

Dokumentnummer: 15w15799
letzte Aktualisierung: 29.November 1999

<Dokumentnummer> 15w15799

<Gericht> OLG Hamm

<Aktenzeichen> 15 W 157/99

<Datum> 09.09.1999

<Normen> WEG § 10 abs. 2, BGB § 242

<Titel> Bindung einer Nutzungsregelung betr. Stellplätze gegenüber einem Sondernachfolger

<Fundstelle>

<Leitsatz> 1. Behält sich der teilende Eigentümer in der Teilungserklärung die Begründung von Sondernutzungsrechten durch Zuweisung von stellplatzflächen an einzelne Miteigentümer vor, so wird der Bedingungseintritt für die Entstehung der Sondernutzungsrechte erst herbeigeführt, wenn die Zuweisung entsprechend dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot mit dem der Teilungserklärung beigefügten Lageplan übereinstimmt. Die Bindungswirkung gegenüber einem Sondernachfolger tritt gem. § 10 Abs. 2 WEG erst ein, wenn die Sondernutzungsrechte in den Grundbüchern der begünstigten Miteigentümer eingetragen werden.

2. Zu den Voraussetzungen, unter denen der Anspruch des Sondernachfolgers, der gem. § 10 Abs. 2 WEG an eine bisher praktizierte Nutzungsregelung nicht gebunden ist, auf Einräumung des Mitgebrauchs an gemeinschaftlichen stellplatzflächen gem. § 242 BGB ausgeschlossen sein kann.

G r ü n d e :

Die vorgenannte Wohnungs- und Teileigentumsanlage ist von der ... Bauträgersgesellschaft mbH in Bochum (im folgenden: ...) errichtet worden. Die ursprüngliche Teilungserklärung der 0 WO vom 29.10.1985, damals gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Architekt A. --enthält in § 3 folgende, durch mehrfache spätere 1~nderungen der Teilungserklärung nicht berührte Regelung:

Zweckbestimmung des Gebäudes 1

3 ... 4.

Die unwiderrufliche und dauernde Benutzung der in anliegendem Lageplan gelb angelegten Garagen bzw. Stellplätze mit G 1 - 9 bzw. St 1 - 42 bezeichnet, steht den Erwerbern und deren Rechtsnachfolgern von Wohnungseigentum gem. I. dieser Urkunde zu, die der Grundstückseigentümer anderweitig ausdrücklich bezeichnet."

Der in Bezug genommene Lageplan sieht auf er rückwärtigen Grundstücksfläche in einer annähernd rechtwinkligen Anordnung insgesamt 36 Stellplätze vor; von der Anordnung der Stellplätze ist eine Teilfläche für einen Spielplatz ausgespart. Die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wurden am 21.02.1986 angelegt (Grundbücher von Wattenscheid Blatt In der Folgezeit hat die IWO die Wohnungs- und Teileigentumsrechte überwiegend veräußert. In den schuldrechtlichen Kaufverträgen hat die ... sich gegenüber einzelnen Erwerbern zur Übertragung des Sondernutzungsrechts an zahlenmäßig bestimmten Stellplatzflächen mit der Maßgabe verpflichtet, daß die Auswahl der Stellplätze die Verkäuferin trifft. So ist

beispielsweise für das verkaufte Teileigentum Blatt 3765, das jetzt an die Ersatzkasse vermietet ist, die Übertragung von 8 Stellplatzflächen vorgesehen.

Zu einem späteren Zeitpunkt hat die ... einen undatierten "Aufteilungsplan Stellplätze" herausgegeben. Nach Darstellung der Beteiligten zu 2) und 3) soll dieser Plan aus dem Monat Juni 1988 stammen. Es handelt sich um eine grobe Handskizze, in der zwar ebenfalls 36 Stellplätze verzeichnet sind, deren Lage und Verteilung indessen von dem der Teilungserklärung beigefügten Lageplan nicht unerheblich abweichen; wegen der Einzelheiten wird insoweit auf die zu den Akten gereichten Kopien Bezug genommen. Die Zuordnung der einzelnen Stellplätze ist in der Weise erfolgt, daß jeweils die Namen der vorgesehenen Erwerber eingetragen sind. Ein Eigentumsübergang auf die Erwerber war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt mit Ausnahme des Teileigentums Blatt M das bereits am 16.10.1987 auf Herrn umgeschrieben worden war. So sieht die Handskizze beispielsweise die Zuordnung von 8 Stellplätzen unter Bezeichnung "BEK%M" . 4 Stellplätze unter der Bezeichnung "HWG%" und 6 Stellplätze unter Bezeichnung ... vor. Der Miteigentümer ... ist jeweils am 13.04.1989 als Eigentümer dreier Teileigentumseinheiten und zweier Wohnungseigentumseinheiten im Grundbuch eingetragen worden; für eine dritte Wohnungseigentumseinheit (Blatt Im wurde lediglich eine Auflassungsvormerkung für ihn gebucht. Eine Veränderung in den Bestandsverzeichnissen der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher aufgrund, dieser Stellplatzzuordnung ist nicht eingetragen worden.

In der Folgezeit haben die Miteigentümer eine ausschließliche Nutzung der Stellplätze durch die nach dem Aufteilungsplan der ... dazu (vermeintlich) Berechtigten praktiziert. Wie die Beteiligten zu 3) und 4) erst im Verfahren der weiteren Beschwerde vorgetragen haben, ist zu Tagesordnungspunkt 12 der Eigentümerversammlung vom 20.01.1992 in Bezug auf die Stellplätze folgender Beschluß gefaßt worden: "Die Eigentümergemeinschaft beschließt einstimmig, daß für interessierte Stellplatzeigentümer die Montage eines umklappbaren einfachen Sperrpfahles geduldet wird. Die Kosten der Montage und die Folgekosten werden dem jeweiligen Stellplatzeigentümer in Rechnung gestellt...."

Auf dieser Grundlage haben einige Miteigentümer vor dem von ihnen ausschließlich genutzten Stellplatz jeweils einen solchen Sperrpfosten aufgestellt.

Der Beteiligte zu 1) hat in der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluß des Amtsgerichts Bochum vom 24.08.1992 das Wohnungseigentum Blatt ~ sowie das Teileigentum Blatt 3778 (Garage Nr. 19 des Aufteilungsplanes) erworben; zu diesem Zeitpunkt war noch die ... als Eigentümerin in diesen Grundbüchern eingetragen. Er hat mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 18.05.1998 bei dem Amtsgericht beantragt, "die Gemeinschaft zu verurteilen, sämtliche auf dem Parkplatz des Hausobjektes Friedrich Str. ~ angebrachten Sperren zu den KFZ-Einstellplätzen (Ketten, Pfosten etc.) zu beseitigen und auf diese Weise zu gewährleisten, daß die Parkfläche allen Miteigentümern zur Benutzung offen steht."

Zur Begründung hat er im wesentlichen geltend gemacht, an der genannten Grundstücksfläche seien Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer nicht wirksam begründet worden. Jedenfalls könne der Aufteilungsplan der ... ihn als Sondernachfolger nicht binden, weil eine Eintragung von Sondernutzungsrechten in den Grundbüchern nicht erfolgt sei (§ 10 Abs. 2 WEG). Er werde deshalb zu Unrecht von den übrigen Miteigentümern von dem Mitgebrauch an der Gemeinschaftsfläche ausgeschlossen.

Die Übrigen Miteigentümer sind dem Antrag entgegengetreten. Sie haben in erster Linie den Standpunkt eingenommen, Sondernutzungsrechte einzelner von ihnen seien bereits dadurch wirksam zustande gekommen, daß der teilende Eigentümer sich in § 3 Abs. 4 der Teilungserklärung die Möglichkeit der nachträglichen Einräumung von Sondernutzungsrechten vorbehalten und von dieser Möglichkeit durch die spätere Stellplatzzuordnung Gebrauch gemacht habe. Die Sondernutzungsrechte seien in § 3 Abs. 4 der Teilungserklärung dem Grunde nach angelegt; bereits durch diese Regelung würden die nicht begünstigten Miteigentümer von der Stellplatznutzung ausgeschlossen. An diese Bestimmung der Teilungserklärung sei auch der Beteiligte zu 1) als Sondernachfolger gebunden, weil sie im Grundbuch eingetragen sei. Jedenfalls aber sei der Beteiligte zu 1) verpflichtet, einer Änderung der Teilungserklärung in der Weise zuzustimmen, daß entsprechend Aufteilungsplan der ... Sondernutzungsrechte an den einzelnen Stellplatzflächen begründet werden. Die Sondernutzungsrechte seien Gegenstand der mit den einzelnen Erwerbern geschlossenen Kaufverträge und von diesen dementsprechend anteilig mitbezahlt worden. Es widerspreche deshalb Treu und Glauben, den Erwerbern diese Sondernutzungsrechte nunmehr vorzuenthalten, obwohl über einen Zeitraum von nunmehr 10 Jahren die tatsächliche Benutzung innerhalb der Gemeinschaft einverständlich praktiziert worden sei. Das Verlangen des Beteiligten zu 1) sei überdies rechtsmißbräuchlich, weil ihm für sein Wohnungseigentum einer der in dem Aufteilungsplan für den Miteigentümer B ~ ausgewiesenen Stellplätze zustehe; zudem könne er als einer der wenigen Miteigentümer eine Garage nutzen.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 04.09.1998 den Antrag zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluß hat der Beteiligte zu 1) mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 08.10.1998 rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 26.03.1999 vor der vollbesetzten Zivilkammer mit den Beteiligten mündlich verhandelt und durch Beschluß vom selben Tage die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1), die er mit einem bei dem Landgericht am 27.04.1999 eingegangenen Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom selben Tage eingelegt hat. Die Beteiligten zu 2) bis 4) beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu bereits daraus, daß seine Erstbeschwerde ohne Erfolg ist

In der Sache ist das Rechtsmittel begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht in allen Punkten rechtlicher Nachprüfung standhält. Die sofortige weitere Beschwerde führt unter Aufhebung der Entscheidungen beider Vorinstanzen zur Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht.

Das Landgericht hat nach dem Zusammenhang der Begründung seiner Entscheidung den Sachantrag des Beteiligten zu 1) dahin aufgefaßt, daß er auf eine Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Gebrauchs an allen Stellplätzen auf dem Grundstück gerichtet sei. Diese Auslegung ist nicht zu beanstanden. Allerdings zielt der Wortlaut des oben wiedergegebenen Antrags in erster Linie auf eine Beseitigung der Sperrpfosten, und zwar dies ausdrücklich als Mittel zur Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Gebrauchs. Gleichwohl legt das Vorbringen des Beteiligten zu 1) die Annahme nahe, daß sich der von ihm geltend gemachte Anspruch nicht auf die Beseitigung der Sperrpfosten beschränken soll. Denn er begehrt allgemein die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Gebrauchs an der gesamten Stellplatzfläche ohne Rücksicht darauf, wie die Inanspruchnahme eines Sondernutzungsrechts von dem jeweiligen Miteigentümer nach außen zum Ausdruck gebracht wird', also etwa auch an den bisher von der Barmer Ersatzkasse als Mieterin genutzten Stellplätzen, die offenbar nur durch Schilder entsprechend gekennzeichnet sind. In der Sache handelt es sich darum, daß der Beteiligte zu 1) (für sich, nicht auch für andere Miteigentümer) einen Anspruch auf Einräumung des Mitbesitzes zum gemeinschaftliche Gebrauch geltend macht, der ihm gem. § 15 Abs. 3 WEG zustehen kann, wenn Sondernutzungsrechte an den einzelnen Stellplätzen mit Wirkung ihm gegenüber nicht bestehen. Dem Vorbringen des Beteiligten zu 1) läßt sich hingegen nicht die

Geltendmachung eines Anspruchs auf Herbeiführung einer Nutzungsregelung für die Ausübung des gemeinschaftlichen Gebrauchs §§ 21 Abs. 4, 15 Abs. 1 WEG) entnehmen.

1)

In der Sache kann der Senat zunächst nicht der Hauptbegründung der landgerichtlichen Entscheidung folgen, an den einzelnen Stellplatzflächen seien wirksam Sondernutzungsrechte begründet worden. Richtig ist allerdings der rechtliche Ansatzpunkt des Landgerichts: Die Begründung von Sondernutzungsrechten kann durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG oder durch die ihr gleichgestellte Teilungserklärung (§ 5 Abs. 4 WEG) erfolgen. Eine Wirksamkeit gegenüber Sondernachfolgern setzt nach § 10 Abs. 2 WEG die Eintragung im Grundbuch voraus, die dann zu einer inhaltlichen Änderung des Sondereigentums aller Miteigentümer führt. Sondernutzungsrechte können nach gefestigter Rechtsprechung auch dadurch begründet werden, daß die übrigen Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen werden und der teilende Eigentümer sich vorbehält, Sondernutzungsrechte bestimmten Miteigentümern zuzuordnen. Eine solche Regelung stellt sich im Hinblick auf die negative Komponente des Sondernutzungsrechts als aufschiebende Bedingung dar (§ 158 Abs. 1 BGB). Das Ereignis, mit dessen Eintritt der Ausschluß wirksam werden soll, ist die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers. Die Regelung in der Teilungserklärung bewirkt, daß die Miteigentümer bis auf den durch die Zuordnungserklärung Begünstigten mit Eintritt der Bedingung vom Mitgebrauch des betreffenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind (vgl. BayObLGZ 1985, 378, 381; OLG Düsseldorf DNotZ 1988, 35 Rpfleger 1988, 63; Senat NZM 1998, 673 = ZMR 1998, 453). Die hier in § 3 Abs. 4 der Teilungserklärung getroffene Bestimmung mag bei wohlwollender Auslegung als eine solche Regelung verstanden werden, wenngleich offenbleibt, wie die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers im einzelnen zu erfolgen hat.

Die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers ist in einem solchen Fall Teil des Vorgangs der Begründung der Sondernutzungsrechte, der nach materiellem Grundstücksrecht zu beurteilen ist (Senat OLGZ 1994, 1, 3 = NJW-RR 19.93, 1295). Dementsprechend ist der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz zu beachten, der es nach der Rechtsprechung des Senats (NZM 1998, 453 = ZMR 1998, 673) erfordert, daß bereits in der Regelung der Teilungserklärung die Sondernutzungsrechte in ihrer Anzahl, in ihrer räumlichen Lage auf dem Grundstück und in ihrer Ausdehnung näher konkretisiert werden. Dieselben Anforderungen sind an die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers zu stellen. Da diese rechtsgestaltende Wirkung hat, kann sie nur entweder wirksam oder unwirksam sein. Eine ergänzungsbedürftige, aber nachbesserungsfähige Zuordnungserklärung kann es deshalb nicht geben. Von diesem Ausgangspunkt aus kann die undatierte Handskizze der ... aus mehreren Gründen nicht als wirksame Zuordnungserklärung behandelt werden:

Die Aufteilung der Stellplätze läßt eine Zuordnung zu konkret bezeichneten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten vermissen. Als Berechtigte sind namentlich bestimmte Erwerber bezeichnet, die jedoch zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Planes zumindest zum überwiegenden Teil noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren. Begründet werden soll jedoch nicht ein einer bestimmten Person persönlich zustehendes Recht, sondern ein Sondernutzungsrecht, das als Inhalt des Sondereigentums gleichzeitig die Nutzungsbefugnisse eines bestimmten Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechts erweitert und diejenige der anderen beschränkt. Die Unbestimmtheit der Erklärung zeigt sich deutlich im Falle des Miteigentümers ... dem namentlich 6 Stellplätze zugeordnet worden sind; im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist er nur hinsichtlich insgesamt 5 Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten geworden. Demzufolge bleibt völlig offen, was mit dem 6. Stellplatz geschehen soll. Maßgeblich kommt hinzu, daß ein Vergleich der Handskizze mit dem der Teilungserklärung beigelegten Lageplan ergibt, daß kein einziger der in der Handskizze eingezeichneten Stellplätze mit demjenigen in dem Lageplan maßstäblich deckungsgleich ist. Die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers muß jedoch zwingend mit der Regelung der Teilungserklärung übereinstimmen, weil sie ausschließlich den Bedingungseintritt für die bereits in der Teilungserklärung getroffene Regelung herbeiführen kann.

Die Zuordnung der Stellplätze konnte aus einem weiteren Grund gegenüber dem Beteiligten zu 1) keine Bindungswirkung entfalten. Denn sie bedurfte nach § 10 Abs. 2 WEG ihrerseits der Eintragung in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher, um auch gegenüber einem Sondernachfolger wirksam zu werden. Wird - wie oben ausgeführt - erst durch die Zuordnungserklärung der Bedingungseintritt für die Entstehung der Sondernutzungsrechte herbeigeführt, so bewirkt erst diese die Veränderung des Inhalts des Sondereigentums der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechte, während bis zu diesem Zeitpunkt die Befugnis der Miteigentümer zum gemeinschaftlichen Gebrauch fortbesteht. Die infolge des Bedingungseintritts entstandenen Sondernutzungsrechte sind in die Grundbücher der begünstigten Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Wege der Grundbuchberichtigung einzutragen; erst dadurch wird auch die Bindungswirkung gegenüber einem Sondernachfolger gem. § 10 Abs. 2 WEG herbeigeführt (so zu Recht ausdrücklich BayObLGZ 1985, 381, 386). An einer solchen Eintragung im Grundbuch fehlt es hier. Der Anspruch auf Einräumung des Mitbesitzes an der Stellplatzfläche wäre allerdings ausgeschlossen, wenn der Beteiligte zu 1) seinerseits verpflichtet wäre, durch rechtsgeschäftliche Erklärung an einer Bestellung von Sondernutzungsrechten für einzelne Miteigentümer mitzuwirken, die ihn selbst von einer Mitbenutzung der Grundstücksfläche ausschließt (sog. dolopetit-Einwand). Die Kammer hat angenommen, der Beteiligte zu 1) sei verpflichtet, an einer "Nachbesserung" der Zuordnungserklärung mitzuwirken, weil der Anspruch der begünstigten Wohnungs- bzw. Teileigentümer auf Erwerb von Sondernutzungsrechten bereits in § 3 Abs. 4 der Teilungserklärung angelegt sei. Auch in dieser Beurteilung kann der Senat dem Landgericht nicht folgen.

Es handelt sich hier im Kern um einen Anspruch auf eine Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung, der in der Rechtsprechung nur ausnahmsweise dann anerkannt wird, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der Teilungserklärung als grob unbillig und damit gegen Treu und Glauben verstößend erscheinen lassen (BGH NJW 1995, 2791, 2793 m.w.N.). Es kann offenbleiben, unter welchen Voraussetzungen allgemein ein in die Teilungserklärung aufgenommener Vorbehalt des teilenden Eigentümers zur Begründung von Sondernutzungsrechten hinreichende Grundlage für einen solchen Anspruch sein kann. Im vorliegenden Fall muß ein solcher Anspruch schon deshalb ausscheiden, weil die hier getroffene Teilungserklärung nicht den geringsten Anhaltspunkt dafür enthält, nach welchen sachlichen Maßstäben die Sondernutzungsrechte einzelnen Miteigentümern zugewiesen werden sollten. Vielmehr ist die Art und Weise der Zuordnung völlig dem Ermessen des teilenden Eigentümers überlassen. Die einzelnen Miteigentümer mußten danach zwar die Begründung der Sondernutzungsrechte nach dem Ermessen des teilenden Eigentümers hinnehmen, auf dessen Ausübung die Ersterwerber aber im Rahmen ihrer mit dem Bauträger geschlossenen schuldrechtlichen Verträge jedenfalls insoweit Einfluß nehmen konnten, als es um den Erwerb eines eigenen Sondernutzungsrechts ging. Das Gemeinschaftsverhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich jedoch ausschließlich durch den Inhalt der Teilungserklärung. Die schuldrechtlichen Verträge zwischen dem Bauträger und den einzelnen Erwerbern müssen unberücksichtigt bleiben, weil das Gemeinschaftsverhältnis nicht von einer Vielzahl möglicherweise unterschiedlich auszulegender schuldrechtlicher Verträge abhängen kann. Deshalb kann aus dem Gemeinschaftsverhältnis keine Verpflichtung der einzelnen Miteigentümer abgeleitet werden, diejenigen rechtsgeschäftliche Willenserklärungen abzugeben, die zur Erfüllung der von anderen Miteigentümern geschlossenen schuldrechtlichen Erwerbsverträge erforderlich sind.

In Bezug auf die deshalb allein maßgebliche Teilungserklärung darf nicht einseitig darauf abgestellt werden, daß diese als solche auf die Begründung von Sondernutzungsrechten zugeschnitten ist. Es kommt vielmehr darauf an, ob der Teilungserklärung Anhaltspunkte für die gegenseitige Abgrenzung der Interessen der Miteigentümer entnommen werden können. So kann die Ausgewogenheit der Interessen der Miteigentümer gerade darin bestehen, daß jedem von ihnen in angemessenem Umfang ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden soll. Das Begehren der Beteiligten zu 2) und 3) läuft aber gerade auf eine Verpflichtung des Beteiligten zu 1) hinaus, ihnen Sondernutzungsrechte einzuräumen, die sämtliche Stellplätze ausschöpfen, dieser weder ein eigenes Sondernutzungsrecht erhält noch sonst zu einer Nutzung der Gemeinschaftsfläche berechtigt bleibt. Dafür, daß gerade das von dem Beteiligten zu 1) erworbene Wohnungseigentum von der Zuweisung eines Stellplatzes völlig ausgeschlossen werden sollte, läßt sich der Teilungserklärung nicht der geringste Anhaltspunkt entnehmen. Die Handhabung der 890 in ihrer Handskizze, dem Miteigentümer B ~

insgesamt 6 Stellplätze und damit offenbar auch ein Sondernutzungsrecht für das von ihm später nicht zu Eigentum erworbene Wohnungseigentum einzuräumen, spricht eher für das Gegenteil.

Im Rahmen seiner Hilfsbegründung hat das Landgericht ausgeführt, aufgrund der über mehrere Jahre praktizierten Nutzungsverhältnisse sei von einer stillschweigend vereinbarten Sondernutzung auszugehen. Diese könne zwar wegen § 10 Abs. 2 WEG nicht unmittelbar gegenüber dem Beteiligten zu 1) Bindungswirkung entfalten. Jedoch müsse berücksichtigt werden, daß die tatsächlich praktizierte Nutzung für die durch die (vermeintlichen) Sondernutzungsrechte begünstigten Miteigentümer einen Vertrauenstatbestand geschaffen habe, der den Beteiligten zu 1) ja 1,9 Sondernachfolger ebenso binde wie die Miteigentümer in personellen Zusammensetzung vor der Zuschlagserteilung. Auch dieser Beurteilung kann sich der Senat im Ergebnis nicht anschließen.

Die vom Landgericht herangezogene Entscheidung des OLG Köln (WuM 1997, 637) bezieht sich sachlich auf die auch vom Senat geteilte obergerichtliche Rechtsprechung, daß die in der Person des Rechtsvorgängers im Wohnungseigentum eingetretene Verwirkung eines Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruchs wegen einer unzulässigen baulichen Veränderung oder Nutzung auch den Sonderrechtsnachfolger binde.¹ Dieser sei an die entstandene Rechtslage gebunden, weil er mit seinem Eintritt in die Gemeinschaft nicht mehr Rechte erwerben könne, als sie seinem Rechtsvorgänger zustanden (BayObLG NJW-RR 1991, 1041; NJW-RR 1993, 1165; Senat FGPrax 1996, 92 = NJW-RR 1996, 971). Diese Rechtsprechung, die in erster Linie für die langjährige Duldung baulicher Veränderungen und einer damit im Zusammenhang stehenden Nutzung entwickelt worden ist, kann jedoch nur mit Vorsicht auf die gegenseitige Einräumung von Sondernutzungsrechten übertragen werden. Eine solche Übertragung darf nicht dazu führen, daß die gesetzliche Vorschrift des § 10 Abs. 2 WEG praktisch ausgehöhlt wird. Es hat deshalb im Grundsatz dabei zu verbleiben, daß Wohnungseigentümer, die sich schuldrechtlich Sondernutzungsrechte an Flächen des Gemeinschaftseigentums einräumen, gegenüber dem Sondernachfolger keinen Schutz genießen, wenn ihre Vereinbarung nicht als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Dasselbe muß gelten, wenn Miteigentümer - wie hier - eine Sondernutzungsregelung in der irrigen Annahme praktizieren, bereits durch eine Stellplatzzuordnung des teilenden Eigentümers seien ohne die erforderliche Eintragung im Grundbuch Sondernutzungsrechte entstanden. Die Berufung auf die fehlende Bindungswirkung nach § 10 Abs. 2 WEG ist, wie der Senat bereits entschieden hat (FGPrax 1997, 15, 16), grundsätzlich nicht rechtsmißbräuchlich. Eine Anwendung des § 242 BGB kann in diesem Zusammenhang deshalb nur in Betracht kommen, wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls das Interesse der Wohnungseigentümer an der Wahrung ihres berechtigten Vertrauens auf den Fortbestand der bisherigen Nutzungsverhältnisse die durch § 10 Abs. 2 WEG geschützten Interessen des Sondernachfolgers deutlich überwiegen. Davon kann hier jedoch nicht ausgegangen werden.

Hier kann bereits nicht festgestellt werden, daß zeitlich vor der Zuschlagserteilung eine Verwirkung des Anspruchs auf Teilhabe am gemeinschaftlichen Gebrauch eingetreten ist. Die Nutzungsdauer für die Zeit von der Herausgabe der Handskizze durch die INWO bis zur Zuschlagserteilung an den Beteiligten zu 1) (etwas über 4 Jahre) kann nicht als besonders lang bezeichnet werden. Die praktizierte Nutzungsregelung beruht offenbar darauf, daß alle Beteiligten aufgrund desselben Rechtsirrtums von der wirksamen Begründung von Sondernutzungsrechten ausgingen. Die Formulierung in dem Beschluß der Eigentümerversammlung vom 20.01.1992 ("Stellplatzeigentümer") ist dafür ein Beleg. Aufgrund des übereinstimmenden Rechtsirrtums konnte keiner der Beteiligten mit Recht konkret darauf vertrauen, andere Miteigentümer würden keine Ansprüche auf den Mitgebrauch mehr geltend machen. Hier kommt hinzu, daß nach den obigen Ausführungen objektiv leicht erkennbar war, daß aufgrund der von dem Lageplan der Teilungserklärung abweichenden Handskizze deA0W0, und in Anbetracht der fehlenden Eintragung im Grundbuch einen Sondernachfolger bindende Sondernutzungsrechte nicht begründet werden konnten. So hat denn auch die im Büro der Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 3) und 4) Anfang des Jahres 1994 durchgeführte anwaltliche Prüfung des Vorgangs sogleich zu der zutreffenden Beurteilung geführt, Sondernutzungsrechte seien nicht wirksam begründet worden. Nach dem Vorbringen der Beteiligten zu 2) und 3) geht es ihnen im Kern darum, als Gegenleistung für den von ihnen erbrachten Kaufpreis die Lei-

stungspflicht des Verkäufers auch im Hinblick auf die Übertragung der Sondernutzungsrechte erfüllt zusehen. Im Hinblick darauf ist jedoch eine Einschränkung der durch die gesetzliche Regelung des § 10 Abs. 2 WEG geschützten Rechtsstellung des Beteiligten zu 1) nicht geboten. Denn das kaufvertragliche Erfüllungsinteresse der Beteiligten zu 2) und 3), wird bereits durch die Rechtsmängelhaftung des Verkäufers nach den §§ 440 Abs. 1, 325 BGB geschützt.

Die Sache ist auch nicht aus anderen Gründen zur abschließenden Entscheidung reif (§§ 27 Abs. 1 S. 2 FG, 563, 565 Abs. 3 ZPO).

Ein Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Besitzeinräumung ist nicht durch den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 20.01.1992 zu Tagesordnungspunkt 12 ausgeschlossen. Diesen erst im Verfahren der weiteren Beschwerde vorgetragenen Beschluß kann und muß der Senat aufgrund des Rechtsfehlers der landgerichtlichen Entscheidung berücksichtigen, weil er zwischen den Beteiligten unstreitig ist und deshalb insoweit weitere tatsächliche Ermittlungen nicht erforderlich erscheinen (Keidel/Kahl, FG, 14. Aufl., § 27 Rdnr. 59). An diesen nicht gem. § 23 Abs. 4 WEG angefochtenen Eigentümerbeschluß ist auch der Beteiligte zu 1) als Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 3 WEG gebunden. Die Auslegung dieses Beschlusses, der inhaltlich dazu bestimmt ist, Wirkungen für Sonderrechtsnachfolger einzelner Miteigentümer zu entfalten, hat ausschließlich objektiv danach zu erfolgen, wie der unbefangene Betrachter die getroffene Regelung nach dem protokollierten Wortlaut und den sonst erkennbaren o. objektiven Umständen verstehen muß (BGH NJW 1998, 3713, 3714). Diese Auslegung ergibt hier, daß die getroffene Regelung sich inhaltlich auf die Genehmigung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG (Aufstellung von Sperrpfosten) beschränkt und nicht gleichzeitig auch die Einräumung von Sondernutzungsrechten an den Stellplatzflächen umfaßt. Die Genehmigung einer baulichen Veränderung wird zwar häufig sachlich auch die Einräumung einer Nutzungsbefugnis mitumfassen, die mit der baulichen Veränderung untrennbar verbunden ist. Aus dem Beschlußwortlaut ergibt sich indessen hier, daß die Miteigentümer bei ihrer Beschlußfassung von bereits bestehenden ausschließlichen Nutzungsrechten der Miteigentümer an den Stellplatzflächen ausgingen. Denn die Befugnis zur Errichtung der Sperrpfosten ist den "Stellplatzeigentümern" eingeräumt worden. Diese Formulierung legt die Annahme nahe, daß durch den Eigentümerbeschluß selbst keine Nutzungsregelung getroffen werden sollte. Vielmehr sollte den Miteigentümern lediglich die Möglichkeit eröffnet werden, ihr bereits bestehendes ausschließliches Nutzungsrecht an einzelnen Stellplätzen gegen unbefugte Nutzung Dritter durch Sperrpfosten zu sichern. Unabhängig von diesen Bedenken kommt maßgeblich hinzu, daß der Eigentümerbeschluß vom 20.01.1992 auch inhaltlich nicht erkennen läßt, welche Nutzungsregelung im einzelnen getroffen werden sollte. Insbesondere bleibt völlig unklar, welche Stellplatzflächen welchen Miteigentümern (sei es im Wege einer namentlichen Bezeichnung, sei es als Zuordnung zu bestimmten Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten) zugewiesen werden sollten. Unter diesem Gesichtspunkt kann dem Beschluß allenfalls eine pauschale Bezugnahme auf die tatsächlich bereits praktizierte Nutzungsregelung entnommen werden. Die quasi dingliche Wirkung für einen Sondernachfolger nach § 10 Abs. 3 WEG kann jedoch nur einem solchen Eigentümerbeschluß zukommen, der selbst eine inhaltlich hinreichend bestimmte Regelung enthält. Nur dann ist gewährleistet, daß sich ein Sondernachfolger durch Einsicht in den Beschluß der Eigentümerversammlung über die getroffene Regelung und ihre inhaltliche Reichweite unterrichten kann. Daran fehlt es hier.

Die Wirksamkeit der Beschlußfassung über die bauliche Veränderung steht allenfalls einem Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Beseitigung der Sperrpfosten, nicht aber einem Anspruch auf Einräumung des Mitbesitzes an den so gesicherten Stellplatzflächen entgegen. Sofern die Eigentümerversammlung keine anderweitige Nutzungsregelung beschließt (siehe dazu unten), müssen die betreffenden Miteigentümer dem Beteiligten zu 1) die Mitbenutzung auf andere Weise (etwa durch Übergabe eines Schlüssels für Einzelnen Sperrpfosten) ermöglichen.

Der Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Einräumung der Mitbenutzung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeerwiderung nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil er neben dem Wohnungseigentum auch

eine Garage ersteigert hat. Denn bei der Garage handelt es sich um ein selbständiges, insbesondere auch gesondert veräußerliches Teileigentum. Aus der Teilungserklärung kann keine Regelung des Inhalts abgeleitet werden, daß die Garage nur einheitlich mit dem Wohnungseigentum genutzt werden darf. Der Beteiligte zu 1) hat deshalb in Ansehung seines Wohnungseigentums einen Anspruch auf gleichmäßige Teilhabe an der Nutzung der Stellplatzflächen.

Die Geltendmachung des Anspruchs durch den Beteiligten zu 1) ist nicht in der Zeit seines Eigentumserwerbs durch die Zuschlagserteilung verwirkt (§ 242 BGB). Denn den Beteiligten zu 2) und 3) ist bereits durch das vorangegangene Verfahren 71 11 81/93 AG Bochum bekannt, daß der Beteiligte zu 1) das Recht für sich in Anspruch nimmt, die gesamte Stellplatzfläche mitbenutzen zu dürfen. In dem genannten Verfahren ist dem Miteigentümer SI » durch Beschluß des Amtsgerichts vom 21.07.1994 untersagt worden, den PKW des Beteiligten zu 1) abschleppen zu lassen, wenn dieser ihn auf einem der von ihm gekennzeichneten Stellplätze Nr. 25, 26, 27 und 28 abstellt. Gleichzeitig wurde der Gegenantrag des Miteigentümers S M auf Unterlassung der Mitbenutzung der vorgenannten Stellplätze abgewiesen. Bereits mit der Einleitung dieses Vorverfahrens konnten die Beteiligten zu 2) und 3) nicht mehr darauf vertrauen, der Beteiligte zu 1) werde die bisher praktizierte Nutzungsregelung nicht angreifen.

Der Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Einräumung der Mitbenutzung an sämtlichen Stellplatzflächen wäre allerdings nach § 2142 BGB, ausgeschlossen, wenn die Behauptung der Beteiligten zu 2) zutrifft, diesem stehe tatsächlich eine dieser Flächen zur Nutzung zur Verfügung, nämlich einer aus den insgesamt 6 in der Handskizze der » dem Miteigentümer ihm zugewiesenen Stellplätze. Der Beteiligte zu 1) hat dieses Vorbringen der Sache nach bestritten, indem er vorgetragen hat, er werde von der Nutzung sämtlicher Stellplätze ausgeschlossen. Trifft die Behauptung der Beteiligten zu 2) zu, wäre das Verlangen des Beteiligten zu 1) treuwidrig. Denn wenn er tatsächlich einen der angelegten Stellplätze nutzen kann, hat er kein verständliches Interesse daran, zusätzlich ein Mitbenutzungsrecht an den von den anderen Miteigentümern genutzten Stellplätzen durchzusetzen und damit gleichzeitig langjährig praktizierte Nutzungsverhältnisse aufzubrechen. Unter diesem Gesichtspunkt bedarf es deshalb noch weiterer tatsächlicher Feststellungen.

Unabhängig davon kann der Anspruch des Beteiligten zu 1) unter einem weiteren Gesichtspunkt nach § 242 BGB zumindest befristet ausgeschlossen sein. Nach § 21 Abs. 4 WEG ist jeder Miteigentümer zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet. Dazu gehört nach § 15 Abs. 1 WEG insbesondere eine Regelung des ordnungsgemäßen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese Regelung ist nach § 15 Abs. 3 WEG durch Beschluß der Eigentümerversammlung zu treffen, die dem Interesse der Gesamtheit der Miteigentümer nach billigem Ermessen zu entsprechen hat. Wenn sich als Ergebnis des vorliegenden Verfahrens herausstellt, daß dem Beteiligten zu 1) (und damit zugleich allen anderen Miteigentümern) ein Recht zur Mitbenutzung an sämtlichen Einzelstellplätzen zusteht, steht damit zugleich ein dringendes Regelungsbedürfnis im Hinblick auf eine Regelung des gemeinschaftlichen Gebrauchs fest. Denn es muß befürchtet werden, daß eine geordnete Nutzung der Stellplatzflächen nichtmehr möglich ist, wenn ohne nähere Regelung 'sämtliche Miteigentümer nach freiem Belieben sämtliche Stellplätze benutzen könnten. Bevorzugt wäre dann derjenige Miteigentümer, der zu einem günstigen Zeitpunkt gerade einen freien Stellplatz vorfindet, während andere Miteigentümer sich nicht mehr darauf verlassen könnten, selbst einen Stellplatz nutzen zu können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Grundstücks und die Erforderlichkeit der Nutzung einzelner Stellplatzflächen für den Publikumsverkehr der gewerblich genutzten Einheiten, insbesondere die an die an Ersatzkasse vermieteten Räumlichkeiten. Das aus dem Gemeinschaftsverhältnis fließende Gebot zu gegenseitiger Rücksichtnahme kann deshalb im Einzelfall dazu führen, daß einem in die Gemeinschaft eintretenden Miteigentümer, der unter Berufung auf § 10 Abs. 2 WEG eine bisher langjährig praktizierte Nutzungsregelung nicht gegen sich gelten lassen will, zugemutet werden kann, die Durchsetzung eines rechtlich bestehenden Anspruchs auf Einräumung des Mitbesitzes zeitlich zurückzustellen, um zunächst einen Eigentümerbeschluß über eine ordnungsgemäße Regelung des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums herbeizuführen. Dazu ist eine konkrete Abwägung der

Interessen der Miteigentümer erforderlich, die der Senat nicht vornehmen kann, weil es dazu noch weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang zunächst die tatsächliche Nutzung der vorhandenen Stellplatzflächen durch die einzelnen Miteigentümer, die sich aus dem Akteninhalt nicht ergibt und wohl nur vor Ort festgestellt werden kann. Aufklärungsbedürftig ist insbesondere, ob für den Beteiligten zu 1) tatsächlich eine Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich einer der ursprünglich für den Miteigentümer ... vorgesehenen Stellplätze besteht (siehe bereits oben) und - falls nein - an welchen Miteigentümer und aus welchen Gründen die Nutzung dieses Stellplatzes übergegangen ist. Einzubeziehen ist ferner das konkrete Nutzungsbedürfnis des Beteiligten zu 1). Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang vor allem, ob er zum gegenwärtigen Zeitpunkt - sei es auch durch Vermietung - eine einheitliche Nutzung von Wohnung und Garage vornimmt. Sollte dies der Fall sein und sollten die Miteigentümer - wie die Beschwerdeerwiderung vorträgt - keine Einwendungen gegen die Nutzung der vor der Garage gelegenen Fläche als Stellplatz haben, wäre dem aktuellen Nutzungsbedürfnis des Beteiligten zu 1) weitgehend Rechnung getragen, so daß ihm eine zeitliche Zurückstellung der Durchsetzung seines dem Grunde nach gegebenen Anspruchs auf gleichmäßige Mitbenutzung der übrigen Stellplätze um so eher zumutbar wäre. Dem eigenen Vorbringen des Beteiligten zu 1) läßt sich überdies nichts Konkret entnehmen, was er bislang unternommen hat, um eine gemeinschaftliche Nutzungsregelung herbeizuführen. Daß er dazu Beschlüßanträge in der Eigentümerversammlung gestellt hat, ist nicht ersichtlich. Nach dem Vortrag in seiner Antragsschrift hat er sich darauf beschränkt, "die Verwaltung und die Gemeinschaft" erfolglos zur Beseitigung der Sperrpfosten aufgefordert zu haben.

Die danach erforderlichen weiteren tatsächlichen Ermittlungen kann der Senat als Rechtsbeschwerdegericht nicht selbst vornehmen. Da die Sachentscheidung vom Rechtsstandpunkt des Senats aus grundlegender weiterer Vorbereitung insbesondere hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse bedarf, hat er von dem ihm zustehenden Ermessen dahin Gebrauch gemacht, die Sache an das Amtsgericht zur erneuten Behandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Dieses wird ergänzend zu beachten haben:

Sollte das Amtsgericht einen Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Einräumung des Mitbenutzungsrechtes an der gesamten Stellplatzfläche für begründet erachten, wird zu berücksichtigen sein, daß es sich um einen Anspruch auf Besitzeinräumung handelt, der sich (anders als ein Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG) nicht gegen sämtliche anderen Miteigentümer, sondern nur gegen diejenigen von ihnen richten kann, die konkret dem Beteiligten zu 1) den Mitbesitz vorenthalten, also durch Sperrpfosten, Schilder oder in anderer Weise ein ausschließliches Nutzungsrecht für sich in Anspruch nehmen. Nach § 43 Abs. 4 Nr. 1 WEG sind an dem Verfahren sämtliche Miteigentümer zu beteiligen. Das sind diejenigen, die bei Verfahrenseinleitung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Nach den vom Senat beigezogenen Grundakten stimmt die der Entscheidung des Amtsgerichts beigelegte Eigentümerliste, die der Senat schon im Hinblick auf die dadurch veranlaßte formelle Verfahrensbeteiligung auch für seine Entscheidung übernommen hat, nicht in allen Punkten mit den Eigentümereintragungen zu dem genannten Zeitpunkt überein: Die Eintragung des Herrn ... sich aus keinem der Grundbücher feststellen.

Anstelle des Herrn ... bereits am 07.04.1998 Frau als Eigentümerin eingetragen worden (Blatt Bei Auflassungsvormerkungen als Ersterwerber eingetragen sind, dürfte es sich um , einen werdenden Teileigentümer handeln, der zu Recht als Beteiligter hinzugezogen worden, ist.

Mit der erneuten Sachentscheidung war dem Amtsgericht auch die Entscheidung über die Gerichtskosten und die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der sofortigen ersten und weiteren Beschwerde zu übertragen.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Auszugehen ist dabei von dem Interesse aller Beteiligten an der Entscheidung über den Verfahrensgegenstand. Dieser betrifft hier inhaltlich das von dem Beteiligten

zu 1) begehrte Mitbenutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Stellplätzen. Das Interesse des Beteiligten zu 1) beschränkt sich deshalb auf die gleichmäßige Teilhabe an der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das Interesse der übrigen Miteigentümer besteht darin, in der von ihnen in Anspruch genommenen ausschließlichen Benutzung der Stellplätze nicht durch das von dem Beteiligten zu 1) geltend gemachte Mitgebrauchsrecht beeinträchtigt zu werden. Dies rechtfertigt indessen nicht, den Geschäftswert mit dem Verkehrswert sämtlicher Stellplätze zu bemessen. Vielmehr hält der Senat auch unter Berücksichtigung der Bedeutung der Sache für die Gemeinschaft insgesamt einen Geschäftswert von 20.000,00 DM für angemessen und hat dementsprechend gemäß § 31 Abs. 1 S. 2 KostO von Amts wegen die vom Landgericht für die Vorinstanzen getroffene Wertfestsetzung abgeändert.