

Rechtsprechung

WEG §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2, 13 Abs. 2
Sondernutzungsrecht an einem Zugang zu einem Gemeinschaftsraum

An Flächen oder Fluren, die Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen ermöglichen, kann ein vertraglich eingeschränktes Sondernutzungsrecht eingeräumt werden.

OLG München, Beschl. v. 10.4.2019 – 34 Wx 92/18

Problem

In einer Teilungserklärung begründete der Eigentümer Sondernutzungsrechte an einem Kellerraum und einer Garage. Die Sondernutzungsfläche war jeweils der einzige Zugang zu einem hinter ihr liegenden Heizungsraum bzw. einem Tankraum, die nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Um den anderen Wohnungseigentümern den Zugang zum Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen, wurde in der Gemeinschaftsordnung bestimmt: „Diese Sondernutzungsrechte werden insofern beschränkt, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte dulden muss, dass die übrigen Sondereigentümer den Kellerraum bzw. die Garage betreten um zu dem dahinterliegenden Heizungs-

raum bzw. dem dahinterliegenden Tankraum zu gelangen.“ Das OLG München musste sich mit der Frage beschäftigen, ob der Begründung des Sondernutzungsrechts die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG entgegensteht.

Entscheidung

Das OLG München hält die Eintragung des Sondernutzungsrechts für zulässig.

Nach § 5 Abs. 2 WEG können Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden. Diese Vorgabe gelte nach dem Sinn der Vorschrift auch für die Räume. Sie stünden **zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum**, wenn ihr Zweck darauf gerichtet sei, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen. Das treffe unter anderem auf Flächen und Flure zu, die als **Zugang** zu den **Gemeinschaftsräumen** bestimmt seien.

Allerdings schließe diese Regelung nicht die Einräumung von **Sondernutzungsrechten** an Flächen oder Fluren aus, die Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen ermöglichen. Nach einer in der Literatur vertretenen einschränkenden Ansicht könne es sich bei einem solchen Sondernutzungsrecht allerdings um eine unzulässige Umgehung der Regelung § 5 Abs. 2 WEG handeln, wenn die inhaltliche Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts das Mitgebrauchsrecht der übrigen Wohnungseigentümer ausschließe. In einem solchen Fall sei die Sondernutzungsvereinbarung nur dann nicht nichtig, wenn ihr durch Auslegung eine Einschränkung zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer entnommen werden kann (Bärmann/Armbrüster, WEG, 14. Aufl. 2018, § 5 Rn. 29).

Wird an den Fluren oder vorgelagerten Räumen zu Anlagen und Einrichtungen nach § 5 Abs. 2 WEG ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, hindert dies nach Auffassung des OLG München den Zugang zu zwingenden Gemeinschaftsräumen in der Regel nicht, da in einem solchen Fall **immanente Schranken** die Ausübung des Sondernutzungsrechts beschränken (so auch KG NJW-RR 1990, 333). Erst recht gelte dies, wenn mit der Einräumung des Sondernutzungsrechts durch Vereinbarung ein **Zutrittsrecht** sichergestellt sei (Bay-ObLG MittBayNot 2004, 193).

Vorliegend sei das **Sondernutzungsrecht ausdrücklich beschränkt** eingeräumt, sodass der Zugang der weiteren Wohnungseigentümer zur Heizung und dem Tankraum schon deswegen gewährleistet sei.