

# Oberlandesgericht Saarbrücken

## BESCHLUSS

§§ 43 Nr. 1, 15 Abs. 1 WEG

- 1. Streiten Wohnungseigentümer darüber, wem von ihnen beiden das Sondernutzungsrecht zusteht, ist dies kein Streit über die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, so dass die allgemeinen Zivilgerichte zuständig sind.**
- 2. Eine aus der Gebrauchsregelung des Sondernutzungsrecht entstehende Streitigkeit betrifft nur dann die Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern gem. § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG, wenn die Frage, in welchem Umfang das Gemeinschaftseigentum durch ein Sondernutzungsrecht eingeschränkt wird oder auf welche konkreten Flächen sich das Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge erstreckt, zu klären ist.**
- 3. Gleiches gilt für die Entscheidung darüber, ob ein Sondernutzungsrecht überhaupt besteht, also das Gemeinschaftseigentum durch ein Sondernutzungsrecht überhaupt eingeschränkt wird.**

OLG Saarbrücken, Beschluß vom 12.02.1998; Az.: 5 W 370/97

### **Tenor:**

1. Der Beschluß des Landgerichts wird aufgehoben.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Beklagte.
3. Die Beschwerde zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

### **Gründe:**

A.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer in einem Anwesen in der M in Saarbrücken. Die Klägerin hat ihr Wohnungseigentum aufgrund eines im Jahre 1986 geschlossenen notariellen Vertrages erworben. Nach dem Inhalt des notariellen Vertrages sollte zu dem Wohnungseigentum auch das Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Abstellplatz für Kraftfahrzeuge gehören. Das war zu dem Zeitpunkt, zu dem der notarielle Vertrag geschlossen wurde, im Grundbuch auch so eingetragen. Nach dem Inhalt der Teilungserklärung aus dem Jahre 1976 ist der Stellplatz jedoch dem Wohnungseigentum des Beklagten zugeordnet. Im Hinblick darauf hat das Grundbuchamt im Jahre 1995 die Eintragungen in den beiden Wohnungsgrundbüchern dahingehend korrigiert, daß das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz nicht dem Wohnungseigentum der

Klägerin, sondern dem Wohnungseigentum des Beklagten zugeordnet sei. Im dem vorliegenden Rechtsstreit beansprucht die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, daß das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz ihrem Wohnungseigentum zugewiesen sei und nicht demjenigen des Beklagten. Sie macht geltend, sie habe das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz gutgläubig erworben.

Mit seinem Beschluß vom 15. Oktober 1997 hat das Landgericht die Sache nach § 46 Abs. 1 WEG an das Amtsgericht Saarbrücken zur Erledigung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abgegeben. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer sofortigen Beschwerde.

B.

Die sofortige Beschwerde ist – in entsprechender Anwendung von § 17 a Abs. 4 Satz 3 GVG (BGHZ 130, 159, 162) – zulässig. Sie ist auch begründet. Die Sache ist nicht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden, sondern durch das Prozeßgericht.

Nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander zu entscheiden. Der Bundesgerichtshof (NJW 1990, 1112) hat entschieden, daß diese Vorschrift auch eine Streitigkeit darüber erfasse, auf welchen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums sich ein bestehendes Sondernutzungsrecht erstreckt. Zur Begründung hat er ausgeführt, ein solches Recht werde nach § 15 Abs. 1 WEG durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder, was gleichbedeutend sei, durch eine Regelung in der Teilungserklärung oder Teilungsvereinbarung begründet. Damit erhalte der begünstigte Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch eines bestimmten Teils des gemeinschaftlichen Eigentums, wodurch zugleich die anderen Wohnungseigentümer das Recht zum Mitgebrauch verlören. Eine aus dieser Gebrauchsregelung entstehende Streitigkeit betreffe daher nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern. Diese Auffassung hält auch der Senat für zutreffend. Denn von der Entscheidung, in welchem Umfang das Gemeinschaftseigentum durch ein Sondernutzungsrecht eingeschränkt wird, also etwa durch die Entscheidung darüber, auf welche konkreten Flächen sich das Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge erstreckt, werden die übrigen Wohnungseigentümer unmittelbar betroffen. Gleiches gilt für die Entscheidung darüber, ob ein Sondernutzungsrecht überhaupt besteht, also das Gemeinschaftseigentum durch ein Sondernutzungsrecht überhaupt eingeschränkt wird.

Darum handelt es sich hier aber nicht. Daran, daß das Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz, um den es hier geht, besteht, gibt es keinen Zweifel. Ebensowenig ist zweifelhaft, auf welche Fläche des Gemeinschaftseigentums sich das Sondernutzungsrecht erstreckt. Die Parteien streiten lediglich darüber, wem von ihnen beiden das Sondernutzungsrecht zusteht. Das ist nach Ansicht des Senats kein Streit über die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Darüber, welchen Inhalt die Teilungserklärung hatte, sind sich die Parteien völlig einig; nach der Teilungserklärung aus dem Jahre 1976 war das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz dem Wohnungseigentum des Beklagten zugeordnet. Unterschiedlicher Auffassung sind sie lediglich darüber, ob die Klägerin das Sondernutzungsrecht an

dem Stellplatz, wie sie geltend macht, gutgläubig erworben hat oder nicht. Eine derartige Streitigkeit dem Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuzuordnen, entspricht nicht dem Zweck der Regelung in § 43 WEG. Maßgebend dafür, bestimmte mit dem Wohnungseigentum zusammenhängende Streitigkeiten dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuzuordnen, war die Erwägung, daß das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit elastischer ist als der Zivilprozeß; das Gericht ist nicht wie im Zivilprozeß an bestimmte Parteianträge gebunden, es kann sein Verfahren frei gestalten und Beweise von Amts wegen erheben; außerdem geht es vielfach darum, eine gütliche Regelung herbeizuführen oder Entscheidungen nach billigem Ermessen zu treffen (dazu BayObLGZ 163, 161 und 168, 233). Des weiteren wird das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit als geeigneter angesehen, die Probleme zu lösen, die sich aus der möglicherweise großen Zahl von Beteiligten ergeben könnten; schließlich wird angeführt, daß die im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit vorgesehene Erstreckung der Rechtskraft von Entscheidungen auf alle Beteiligten den Rechtsfrieden in der Gemeinschaft in unkomplizierter Weise herstellen könne (dazu Hauger in: Weitnauer/Hauger/Lüke, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 1995, Rn. 1 des Anhangs zu § 43 WEG). All diese Gesichtspunkte spielten bei dem Streit, um den es hier geht, keine Rolle. Hier kommt es allein darauf an, ob entsprechend dem Antrag der Klägerin das Grundbuch zu berichtigen ist. Die Entscheidung über einen derartigen Grundbuchberichtigungsanspruch läßt sich auch sonst mit den dem Prozeßgericht im Erkenntnisverfahren zur Verfügung stehenden verfahrensrechtlichen Mitteln problemlos bewältigen; daß das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit dafür geeigneter sein könnte, ist nicht erkennbar. Ein Interesse an der Entscheidung über den Grundbuchberichtigungsanspruch haben allein die Klägerin und der Beklagte, die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer werden davon in keiner Weise berührt. Mit welchem Inhalt die Entscheidung darüber in Rechtskraft erwächst, ist daher auch ausschließlich für die Klägerin und den Beklagten von Bedeutung.

Die sofortige Beschwerde der Klägerin mußte daher nach Auffassung des Senats Erfolg haben, der Abgabebeschuß des Landgerichts war aufzuheben. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO (dazu BGH NJW 1993, 2541, 2542). Nach § 17 a Abs. 4 Satz 5 GVG war die Beschwerde zum Bundesgerichtshof zuzulassen, denn die Rechtsfrage hat grundsätzliche Bedeutung; die Frage, ob der Streit darüber, wem ein Sondernutzungsrecht zusteht – anders als der Streit darüber, ob oder in welchem Umfang ein Sondernutzungsrecht besteht – dem Prozeßgericht und nicht dem Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuzuordnen ist, ist von allgemeiner Bedeutung und bislang höchstrichterlich nicht entschieden.