

Wohnungseigentumsrecht

Schneider / Becker

2. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-75696-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

[illegible]

aa) Gestreckte Begründung durch vorbehaltene Zuordnung von Sondernutzungsrechten

98 Möglich ist es, in der Gemeinschaftsordnung zunächst **alle Wohnungseigentümer bis auf den teilenden Eigentümer** vom Mitgebrauch der Sondernutzungsflächen auszuschließen (= negatives Element)²²¹ und die endgültige Zuweisung dann einem Dritten, zB dem aufteilenden Eigentümer oder dem Verwalter, zu überlassen. Die Zuordnung an die Wohnungseigentümer (= positives Element) erfolgt dann erst später, wozu die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer und deren dinglich Berechtigter dann nicht mehr erforderlich ist.²²²

99 Der Sache nach handelt es sich bei einem solchen „**Zuordnungsvorbehalt**“ um persönliche Sondernutzungsrechte des teilenden Eigentümers. Aus diesem Grund müssen richtigerweise allerdings die an den verbleibenden Einheiten dinglich Berechtigten der Zuordnung zustimmen.²²³ Auch entfällt eine Mitwirkung Dritter nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung nicht eindeutig bestimmt ist, wer die endgültige Zuordnung zu treffen hat; dann müssen die übrigen Wohnungseigentümer, die Vormerkungsberechtigten und die dinglich Berechtigten zustimmen, weil sie durch den nachträglichen Nutzungsentzug iSd §§ 876, 877 BGB beeinträchtigt sein können.²²⁴

bb) Gestreckte Begründung durch aufschiebend bedingte Zuordnung von Sondernutzungsrechten

100 Zulässig ist es auch, Sondernutzungsrechte in der Weise zu begründen, dass **sämtliche Wohnungseigentümer unter der aufschiebenden Bedingung** der positiven Zuordnung vom Mitbenutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum negativ ausgeschlossen sind.²²⁵ Mit Eintritt der Bedingung in Form der positiven Zuordnungserklärung wird der Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch wirksam. Sie sind daher ebenso wenig von der beantragten Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes berührt, wie die dinglich Berechtigten und Vormerkungsberechtigten, die ihre Rechtspositionen nach Eintragung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch erworben haben (vgl. § 161 BGB); der teilende Alleineigentümer kann deshalb in diesem Fall einseitig ein Sondernutzungsrecht positiv zuordnen.²²⁶

²²¹ Weitergehend *Hügel/Elzer WEG* § 10 Rn. 129: Unbedingter Ausschluss sämtlicher Wohnungseigentümer sei von Beginn an möglich.

²²² BGH NJW 2012, 676 = ZWE 2012, 175 m. Bespr. *Schneider ZWE* 2012, 171; KG ZMR 2007, 384 = ZWE 2007, 237; OLG Frankfurt ZfIR 1997, 665.

²²³ OLG Köln Rpfleger 2001, 535 m. insoweit zust. Anm. *Schneider*; BayObLG Rpfleger 1990, 63; BayObLG DNotZ 1986, 87 = Rpfleger 1985, 292; *DNotI-Gutachten* DNotI-Report 2016, 117; *Schneider ZWE* 2012, 171 je mwN.

²²⁴ BayObLG MittBayNot 1997, 36.

²²⁵ BGH ZWE 2012, 258; OLG Düsseldorf NZM 2020, 111; OLG München ZWE 2018, 164; OLG Hamm DNotZ 2018, 225 mAnm Falkner; OLG Frankfurt ZWE 2017, 87; KG ZWE 2015, 402; OLG Hamm ZWE 2015, 211; OLG München ZWE 2013, 319; OLG Stuttgart ZWE 2012, 488; KG ZMR 2007, 384 = ZWE 2007, 237; OLG Düsseldorf Rpfleger 2001, 534 mAnm *Schneider* DNotZ 2002, 157; OLG Hamm DNotZ 2000, 210; OLG Frankfurt Rpfleger 1998, 20.

²²⁶ Grundlegend BayObLGZ 1985, 378 = DNotZ 1986, 479 mAnm *Ertl*.

f) Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten

Ist eine Wohnungseigentümergeinschaft bereits entstanden, wird durch die nachträgliche Einräumung eines Sondernutzungsrechtes die bisher für alle Wohnungseigentümer bestehende uneingeschränkte Nutzungsbefugnis gemäß § 16 Abs. 1 S. 3 WEG in der Weise abgeändert, dass für den Berechtigten nunmehr unter Erweiterung seiner bisherigen Mitberechtigung die Befugnis zur ausschließlichen Nutzung besteht. Zur Änderung der bisherigen Nutzungsbefugnis mit Wirkung gegenüber einem Sondernachfolger muss sie durch Eintragung im Grundbuch gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Dies setzt nach hM **materiell-rechtlich** eine Vereinbarung zur **Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums** gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 WEG voraus, auf die nach ganz hM die Vorschriften der §§ 877, 873 BGB entsprechend anwendbar sein sollen.²²⁷

Verfahrensrechtlich betrifft die nachträgliche Einräumung eines Sondernutzungsrechtes lediglich diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum nach der Eintragung nicht mehr mit der Befugnis zur Mitbenutzung verbunden sein wird. Weil deren Buchposition eine **rechtliche** Verschlechterung erleidet, haben sie die **Eintragung** in das Grundbuch in der Form des § 29 GBO zu **bewilligen** (§ 19 GBO). Inhaltlich handelt es sich nach der hier vertretenen Auffassung dabei um eine Berichtigungsbewilligung. Nicht betroffen ist demgemäß der allein nutzungsberechtigte Wohnungseigentümer; er ist von der Inhaltsänderung **rechtlich** begünstigt.

Zur Eintragung der nachträglichen Inhaltsänderung des Sondereigentums im Grundbuch ist weiterhin noch gem. §§ 877, 876 S. 1 BGB die **Zustimmung Drittberechtigter** an den verlierenden Wohnungseigentumseinheiten erforderlich. Soweit diese Zustimmungen nach Satz 2 des § 5 Abs. 4 WEG materiell-rechtlich erforderlich sind, haben die dinglich Berechtigten die Eintragung auch verfahrensrechtlich zu bewilligen (§§ 19, 29 GBO).

Hinweis:

Wegen der gem. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG eingeschränkten Zustimmungspflichten → § 6 Rn. 132 ff.

Im Zuge der durch das WEMoG neu eingeführten Beschlusskompetenz für privilegierte bauliche Maßnahmen (§ 20 Abs. 1 u. 2 WEG) steht demjenigen Wohnungseigentümer die alleinige Nutzungsbefugnis am gemeinschaftlichen Eigentum unter Ausschluss der anderen Miteigentümer zu, der auch die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen hat (§ 21 Abs. 1 WEG).²²⁸ Gesetzliche Folge einer solchen Beschlussfassung kann deshalb jetzt ein **faktisches Sondernutzungs-**

²²⁷ BGH NJW 2012, 1226 = ZWE 2012, 219; BGHZ 145, 133 = NJW 2000, 3643 = ZWE 2001, 63; BGHZ 91, 343 = NJW 1984, 2409 = Rpfleger 1984, 408; BGHZ 73, 145 = NJW 1979, 548 = Rpfleger 1979, 57; BayObLG NJW-RR 2001, 1164 = Rpfleger 2001, 404; BayObLG DNotZ 1986, 87 (88) = Rpfleger 1985, 292; Böttcher Rpfleger 2004, 21, 33; Hügel DNotZ 2001, 176 (184); Ott, Das Sondernutzungsrecht, S. 91; Staudinger/C. Heinze (2018) § 877 Rn. 59; Weitnauer JZ 1984, 1115; aA Häublein, Sondernutzungsrechte und ihre Begründung im Wohnungseigentumsrecht, 78.

²²⁸ Vgl. BT-Drs. 19/18791, 67.

recht sein, dass entgegen der vormaligen BGH-Rechtsprechung²²⁹ nicht mehr an der fehlenden Beschlusskompetenz scheitert.²³⁰ Ein solches faktisches Sondernutzungsrecht kann allerdings nicht in das Grundbuch eingetragen werden; die bewirkende Beschlussfassung beruht auf einer gesetzlichen Regelung.

Hinweis:

Zu baulichen Veränderungen → § 9.

5. Berechtigter

- 104 Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes kann im Hinblick auf die der Begründung zugrundeliegende Vereinbarung **nur ein Wohnungseigentümer**, nicht dagegen ein außenstehender Dritter sein. Dies gilt umso mehr, als das Sondernutzungsrecht als **Inhalt des Sondereigentums** in das Grundbuch eingetragen wird, das Sondereigentum gem. § 6 Abs. 1 WEG aber nur einem Miteigentümer zustehen kann.²³¹ In der Praxis überwiegt bei Weitem die subjektiv-dingliche Bestellung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines näher bezeichneten Wohnungs- oder Teileigentumsrechts.
- 105 Ein Sondernutzungsrecht kann aber auch in der Weise begründet werden, dass es lediglich mit dem **Miteigentumsanteil** eines von mehreren Bruchteilseigentümern (§§ 741, 1008 BGB) an derselben Wohnungseigentumseinheit verbunden sein soll.²³²

Beispiel

Auf diese Weise lassen sich insbesondere Sondernutzungsrechte an einzelnen Stellplätzen in einem als Teileigentum eingetragenen Mehrfachparker dem jeweiligen Eigentümer eines Miteigentumsanteils zuordnen.

- 106 Ein Sondernutzungsrecht kann auch **für mehrere Wohnungseigentümer** bestellt werden.

Beispiel

Insbesondere in sog Mehrhausanlagen bietet es sich an, die Benutzung von Treppenhäusern und bestimmten Außenanlagen einer Gruppe von Wohnungseigentümern als Sondernutzungsrecht verbunden mit einer entsprechenden Kosten- und Lastenregelung zuzuordnen.²³³

²²⁹ Noch zum alten Recht BGH ZWE 2017, 224, wo auf die fehlende Beschlusskompetenz zur Begründung eines Sondernutzungsrechts abgestellt wurde.

²³⁰ BGH NJW 2024, 1030 = ZMR 2024, 391; LG München I ZWE 2024, 46; LG Düsseldorf ZWE 2023, 214; Bärmann/Dötsch WEG § 21 Rn. 63.

²³¹ BGH NJW 2012, 676 = ZWE 2012, 175; BGHZ 73, 145 = NJW 1979, 548 = Rpfleger 1979, 57; BayObLG MittBayNot 2002, 113 = Rpfleger 2002, 260; OLG Zweibrücken NJW-RR 1986, 1338; Bärmann/Schneider WEG § 16 Rn. 218; Weitnauer/Lüke WEG § 15 Rn. 26.

²³² BGH DNotZ 2012, 769 = NJW-RR 2012, 1157 = ZMR 2012, 795 = ZWE 2012, 359 mzustAnm Armbrüster und mablAnm Ott ZfIR 2012, 754; aA Hügel/Elzer WEG § 10 Rn. 139.

²³³ Vgl. OLG München ZMR 2016, 303.

Es gelten dann die §§ 741 ff. BGB, soweit nichts anderes vereinbart ist.²³⁴ Da das Sondernutzungsrecht nur ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht ist, muss das Gemeinschaftsverhältnis der Berechtigten nicht nach § 47 GBO im Grundbuch eingetragen werden.²³⁵

6. Übertragung von Sondernutzungsrechten

Bei den auf der Grundlage einer Vereinbarung begründeten Sondernutzungsrechten handelt es sich um Regelungen im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer. Aus diesem Grund kann wie schon bei der Begründung auch die Übertragung eines Sondernutzungsrechtes lediglich auf einen anderen **Miteigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft**, nicht aber auf einen außenstehenden Dritten erfolgen.²³⁶

a) Übertragung schuldrechtlicher Sondernutzungsrechte

Ein lediglich **schuldrechtlich** wirkendes Sondernutzungsrecht kann gem. §§ 398, 413 BGB isoliert außerhalb des Grundbuchs im Wege der **Abtretung** mit antizipierter Zustimmung der übrigen Miteigentümer auf einen anderen Wohnungseigentümer übertragen werden, soweit nichts anderes bestimmt ist.²³⁷ Einer Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer oder deren dinglich Berechtigter bedarf es nicht, weil sich an deren Ausschluss vom Mitgebrauch durch die Übertragung nichts ändert.²³⁸ Auch eine Zustimmung dinglich Berechtigter am Wohnungseigentum des veräußernden Miteigentümers ist entbehrlich, da sie vom Gesetz nicht vorgesehen ist und durch schuldrechtliche Abtretungen Drittberechtigte in ihren dinglichen Rechtspositionen nicht beeinträchtigt werden können.²³⁹

Streitig ist, ob bei einer **Übertragung des Sondernutzungsrechts zusammen mit dem Wohnungseigentum** das lediglich schuldrechtlich wirkende Sondernutzungsrecht entsprechend § 746 BGB automatisch zugunsten des Erwerbers Wirkungen entfalten kann²⁴⁰ oder ob es einer Übernahmeerklärung des Erwerbers bedarf.²⁴¹

²³⁴ BayObLG WE 1994, 17.

²³⁵ OLG Düsseldorf ZMR 2010, 975 = FGPrax 2011, 8.

²³⁶ BGH NZM 2008, 732; BGHZ 73, 145 = NJW 1979, 548 = Rpfleger 1979, 57.

²³⁷ OLG München ZWE 2012, 367; Bärmann/Schneider WEG § 16 Rn. 259.

²³⁸ Bärmann/Schneider WEG § 16 Rn. 259.

²³⁹ LG Mönchengladbach RNotZ 2003, 568.

²⁴⁰ So OLG München ZWE 2012, 367; OLG Frankfurt ZWE 2006, 489; BayObLG NZM 2003, 321; OLG Düsseldorf NZM 2001, 530; OLG Hamm FGPrax 1998, 175; OLG Schleswig FGPrax 1996, 56; *Hogenschurz*, Das Sondernutzungsrecht nach WEG, § 4 Rn. 9; *Schnauder*, FS Bärmann und Weitnauer (1990), 567 (580); Weitnauer/Lüke WEG § 10 Rn. 31.

²⁴¹ So Bärmann/*Suilmann*, 14. Aufl. 2018, WEG § 13 Rn. 84 und Rn. 122; *Kümmel*, Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger an Vereinbarungen, Beschlüsse und Rechtshandlungen nach § 10 WEG, S. 38 f.; *Ott*, Das Sondernutzungsrecht im Wohnungseigentum, 47 ff.

b) Übertragung verdinglichter Sondernutzungsrechte

aa) Übertragung eines Wohnungseigentums mit dem zugeordneten Sondernutzungsrecht

- 110 Der Rechtsübergang eines im Grundbuch für den jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Sondereigentumseinheit vermerkten Sondernutzungsrechts vollzieht sich im Hinblick auf § 10 Abs. 3 S. 1 WEG **mit der Übertragung des betreffenden Wohnungseigentums** ohne weitere Abtretungserklärungen. Das Sondernutzungsrecht folgt als Inhalt des Sondereigentums den für die Übertragung des Eigentums geltenden Regeln (§ 6 Abs. 2 WEG). Dies gilt sowohl für einen rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb²⁴² als auch für einen Erwerb durch Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung.²⁴³

bb) Isolierte Übertragung eines Sondernutzungsrechts

- 111 Soll ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht **isoliert** zwischen zwei Wohnungseigentümern übertragen werden, soll dies nach hM eine **Inhaltsänderung des Sondereigentums** ausschließlich bei den beteiligten Wohnungseigentumsrechten bewirken (§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG). Dazu soll materiell-rechtlich eine Einigung des betroffenen und des begünstigten Wohnungseigentümers gem. §§ 877, 873 BGB mit entsprechender – konstitutiv wirkender – Grundbucheintragung erforderlich sein.²⁴⁴ Nach anderer Auffassung handelt es sich insoweit um eine Grundbuchberichtigung, die allerdings verfahrensrechtlich ebenfalls von dem abgebenden Wohnungseigentümer in der Form des § 29 GBO zur Eintragung bewilligt werden muss (§ 19 GBO).²⁴⁵
- 112 **Dinglich Berechtigte** müssen der isolierten Übertragung gem. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG iVm §§ 876, 877 BGB nur insoweit zustimmen, als für sie Einzelrechte am abgebenden Wohnungseigentum eingetragen sind.

113 Hinweis:

Wegen der gem. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG eingeschränkten Zustimmungspflichten s. i. ü. → § 6 Rn. 132 ff.
Zur Grundbucheintragung der isolierten Übertragung eines Sondernutzungsrechts ist eine steuerliche **Unbedenklichkeitsbescheinigung** erforderlich.²⁴⁶

c) Gutgläubiger Erwerb

- 114 Ein gutgläubiger Erwerb nicht im Grundbuch verlautbarter („schuldrechtlicher“) Sondernutzungsrechte scheidet mangels eines rechtlichen Anknüpfungspunktes von vornherein aus.²⁴⁷

²⁴² Bärmann/Schneider WEG § 16 Rn. 262; *Hogenschurz*, Das Sondernutzungsrecht nach WEG, § 4 Rn. 7; *Kreuzer*, FS Merle (2000), 203 (214).

²⁴³ OLG Stuttgart OLGReport 2002, 290; LG Hamburg ZMR 2011, 585.

²⁴⁴ BGH NZM 2008, 732; BGHZ 73, 145 = NJW 1979, 548 = Rpfleger 1979, 57; Bamberger/Roth/Hügel § 13 Rn. 19; Bauer/v. Oefele, 3. Aufl., AT V Rn. 332; *Schönerl Stöber* Rn. 2963.

²⁴⁵ Riecke/Schmid/Schneider WEG § 7 Rn. 350 f. mwN.

²⁴⁶ Vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG.

²⁴⁷ Bärmann/Schneider WEG § 16 Rn. 267.

Hinweis:

Zur Möglichkeit, ein **Sondernutzungsrecht gutgläubig erwerben** zu können, s. die Ausführungen und Nachweise bei der Öffnungsklausel (→ Rn. 55) in der 1. Aufl.²⁴⁸

Ein im Grundbuch verlautes Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz kann aber jedenfalls dann nicht gutgläubig erworben werden, wenn seine Eintragung widersprüchlich und deshalb unzulässig ist.

Beispiel

Weist die Grundbucheintragung das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3 der Wohnung Nr. 1 zu, während die Eintragungsbewilligung es der Wohnung Nr. 4 zuordnet, stehen die Grundbucheintragung und die dort in Bezug genommene Eintragungsbewilligung nicht im Einklang. Damit liegt ein insbesondere durch Auslegung nicht aufzulösender Widerspruch zwischen der Eintragung und der in Bezug genommenen Urkunde vor.²⁴⁹

7. Belastung von Sondernutzungsrechten

Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum sind keine dinglichen Rechte; sie können aber gem. §§ 5 Abs. 4 S. 1, 8 Abs. 2, 10 Abs. 3 S. 1, 16 Abs. 1 S. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums verdinglicht werden. Zulässige Belastungen des einzelnen Wohnungseigentums erfassen dabei immer auch das zugunsten eines Wohnungseigentümers bestehende Sondernutzungsrecht. Nach der gesetzlichen Systematik des § 6 WEG erstrecken sich nämlich eingetragene Rechte am Miteigentumsanteil ohne weiteres auf das Sondereigentum und damit auch auf ein als dessen Inhalt zugeordnetes Sondernutzungsrecht.²⁵⁰

Hinweis:

Zu den Möglichkeiten der Belastung eines einzelnen Wohnungseigentums mit dinglichen Rechten s. ausführlich → § 6 Rn. 25 ff.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer fehlt jedoch die notwendige alleinige Verfügungsmacht zur Bestellung eines dinglichen Rechts, wenn dessen Ausübungsbereich nur die dem Sondernutzungsrecht unterfallenden Bereiche sein sollen. Die Ausübung einer Nutzungsbefugnis kann notwendigerweise nur auf dem Grundstück als gemeinschaftlichem Eigentum insgesamt erfolgen. Diese Problematik stellt sich bisweilen im Bereich der Dienstbarkeiten, weil dort ebenfalls Nutzungsbefugnisse tangiert werden.

Beispiel

Ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 das alleinige Sondernutzungsrecht an einem näher bezeichneten Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück im Freien zugeordnet, so kann der Wohnungseigentümer dem jeweiligen Eigentümer eines Nachbargrundstücks hieran kein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit oder beschränkten

²⁴⁸ Vgl. zuletzt noch LG Dresden ZWE 2024, 262.

²⁴⁹ OLG Zweibrücken ZWE 2013, 85.

²⁵⁰ Vgl. BGH ZWE 2015, 97.

§ 5. Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums

persönlichen Dienstbarkeit einräumen. Das Grundstück ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum, sofern nicht ein Ausnahmefall von § 3 Abs. 1 S. 2 oder § 3 Abs. 2 WEG vorliegt (§ 1 Abs. 5 WEG), so dass bei der Bestellung von dinglichen Rechten sämtliche Wohnungseigentümer mitwirken müssen.²⁵¹

Verfahrensrechtlich haben hierfür alle Miteigentümer in der Form des § 29 GBO die Grundbucheintragung zu bewilligen. Die Eintragung solcher Rechte muss dann auch zwingend in sämtlichen für die Anlage gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern erfolgen und die Gesamtbelastung zum Ausdruck bringen (§ 4 Abs. 1 WGV).

- 118 Die überwiegende Meinung verlangte damit eine **Übereinstimmung** der Rechtsverhältnisse am **Belastungsobjekt** mit denen am **Nutzungsobjekt**.²⁵² Lediglich eine Mindermeinung wollte demgegenüber in Anlehnung an eine Einzelfallentscheidung des BGH²⁵³ auf das formale Kriterium der Eigentumsverhältnisse verzichten und statt dessen auf eine rechtliche Belastung der Nutzungsbefugnis abstellen; die übrigen Wohnungseigentümer erlitten dadurch keine Beeinträchtigung, denn sie seien auch bei bestimmungsgemäßer Nutzung durch den Sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer bereits von jeglicher Nutzung ausgeschlossen.²⁵⁴ Dem hat sich der BGH nunmehr angeschlossen.²⁵⁵

8. Änderungen von Sondernutzungsrechten

a) Grundsätze

- 119 Für bereits im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte kann sich aus ganz unterschiedlichen Gründen im Nachhinein Veränderungsbedarf ergeben. Solche Änderungen müssten **materiell-rechtlich** gem. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG wiederum von allen Wohnungseigentümern vereinbart werden, sofern nicht eine entsprechende Öffnungsklausel besteht. Auch Veränderungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind (§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG). Zur Eintragung in das Grundbuch ist **verfahrensrechtlich** die Eintragungsbewilligung derjenigen Wohnungseigentümer erforderlich, die durch die jeweilige Änderung in ihren Rechten beeinträchtigt werden können (§§ 19, 29 GBO).
- 120 Auch eine verfahrensrechtliche Mitwirkung dinglich Berechtigter ist insoweit notwendig, als materiell-rechtlich deren Zustimmung gem. § 876, 877 BGB erforderlich ist.

²⁵¹ BGHZ 225, 136 = ZWE 2020, 328; OLG Schleswig ZWE 2012, 42.

²⁵² OLG Schleswig DNotZ 2012, 359 = ZWE 2012, 42; OLG Hamburg ZMR 2004, 616; OLG Hamburg ZMR 2001, 380; OLG Zweibrücken NZM 1999, 771; BayObLG DNotZ 1998, 384 = Rpfleger 1998, 68; BayObLG NJW-RR 1997, 1236 mkritAnm Ott DNotZ 1998, 125 ff.; BayObLG DNotZ 1990, 496; OLG Düsseldorf DNotZ 1988, 31.

²⁵³ BGHZ 107, 289 = DNotZ 1990, 493 mAnm Amann.

²⁵⁴ OLG Hamm DNotZ 2001, 216 mzustAnm v. Oefele; Amann DNotZ 1990, 498, 499 f.; Bärman/Schneider WEG § 16 Rn. 183 f.; Bauer/v. Oefele, 3. Aufl., AT V Rn. 301 f.; Merle Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts, 195; Röhl Rpfleger 1980, 90 (91); Staudinger/Kreuzer WEG § 15 Rn. 14; Staudinger/Mayer (2009) BGB § 1018 Rn. 60; Staudinger/Rapp WEG § 1 Rn. 51.

²⁵⁵ BGHZ 225, 136 = ZWE 2020, 328.