13.10.1983 gemäß § 15 GBO zum Vollzug vorgelegt. In Abschnitt II der Urkunde erklärte die Beteiligten zu 1 durch einen Vertreter unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung:

In Ziffer IV. § 2 Abs. 4.) hat sich die Grundstückseigentümerin, die ... (Beteiligte zu 1), die Befugnis vorbehalten, Sondernutzungsrechte zum Zwecke des Aufstellens, Anschließens und Betriebs von Waschmaschinen an dem im Kellergeschoß befindlichen, im Gemeinschaftseigentum stehenden Waschraum zu begründen und sie nach ihrer Wahl einzelnen Wohnungseigentümern zu übertragen.

Von dieser Befugnis macht die ... (Beteiligte zu 1) nunmehr Gebrauch und erklärt, daß dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 14 (= Beteiligte zu 2) das Sondernutzungsrecht zum Aufstellen, zum Anschluß und zum Betrieb einer Waschmaschine in dem genannten Kellerraum zustehen soll.

Sie bewilligt und beantragt hiermit, dieses Sondernutzungsrecht als Inhalt des Sondereigentums in den entsprechenden Grundbüchern einzutragen.