

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, Beschuß 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 Beteiligte 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 Miteigentümergemeinschaft gehört, zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung 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 Beteiligte 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 Beteiligte 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, Anschließen 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.

Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Zwischenverfügung vom 28.10.1983 beanstandet. Da in der Nachtragsurkunde ein Sondernutzungsrecht für die Beteiligte zu 1 begründet und dann übertragen werden solle, sei die Mitwirkung aller im einzelnen angegebenen Wohnungseigentümer und Drittberechtigten erforderlich. Die fehlenden Bewilligungen seien nachzureichen. In der Teilungserklärung habe sich die Beteiligte zu 1) die Begründung des Sondernutzungsrechts nur vorbehalten.

Das Landgericht hat mit Besluß vom 5. Januar 1984 die eingelegte Beschwerde zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 (§§ 15, 78, 80 GBO) ist begründet. Zur beantragten Eintragung des Sondernutzungsrechts ist die Bewilligung der Beteiligten zu 2) und 3) und der an ihren Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dinglich berechtigten Dritten nicht erforderlich.

1. a) Das Landgericht hat ausgeführt:

In der Teilungserklärung seien noch keine Sondernutzungsrechte begründet worden. Dies sollte, wie sich aus dem Wortlaut ergebe, erst später, nämlich in „einem Nachtrag zu dieser Teilungserklärung“ geschehen. Davon gehe auch Ziffer II der Nachtragsurkunde aus. Diese beinhalte demgemäß eine nachträgliche Vereinbarung über den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Dazu sei nach teilweiser Veräußerung der Eigentumswohnungen die Zustimmung der anderen Eigentümer, der Grundpfandgläubiger und sonstigen dinglichen Berechtigten nötig. Die „praktischen Schwierigkeiten“, die sich daraus ergäben, müßten mit Rücksicht auf den Eingriff in die Rechte der anderen Wohnungseigentümer und der Grundpfandgläubiger hingenommen werden.

Ob eine aufschiebend bedingte Vereinbarung von Sondernutzungsrechten mit dinglicher Wirkung zulässig sei, könne dahinstehen, da jeglicher Anhaltspunkt für eine solche Vereinbarung fehle.

b) Die Beteiligten führen zur Begründung ihrer Rechtsmittel im wesentlichen aus:

Die Auslegung der Nachtragsurkunde durch das Landgericht verstöße gegen den klaren Sinn der Teilungserklärung. Dieser sei eindeutig, der Beteiligten zu 1) das alleinige Entscheidungsrecht darüber einzuräumen, ob, wieviele und für welchen Sondereigentümer Sondernutzungsrechte entstehen sollen. Die Formulierung, daß entsprechende „Sondernutzungsrechte ... in einem Nachtrag begründet“ werden, stehe nicht entgegen. Letztlich sei nicht der Wortlaut, sondern der Sinn und Zweck einer Erklärung maßgebend. In der Teilungserklärung seien von Anfang an für die künftigen Inhaber von Waschmaschinenplätzen Sondernutzungsrechte begründet worden, deren Wirksamkeit jedoch durch die Erklärung der Beteiligten zu 1 aufschiebend bedingt gewesen sei, daß einem von ihr benannten Eigentümer ein Sondernutzungsrecht zustehen solle. „Begründen“ meine den Bedingungseintritt und das Entstehen des Vollrechts. Das ergebe sich auch aus dem Zusammenhang mit der gleich folgenden Regelung, daß die Waschmaschinenplätze bzw. deren Benutzung schon zum Zeitpunkt der Teilungserklärung der Grundstückseigentümerin allein zustehen sollten. Von besonderer Bedeutung sei die Bestimmung, daß die Übertragung von Sondernutzungsrechten keiner Zustimmung bedürfe. Nach dem Inhalt der Teilungserklärung habe jeder Wohnungseigentümer von vornherein damit rechnen müssen, daß sein eigenes Gebrauchsrecht an dem gemein-

schaftlichen Waschraum durch Sondernutzungsrechte anderer Eigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werde. Einschränkung bzw. Ausschluß ergäbe sich schon aus der Teilungserklärung.

2. Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2, § 15 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln, z. B. einem der Eigentümer die Benützung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Waschraums unter Ausschluß der übrigen Eigentümer einräumen. Für eine Regelung, die dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung unter Ausschluß aller übrigen Wohnungseigentümer das Recht zum Gebrauch von gemeinschaftlichem Eigentum gibt, hat sich die Bezeichnung „Sondernutzungsrecht“ durchgesetzt (vgl. BGHZ 73, 145/147 [= MittBayNot 78, 206]); sie wird in diesem Sinn auch im folgenden verwendet. Die Vereinbarung eines solchen Sondernutzungsrechts kann nach § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG durch Eintragung in das Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden (BGHZ 37, 203/206; BayObLGZ 1974, 217/219; 1981, 56/60 m.w.Nachw. [= MittBayNot 81, 135]; Palandt BGB 44. Aufl. Anm. 2, Augustin WEG Rdnr. 14, Bärmann/Pick/Merle WEG 5. Aufl. Rdnr. 18, Weitnauer WEG 6. Aufl. Rdnr. 2 b, je zu § 15 WEG; Horber GBO 16. Aufl. Anh. zu § 3 Anm. 4 A). In gleicher Weise können solche — insoweit mit dinglicher Wirkung ausgestatteten — Gebrauchsregelungen vom Eigentümer, der sein Grundstück im Wege der Vorratsteilung gemäß § 8 WEG teilt, in der Teilungserklärung begründet werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs. 4 § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG; BGHZ 73, 145/147; BayObLG DNotZ 1982, 242; Palandt § 8 Anm. 1 b und § 15 Anm. 2; Weitnauer § 8 Rdnr. 2; Horber aaO); inhaltlich handelt es sich dabei um eine Bestimmung über einen Gegenstand des 2. Abschnitts des Wohnungseigentumsgesetzes (sog. Gemeinschaftsordnung).

Die Begründung von Sondernutzungsrechten bewirkt, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind, eine inhaltliche Änderung des Sondereigentums aller Wohnungseigentümer. Aus §§ 873, 877 BGB folgt, daß zur Begründung eines Sondernutzungsrechts die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer nötig ist. Daraus ergibt sich weiter, daß von der Eintragung einer solchen Inhaltsänderung durch Begründung eines Sondernutzungsrechts alle nicht ausschließlich begünstigten Miteigentümer in ihrem Recht betroffen sind und die Eintragung gemäß § 19 GBO bewilligen müssen (BayObLGZ 1974, 217/220; 1978, 378/381, 382; BayObLG MittBayNot 1980, 210; Bärmann/Pick/Merle § 10 Rdnr. 54). In gleicher Weise erforderlich ist wegen §§ 876, 877 BGB die Bewilligung aller an einem Miteigentumsanteil dinglich Berechtigten und derjenigen, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist (BGHZ 91, 343 [= MittBayNot 84, 129]; BayObLGZ 1974, 217; Weitnauer § 15 Rdnr. 2 f). Denn die inhaltliche Änderung des Sondereigentums — auf die die §§ 876, 877 BGB anwendbar sind (vgl. § 9 Abs. 2 WEG — BGH aaO) — führt zu einer rechtlichen Beeinträchtigung des dinglich Berechtigten; darauf, ob eine wirtschaftliche Beeinträchtigung eintritt oder nicht, kommt es nicht an (BGH aaO).

Von der Begründung eines Sondernutzungsrechts zu unterscheiden ist dessen Übertragung auf einen anderen Woh-

nungseigentümer derselben Gemeinschaft. Sie bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer; zu ihrer Eintragung in das Grundbuch ist die Bewilligung des betroffenen (übertragenden) Eigentümers ausreichend (BGHZ 73, 145 f. [= MittBayNot 78, 206]; Senatsbeschuß vom 22.1.1979 BReg. 2 Z 77/77 [= MittBayNot 79, 18] unter Aufgabe von BayObLGZ 1977, 159; *Palandt* WEG § 15 Anm. 2 b; *Münch-Komm* WEG § 10 Rdnr. 14; *Augustin* Rdnr. 19, *Bärmann/Pick/Merle* Rdnr. 18, *Weitnauer* Rdnrrn. 2 f, je zu § 15). Das Sondernutzungsrecht hat zwei Komponenten: dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung wird (positiv) die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, alle übrigen Wohnungseigentümer werden (negativ) von der ihnen als Miteigentümern kraft Gesetzes (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WEG) an sich zustehenden Befugnis zum Mitgebrauch ausgeschlossen. Der Bundesgerichtshof (aaO S. 149) hat dargelegt, bei den Wohnungseigentümern, denen die Gebrauchsregelung das Recht zum Mitgebrauch entziehe, werde nur dieser Ausschluß der eigenen Berechtigung zum Inhalt ihres Sondereigentums, nicht aber die (positive) Zuordnung des Nutzungsrechts zu dem begünstigten Wohnungseigentum. Die (positive) Zuordnung habe auf die rechtliche Stellung der übrigen Wohnungseigentümer keine rechtliche Auswirkung. Die Übertragung des Sondernutzungsrechts in seiner Zuordnung von einem Wohnungseigentum auf ein anderes berühre deshalb nicht das Sondereigentum der vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer.

b) Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht lediglich um die Übertragung eines schon früher begründeten Sondernutzungsrechts. Das Sondernutzungsrecht kann mit „dinglicher“ Wirkung auch hinsichtlich seiner positiven Komponente erst durch den Vollzug der Urkunde vom 25.10.1983 entstehen; erst durch diese Urkunde wird dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung, nämlich der Wohnung Nr. 14 das Recht zum Aufstellen, zum Anschluß und zum Betrieb einer Waschmaschine in dem genannten Kellerraum eingeräumt. Das hat das Landgericht zutreffend gesehen.

Die Besonderheit des vorliegenden Falls liegt aber darin, daß die übrigen Wohnungseigentümer — mit Ausnahme der Beteiligten zu 1 — bereits in der Teilungserklärung vom 7.7.1981 vom Mitgebrauch des betreffenden Kellerraums ausgeschlossen worden sind (negative Komponente). Dies macht ihre materiell-rechtliche Mitwirkung (§§ 873, 877 BGB) bei der Zuweisung des Sondernutzungsrechts an den Eigentümer der Wohnung Nr. 14 wie auch ihre Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) zum Vollzug der Urkunde vom 25.10.1983 entbehrlich. Ebenso wie bei der Übertragung eines schon eingetragenen Sondernutzungsrechts wird auch hier der Inhalt des Sondereigentums der übrigen Wohnungseigentümer durch die Einräumung des Sondernutzungsrechts an den Eigentümer der Wohnung Nr. 14 nicht berührt. Die übrigen Miteigentümer sind schon durch die Teilungserklärung vom 7.7.1981 vom Mitgebrauch der betreffenden Fläche ausgeschlossen worden und diese Regelung ist durch Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch bereits Inhalt ihres Sondereigentums geworden (§ 5 Abs. 4, § 8 Abs. 2, Satz 1, § 10 Abs. 2 WEG).

(1) Die Teilungserklärung vom 7.7.1981 schließt alle Miteigentümer — mit Ausnahme der Beteiligten zu 1 — vom Gebrauch des für die Aufstellung der Waschmaschine vorgesehenen Kellerraums aus.

Die Auslegung der Teilungserklärung steht dem Rechtsbeschwerdegericht uneingeschränkt zu, da sie durch Bezug-

nahme in der Eintragungsbewilligung (§ 8 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 3 WEG) Inhalt des Grundbuchs geworden ist (BGHZ 59, 205/208 f.; BayObLGZ 1980, 29/34; 1982, 1/4, je m.w.Nachw.; *Palandt* WEG Anm. 1 b, *Augustin* Rdnr. 25, je zu § 8). Die Teilungserklärung bestimmt, daß die Waschmaschinenplätze in dem im Aufteilungsplan mit „Waschen“ bezeichneten Raum der derzeitigen Grundstückseigentümerin (= Beteiligte zu 1) zur alleinigen und ausschließlichen Benützung auch dann zustehen sollen, wenn sie nicht mehr Alleineigentümerin des Grundstücks ist. Weiterhin ist noch zweimal vom „ausschließlichen Benützungsrecht“ der Beteiligten zu 1 die Rede; außerdem ist bestimmt, daß sie dieses Benützungsrecht ganz oder teilweise ohne Zustimmung anderer Miteigentümer innerhalb der Gemeinschaft übertragen kann.

Nach dem klaren Sinn der Teilungserklärung sind damit die Erwerber von Wohnungs- und Teileigentumsrechten von vornherein von der Benützung des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Waschraums ausgeschlossen, auch wenn in der Teilungserklärung vom ausschließlichen Benützungsrecht der Beteiligten zu 1 an den Waschmaschinenplätzen und nicht am Waschraum selbst gesprochen wird. Da ein Waschraum praktisch nur zum Aufstellen, Anschließen und Betreiben von Waschmaschinen benutzt werden kann, ist für jeden Leser der Teilungserklärung klar, daß die Erwerber von Wohnungseigentumsrechten von der Benützung des Waschraums insgesamt ausgeschlossen werden sollten.

(2) Der in der Teilungserklärung vom 7.7.1981 bestimmte Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch des Waschraums ist wirksam.

Eine Vereinbarung zur Gebrauchsregelung gemäß § 15 Abs. 1 WEG kann auch den Inhalt haben, daß bestimmte Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen sind. Es ist nicht erforderlich, daß zugleich für einen oder mehrere andere Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht, d. h. die positive Befugnis zum Gebrauch der Sache, vereinbart wird. Auch die Gebrauchsregelung, die sich darin erschöpft, daß bestimmte Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen sind, wird mit der Eintragung ins Grundbuch, hier also mit der Eintragung der Teilungserklärung vom 7.7.1981 Inhalt des Sondereigentums der ausgeschlossenen Wohnungseigentümer.

Allerdings könnten Bedenken gegen eine Gebrauchsregelung bestehen, die alle Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausschließt; denn das Gebrauchsrecht ist Ausfluß des Eigentums und die Miteigentümer können sich nicht vollständig — mit dinglicher Wirkung — dieser Befugnis begeben. Aus ähnlichen Erwägungen ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, daß ein Sondernutzungsrecht nicht auf einen Dritten übertragen werden kann, der nicht Wohnungseigentümer ist (BGHZ 73, 145/147 [= MittBayNot 78, 206]; *Weitnauer* Rdnr. 2 d, *Bärmann/Pick/Merle* Rdnr. 18, je zu § 15). Im vorliegenden Fall aber sind nicht alle Wohnungseigentümer vom Gebrauch des Waschraums ausgeschlossen worden. Die Beteiligte zu 1 behielt ihre Gebrauchsbeigefugnis. In der Teilungserklärung heißt es, daß die Waschmaschinenplätze ihr zustehen, sofern sie zur Miteigentümergemeinschaft gehört. Die Beteiligte zu 1 ist bisher aus der Miteigentümergemeinschaft nicht ausgeschieden. Sie hat zwar die meisten der von ihr ursprünglich innegehabten Wohnungen veräußert; aber hinsichtlich einer Wohnung ist die Auflösung noch nicht vollzogen.

In der Teilungserklärung vom 7.7.1981 hat sich die Beteiligte zu 1 das Benützungsrecht am Waschraum vorbehalten; dieses Recht wurde aber nicht einem bestimmten Wohnungseigentum — die Beteiligte zu 1 war damals noch Eigentümerin aller Einheiten — zugeordnet. Das ist einer der Gründe, warum in der Teilungserklärung vom 7.7.1981 — entgegen der Meinung der Rechtsbeschwerde — nicht die Begründung von dinglich wirkenden Sondernutzungsrechten zugunsten der Beteiligten zu 1 gesehen werden kann; für sie ist die Zuordnung zu bestimmtem Wohnungseigentum wesentlich. Für den hier in Rede stehenden Zusammenhang ist dies aber unschädlich: Es kommt hier nur darauf an, ob der Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer vom Gebrauch des Waschraums wirksam ist. Weil der Ausschluß in der Teilungserklärung vom 7.7.1981 eine Miteigentümerin, die Beteiligte zu 1, nicht erfaßte, steht der Teilungserklärung nicht der Gesichtspunkt entgegen, daß eine Gebrauchsregelung nicht sämtliche Wohnungseigentümer mit dinglicher Wirkung vom Gebrauchsrecht ausschließen kann.

(3) Sind die übrigen Wohnungseigentümer vom Gebrauch des Waschraums ausgeschlossen, so wirken sich spätere Gebrauchsregelungen über diesen Raum auf den Inhalt ihres Wohnungseigentums nicht mehr aus. Der Ausschluß der eigenen Berechtigung ist das, was für die Erwerber von Wohnungseigentum wesentlich ist; die Zuordnung der Nutzungsbeauftragung zu einem bestimmten Wohnungseigentum bleibt ohne unmittelbare Auswirkung auf die Rechtsstellung der übrigen Wohnungseigentümer (vgl. BGHZ 73, 145/149 [= MittBayNot 78, 206]). Es stellt für die Erwerber von Wohnungseigentum keinen entscheidenden Unterschied dar, ob bereits in der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte durch Verbindung mit bestimmten Miteigentumsanteilen begründet werden, die dann später ohne Zustimmung und Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der an ihren Miteigentumsanteilen dinglich Berechtigten innerhalb der Gemeinschaft übertragen werden können (vgl. BGH aaO), oder ob die Erwerber von vornherein von der Benützung bestimmter Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen sind, an denen später Sondernutzungsrechte zugunsten der Eigentümer bestimmter Wohnungen zur Entstehung gelangen. Für wen dies geschieht, berührt die Rechtsstellung der übrigen (nichtbegünstigten) Miteigentümer dann nicht mehr (vgl. BGH aaO S. 150). Die Erwerber müssen nur durch die Teilungserklärung klar und unmißverständlich von der Benützung dieser Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen sein. Das ist hier der Fall.

c) Eine Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an der Nachtragserklärung vom 13.10.1983 ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt erforderlich, daß erst durch diese Erklärung das Sondernutzungsrecht der Beteiligten zu 2 in seiner vollen Gestalt, also einschließlich seiner positiven Komponente entsteht. Zwar muß sich die Gebrauchsbeauftragung des Inhabers des Sondernutzungsrechts gemäß § 15 Abs. 1 WEG auf eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gründen. Sind aber durch eine vorhergehende, im Grundbuch eingetragene Gebrauchsregelung bestimmte Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen, so können diejenigen Wohnungseigentümer, denen das Gebrauchsrecht verblieben ist (hier: die Beteiligte zu 1), die Vereinbarung über die Zuweisung des ausschließlichen Gebrauchsrechts an den Eigentümer einer bestimmten Wohnung allein abschließen.

Die Eintragungsbewilligung kann im vorliegenden Fall dahin aufgefaßt werden, daß die entsprechende Vereinbarung eingetragen werden soll.

d) Mit ähnlicher Begründung haben Schmidt (DNotZ 1984, 698) und Hörer (Rpfleger 1985, 108) die Begründung von Sondernutzungsrechten ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer und der an den Miteigentumsanteilen dinglich Berechtigten Dritten für zulässig gehalten. Auch wird die Meinung vertreten, in der Teilungserklärung könnten durch die spätere Benennung des Begünstigten aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte begründet werden (vgl. Röll MünchKomm WEG § 10 Rdnr. 14 und Schmidt aaO S. 699). Nach Ansicht von Weitnauer (§ 10 Rdnr. 14 f und JZ 1984, 1115) kann die Teilungserklärung die Ermächtigung eines Dritten zur Konkretisierung bestimmter Rechte (z. B. Ermächtigung des Bauträgers oder des Verwalters zur Zuweisung einer bestimmten Gemeinschaftsfläche eines zunächst nur in allgemeiner Form vorgesehenen Sondernutzungsrechts) enthalten. Ob bei solchen Fallgestaltungen die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer entbehrlich ist, braucht hier nicht entschieden zu werden. Im vorliegenden Fall ist die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer entbehrlich, weil die Teilungserklärung die Erwerber von Miteigentumsanteilen von vornherein von der Benützung des Waschraums ausgeschlossen hat.

e) Da die Begründung des Sondernutzungsrechts für die Beteiligten zu 2 sich nicht auf den Inhalt des Sondereigentums der Beteiligten zu 3 auswirkt, sind diese von der beantragten Eintragung nicht betroffen; ihre Bewilligung ist dazu nicht erforderlich. Das gleiche gilt für die an den Miteigentumsanteilen der Beteiligten zu 3 dinglich Berechtigten Dritten: wenn die Voraussetzungen der §§ 873, 877 BGB nicht gegeben sind, ist auch § 876 BGB nicht einschlägig.

f) Mit dieser Entscheidung weicht der Senat nicht vom Beschuß des Bundesgerichtshofs vom 14.6.1984 (BGHZ 91, 343 [= MittBayNot 84, 129]) ab. Dieser Entscheidung lag ein anderer Sachverhalt zugrunde. Es war dort (ebenso wie in der Entscheidung des OLG Frankfurt Rpfleger 1975, 309) in der Teilungserklärung die Begründung von Sondernutzungsrechten durch spätere Vereinbarung nur „vorgesehen“; einen Ausschluß der Erwerber von Miteigentumsanteilen von der Benützung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen enthielt die Teilungserklärung nicht. Darin liegt der entscheidende Unterschied zum vorliegenden Fall.

g) Die vom Grundbuchamt in der Zwischenverfügung verlangte Bewilligung der Beteiligten zu 2 ist gleichfalls nicht erforderlich, da sie durch die Begründung des Sondernutzungsrechts zu ihren Gunsten keinen rechtlichen Nachteil erleiden können.

3. Für das weitere Verfahren wird bemerkt:

a) Zur Eintragung des in der Urkunde vom 13.10.1983 begründeten Sondernutzungsrechts ist die (bereits erklärte) Bewilligung der Beteiligten zu 1 und die Bewilligung der eingetragenen Grundschuldgläubigerin erforderlich. Für diese ist an dem noch der Beteiligten zu 1 gehörenden Miteigentumsanteil eine Grundschuld ohne Brief zu 29 000 DM nebst Zinsen eingetragen. Da die Beteiligte zu 1 in der Teilungserklärung nicht von der Benützung des Waschraums ausgeschlossen worden ist, gelten die obigen Ausführungen (Abschnitt 2 der Gründe) insoweit nicht. Die Begründung eines Sondernutzungsrechts für die Beteiligten zu 2 ändert den Inhalt des Sondereigentums der Beteiligten zu 1; die Grundschuldgläubigerin kann davon betroffen sein und muß diese Inhaltsänderung daher bewilligen.

An dem genannten Miteigentumsanteil der Beteiligten zu 1 ist auch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die aus der Vormerkung berechtigte Käuferin muß die Eintragung des Sondernutzungsrechts für die Beteiligten zu 2 nicht bewilligen; denn auch für sie gilt, sobald sie Eigentümerin wird, der in der Teilungserklärung bestimmte Ausschluß vom Mitgebrauch des Waschraums.

b) Die Beteiligten haben beantragt, die Bestellung des Sondernutzungsrechts in sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einzutragen. Dies hat aber nur in den Grundbüchern für die Miteigentumsanteile der Beteiligten zu 1) und zu 2) zu geschehen. Der Ausschluß aller Erwerber von der Benützung des Waschraums ist mit der Eintragung der Teilungserklärung durch Bezugnahme zum Inhalt aller Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher geworden. Die nachträgliche Zuordnung des Sondernutzungsrechts berührt (ebenso wie die Übertragung eines bereits begründeten) nur mehr die grundbuchmäßige Rechtsstellung des nicht ausgeschlossenen Miteigentümers (also der Beteiligten zu 1) und des Begünstigten (also der Beteiligten zu 2); sie ist auch nur in den entsprechenden Grundbüchern zu vermerken (zur Fassung des Eintragungsvermerks vgl. etwa *Ertl, Rpflieger 1979, 81/84* unter Abschnitt IV 3).

Das Grundbuchamt wird die der Eintragung entgegenstehenden behebbaren Hindernisse (Zustimmung der Grundschulgläubigerin und Einschränkung des Eintragungsantrags) zweckmäßigerverweise zum Gegenstand einer neuen Zwischenverfügung machen.

Anmerkung:

In der Rechtsprechung gibt es manchmal Entscheidungen, die man als ausgesprochene Lichtblicke bezeichnen kann. Der vorstehende Beschuß des Bayerischen Obersten Landesgerichts zählt dazu. Die wohnungseigentumsrechtliche Gebrauchsregelung in der Gestalt der Sondernutzungsrechte — tägliche Praxis bei Kraftfahrzeugstellplätzen — hat eine lange Entwicklung hinter sich, bis eine praktikable dogmatische Deutung und praxisbezogene Handhabung erreicht wurde. Mit der BGH-Entscheidung vom 24.11.1978 (DNotZ 1979, 168 mit Anm. Ertl) hat der BGH die Sondernutzungsrechte verkehrsfähig gemacht. Dogmatisch hat er dabei die Sondernutzungsrechte in zwei Komponenten zerlegt und einen doppelten Inhalt herausgestellt: a) beim begünstigten Sondereigentum das positive Nutzungsrecht, b) bei den anderen Miteigentümern den negativen Nutzungsausschluß. Durch diese Zweihheit können rechtliche Vorgänge bei beiden Inhaltskomponenten unabhängig voneinander vor sich gehen. Die Übertragung des Sondernutzungsrechts geschieht beim positiven Inhaltsteil.

Das BayObLG baut nun auf dieser dogmatischen Zweihheit seinen Beschuß überzeugend auf. Der konkrete „Nutzungsausschluß“ kann bereits bei Begründung des Wohnungseigentums als selbständiger Teil Inhalt des Sondereigentums werden. Die positive Zuweisung des Nutzungsrechtes zu einem bestimmten Wohnungseigentum kann einem späteren Akt vorbehalten bleiben. Damit wird der zunächst festgelegte negative Inhalt mit Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch schon in der Weise „dinglicher“ Inhalt des Wohnungseigentums, daß die spätere positive Inhaltsbestimmung die Rechtsposition der negativ betroffenen Miteigentümer nicht mehr berührt und weder ihre Zustimmung noch die ihrer eingetragenen Gläubiger verlangt.

Im Entscheidungsfall ging es um ein Sondernutzungsrecht an einem Waschraum, das sich der Eigentümer bei der Teilung nach § 8 WEG vorbehalten hat, ohne die begünstigte Wohnung schon endgültig festzulegen. Das BayObLG läßt offen, ob auch so verfahren werden kann, wenn in der Teilungserklärung die Zuweisung durch den Bauträger, den Verwalter oder eine andere bestimmte Person vorgesehen ist. Dies sind die Kraftfahrzeugstellplatzfälle der Praxis. Ich meine, daß die sorgfältigen dogmatischen Ausführungen des Gerichts zwingend dazu führen, solche Zuweisungen als Grundlage für die Eintragung der Sondernutzungsrechte bei den einzelnen Eigentumswohnungen anzuerkennen. Kernpunkt der Überlegungen dazu ist, daß Gebrauchsregelungen und damit auch Sondernutzungsrechte keine dinglichen Rechte sind, sondern schuldrechtliche. Das hat neuerdings *Weitnauer* in JZ 1984, 1116 (m.w.N.) klar ausgesprochen. Aus der schuldrechtlichen Natur sowohl der Inhaltskomponente „Nutzungsausschluß“ wie der des „Nutzungsrechtes“ ergibt sich, daß nach den Prinzipien des Schuldrechtes auch ein Bestimmungsrecht durch Dritte, also Nicht-Miteigentümer gewährt werden kann. Auch die von mir in dem Beschuß genannte bedingungsrechtliche Betrachtung ist aus dem Schuldrecht voll zu rechtfertigen. Allerdings muß an dieser Nahtstelle von Schuldrecht und Sachenrecht die für das Sachenrecht und damit für das Grundbuchrecht erforderliche Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit vorliegen. Der Zuweisungsberechtigte muß daher in der Teilungserklärung bestimmt werden, bzw. aus ihr bestimbar sein. Es sollte auch kein beliebiger Dritter sein, sondern nur jemand, der eine rechtliche Beziehung zum konkreten Wohnungseigentum hat. Auch sind die Voraussetzungen der Zuweisung anzugeben (z. B. Erwerb eines Stellplatzes). Die Regelung, wie ich sie seit Jahren praktiziere und im Münchener Vertragshandbuch Band II Form. VIII. 3 § 3 Nr. 2 dargestellt habe, entspricht diesen Erfordernissen (zustimmend dazu auch *Weitnauer* JZ 1984, 1115). Gerade das Eingehen auf diese Gestaltung mit den Literaturhinweisen scheint mir ein Hinweis zu sein, daß das BayObLG mit seinen dogmatischen Ausführungen auch in diese Richtung geht. Die Unruhe, die der BGH mit seinem Beschuß vom 14.6.1984 (DNotZ 1984, 698 mit Anm. Schmidt) ausgelöst hat, müßte sich mit dem Beschuß des BayObLG legen, die Grundbuchämter können bei entsprechender Fallgestaltung wieder getrost eintragen. Zu Recht hat das BayObLG die unterschiedliche Fallgestaltung zum BGH-Fall herausgestellt.

Was die konkrete Eintragung der Sondernutzungsrechte im Grundbuch — gemeint ist das Bestandsverzeichnis — betrifft, so weist das Gericht auf die Ausführungen von *Ertl* (Rpflieger 1979, 81/84) hin. Damit billigt es diese Art der Eintragung. Man darf jedoch nicht außer Acht lassen, daß eine solche Eintragung nur eine deklaratorische, keine rechtsbegründende Wirkung hat und daher auch nicht am guten Glauben des Grundbuches teilnimmt. Materiell werden Gebrauchsregelungen als Teil des vereinbarten Inhalts des Sondereigentums durch die Bezugnahme im Bestandsverzeichnis grundbuchmäßig Inhalt. Die materiell-rechtliche Wirkung einer Zuweisung von Sondernutzungsrechten tritt mit dieser ein, nicht erst mit dem Vermerk im Bestandsverzeichnis. Für dessen Eintragung ist allerdings der Nachweis der Zuweisung in der Form des § 29 GBO in Verbindung mit der Rechtsgrundlage in der Teilungserklärung beizubringen.

Noch eine letzte Bemerkung: Das Gericht äußert sich auch allgemein über die Zulässigkeit von Sondernutzungsrechten bzw. Gebrauchsregelungen. Es stellt zu Recht heraus, daß

sie nicht schrankenlos erlaubt sind. Gebrauchsregelungen für das Gemeinschaftseigentum müssen m. E. einen sinnvollen und recht fertigenden Zweck haben. Das Gemeinschaftseigentum als grundsätzlich der gesamten Gemeinschaft dienend darf nicht ausgehöhlt werden (dazu demnächst der Verfasser in Festgabe für Erman und Weitnauer, veröffentlicht durch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland).

Notar Friedrich Schmidt, Bayreuth

9. BGB § 1105 (Bestimmbarkeit einer Reallast)

Eine Geldrentenreallast, deren Höhe sich lediglich nach den jeweiligen Kosten der vom Berechtigten auszuwählenden Mietwohnung richtet, ist nicht hinreichend bestimmbar, wenn es an objektiven Kriterien für die Ausübung des Auswahlrechts fehlt.

Kammergericht, Beschuß vom 15.5.1984 — 1 W — 5461/83 —

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1) bewilligten die Eintragung einer Geldrentenreallast auf ihrem Grundstück zugunsten der damals 78jährigen Beteiligten zu 2), wonach ihr ab 1. März 1983 auf Ihre Lebensdauer monatlich im voraus eine Rente zu zahlen ist, deren Höhe sich nach den Kosten der Mietwohnung bestimmt, die sie nach Ziff. II. 2. a) des Vertrages zwischen ihr und dem Beteiligten zu 1) vom 2. März 1983 auswählt. Auf den Eintragungsantrag des Urkundsnotars hat der Grundbuchrechtspfleger im Wege der Zwischenverfügung Bedenken gegen die Bestimmbarkeit der Höhe der Reallast geäußert, da der Vertrag vom 2. März 1983 nicht näher bezeichnet und nicht mit der Bewilligung verbunden worden sei, und unter Fristsetzung gemäß § 18 GBO um Ergänzung der Bewilligung gebeten. Dagegen richtet sich letztlich die gemäß §§ 78 bis 80 GBO zulässige weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die weitere Beschwerde ist unbegründet, denn die angefochtene Entscheidung läßt im Ergebnis keinen Rechtsfehler erkennen. Die Vorinstanzen haben vielmehr mit Recht die mit der Zwischenverfügung verlangte Ergänzung der Bewilligung durch Verbindung mit dem Vertrag vom 2. März 1983 für erforderlich gehalten, weil nicht ausgeschlossen werden kann, daß der Vertrag objektive Maßstäbe enthält, die das Wahlrecht der Berechtigten begrenzen. Eine solche Begrenzung ist aber für die hinreichende Bestimmbarkeit der jeweiligen Leistungshöhe erforderlich, während die bloße Bezugnahme auf die Kosten der von der Berechtigten auszuwählenden jeweiligen Mietwohnung dazu insbesondere deshalb nicht ausreicht, weil die Berechtigte dann einen zu großen Spielraum für die einseitige Bestimmung der Leistungshöhe hätte, die im Interesse des Grundbuchverkehrs nicht mehr hingenommen werden kann. Folglich kann die Eintragungsfähigkeit der Geldrentenreallast entgegen der Auffassung der Beteiligten auch nicht dadurch herbeigeführt werden, daß die Bezugnahme auf den der Bewilligung nicht beigefügten Vertrag entfällt, weil er ohnehin keine Einzelheiten über die Ausübung des Wahlrechts der Berechtigten enthalten sollte.

Die Anknüpfung allein an die Kosten der von der Berechtigten auszuwählenden Mietwohnung reichte zunächst einmal für die im Interesse des Grundbuchverkehrs erforderliche Klarheit und Eindeutigkeit grundbuchrechtlicher Erklärungen und Eintragungen nicht aus, wovon das Landgericht jedenfalls im Ergebnis rechtsfehlerfrei ausgegangen ist, mag es diese Frage auch nicht ausdrücklich erörtert haben. Nach allgemeiner, vom Landgericht bedenkenfrei zugrunde-

gelegter Meinung genügt es für die Bestimmtheit einer Reallast allerdings, wenn der Geldwert der aus dem Grundstück zu entrichtenden wiederkehrenden Leistungen nach Art und Gegenstand sowie Umfang bestimmbar ist, wobei auch außerhalb der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung liegende Umstände herangezogen werden können, soweit sie nachprüfbar sind und auf sie im Grundbuch oder in der Eintragungsbewilligung hingewiesen ist (vgl. etwa BayObLG, DNotZ 1954, 98, 100 und 1980, 94, 97; OLG Düsseldorf, NJW 1957, 1766; KGJ 51, 267, 271; KG, DNotZ 1932, 520, 521; Staudinger-Amann, BGB, 12. Aufl., § 1105 Rdnrs. 11, 12). Die dazu ergangene Einzelfallrechtsprechung stellt mit Recht keine zu hohen Anforderungen an die Bestimmbarkeit der Leistungshöhe, denn der Bestimmtheitsgrundsatz darf andererseits auch nicht überspannt werden, um den Grundbuchverkehr nicht unnötig zu erschweren (vgl. BayObLG, DNotZ 1980, 94, 97; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, GBO, 2. Aufl., Einl. Seite 154). Demzufolge konnte die hinreichende Bestimmbarkeit der Höhe einer Reallast bei der Anknüpfung an verschiedene objektive Maßstäbe noch angenommen werden, etwa an amtliche Lebenshaltungskostenindizes (BGHZ 61, 209, 211 f.) oder bestimmte Beamtengehälter (BGHZ 22, 54, 58), an den zu einem standesgemäßen Unterhalt des Berechtigten erforderlichen Geldbetrag (BayObLG, DNotZ 1954, 98), an die „Pflege und Aufwartung in gesunden und kranken Tagen“ (OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1972, 708) oder die Unterhaltung „mit allem, was zum Leben erforderlich ist, ausgenommen Kleidung“ (KG, DNotZ 1932, 520) sowie an die Betriebskosten und -zinsen für eine bestimmte Kleinbahn (KGJ 51, 267, 272). Demgegenüber ist die ausreichende Bestimmbarkeit der Leistungshöhe bei der Bezugnahme auf mehr im Bereich eines Beteiligten liegende, veränderbare Umstände verneint worden, etwa bei der Anknüpfung an eine Änderung der persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse eines Vertragsteils ohne Angabe der einzelnen für die Änderung maßgebenden Umstände (BayObLG, DNotZ 1980, 94, 98) oder an einen Bruchteil des Einkommens (Tariflohn, hilfsweise üblicher Lohn) des Verpflichteten, dessen damalige Beschäftigung zwar genannt war, aber der gewählte Maßstab einen zu großen Spielraum lasse und auch sonst Zweifel blieben, weil der Verpflichtete eine andere, insbesondere selbständige Tätigkeit aufnehmen könne (KG, OLGE 43, 227).

Der Senat teilt die in den beiden letztgenannten Entscheidungen ausgedrückten Bedenken, die auch im vorliegenden Fall durchgreifen. Der hinreichenden Bestimmbarkeit steht zwar nicht entgegen, daß sich die gegenseitige Leistungshöhe und deren künftige Entwicklung nicht unmittelbar aus der Grundbucheintragung einschließlich der dort in Bezug genommenen Bewilligung ergibt und deshalb nicht im voraus berechenbar oder wenigstens abschätzbar ist. Vielmehr ist in erster Linie die Bestimmbarkeit der Leistungshöhe zu konkreten Zeitpunkten entscheidend, etwa im Falle der Zwangsersteigerung des Grundstücks. Daran fehlt es bei der Bezugnahme auf die Kosten der jeweils bewohnten Mietwohnung nicht, weil sich die jeweiligen Kosten der von der Berechtigten dann gerade bewohnten Mietwohnung im Bedarfsfall feststellen lassen. Jedoch unterliegen die an sich nachprüfaren Anknüpfungsmerkmale Veränderungen, an denen die Berechtigte mitwirken kann, etwa durch Änderungen des Mietvertrages oder einen Wohnungswechsel, ohne daß aus der Bewilligung eine Begrenzung ihres Einflusses auf die jeweilige Miethöhe ersichtlich ist.

Dies kann im Interesse des Grundbuchverkehrs nicht mehr hingenommen werden, denn die jeweilige Leistungshöhe