



Dr. Oliver Elzer

# »Sonstige dinglich gesicherte Nachbarrechte gegen Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere Überbau«

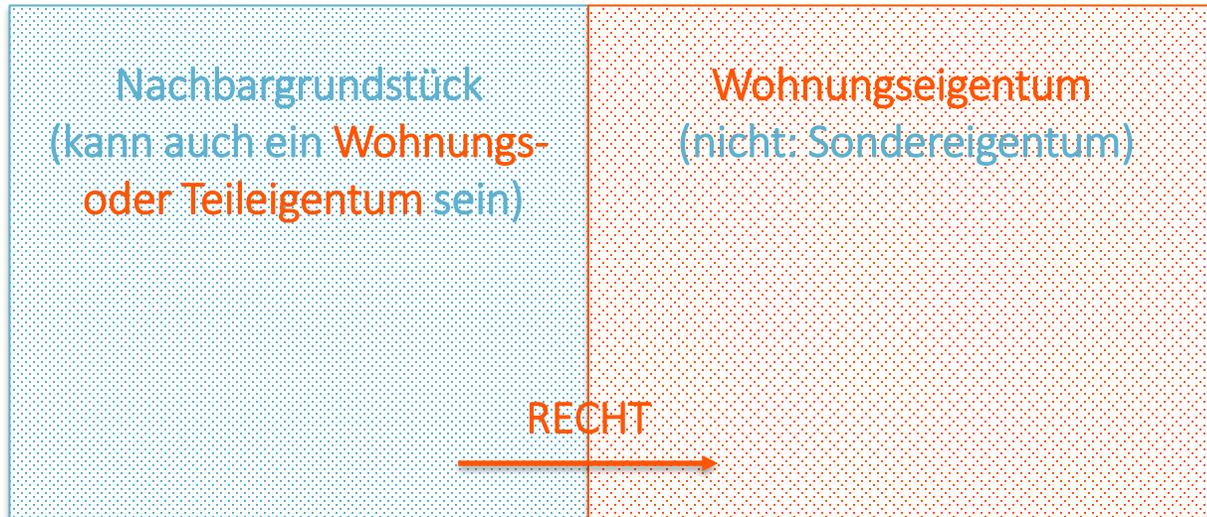
Stand 25. April 2023



# Unsere ‚Agenda‘ für den heutigen Morgen

1. Begriffe
2. Wohnungseigentum
3. Gemeinschaftliches Eigentum
4. Sondernutzungsrecht?
5. Überbau: Grundstück und (neu)  
Sondereigentum
6. Baulasten?

1.



2.



### § 6 WEG. Unselbständigkeit des Sondereigentums

- (1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, **nicht** veräußert oder **belastet** werden.  
 (2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

### § 7 WEG. Grundbuchvorschriften

- (1) Im Fall des § 3 Absatz 1 WEG wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein **besonderes Grundbuchblatt** (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. ....

### § 7 WEG. Grundbuchvorschriften

- (1) .... Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen **geschlossen**.

# »Dinglich gesicherte Nachbarrechte«

# Überblick I

- Nachbar
  - Jedes Grundstück, welches sich »benachbart« ansieht.
  - In der Regel gibt es **gemeinsame** Grundstücksgrenzen. Das ist aber nicht zwingend.

# Überblick II

- Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 – 1029 BGB)
- Nießbrauch (§§ 1030 – 1089 BGB)
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 – 1093 BGB)
- Vorkaufsrecht (§§ 1094 – 1104 BGB)
- Reallasten (§§ 1105 – 1112 BGB)
- Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld (§§ 1113 – 1203 BGB)

# Grundstück

- Der Wohnungs- und der Teileigentümer sind Grundstückseigentümer, **soweit** man ihre Beziehung als Miteigentümer auf das in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück beschreibt und dieses nicht im Sondereigentum steht.
- Der Wohnungs- oder der Teileigentümer ist ferner bezogen auf sein **Wohnungs- oder Teileigentum** als Grundstückseigentümer anzusprechen.
- Aber auch die Wohnung oder die Räume, die nicht dazu bestimmt sind, Wohnzwecken zu dienen, sind sachenrechtlich als ein **Grundstück** zu verstehen.

# | Wohnungseigentum

# Überblick

- Wohnungseigentum als
  - beherrschtes Grundstück;
  - beherrschendes Grundstück.

# | Beherrschtes Grundstück

# Überblick I

- Wohnungseigentum kann »normal« belastet werden.
- Die Belastung erfasst nach § 6 Absatz 1 WEG **zugleich** das gemeinschaftliche Eigentum (*Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, **nicht** veräußert oder **belastet** werden.*).
- Beispiele:
  - Dauerwohnrechte,
  - Nießbrauch,
  - Reallast,
  - Dienstbarkeit oder
  - dingliches Wohnungsrecht.

# Überblick II

- Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt:
  - Wohnungseigentümer als Sondereigentümer;
  - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich **nicht** erklären.

## Beispiel

# BGH, Beschluss vom 17.1.2019, V ZB 81/18

- Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Teileigentums (Heizwerk), dass
  - auf dem belasteten Grundstück Rohre für Fernheizung, welche von dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016, betrieben wird, verlegt werden dürfen und zu diesem Zwecke, sowie zur Reparatur und Inspektion, das belastete Grundstück von den Beauftragten des Teileigentümers betreten werden darf,
  - die Errichtung eigener Heizanlagen auf dem Grundstück und Entnahme fremder Heizkraft unzulässig ist,
  - die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten gestattet ist.

# Voraussetzungen

- Das **Wohnungseigentum** kann Gegenstand einer Belastung mit einer **Grunddienstbarkeit** sein. Allerdings reicht die Befugnis zur Belastung nur so weit, wie der Wohnungseigentümer zu der Nutzung, Vornahme einer Handlung oder Rechtsausübung **allein** befugt ist.
  - Daher kann der Wohnungseigentümer sich dinglich verpflichten, ein bestimmtes Fenster seiner Wohnung nicht zu öffnen, weil er an den in seiner Wohnung befindlichen Gebäudeteilen ein **alleiniges Nutzungsrecht** hat.

# Voraussetzungen

- Eine Belastung seines Wohnungseigentums mit einer Dienstbarkeit, die das der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegende **gemeinschaftliche Eigentum** betrifft, ist dem Wohnungseigentümer hingegen nicht gestattet.
  - Deshalb muss ein in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteiltes Grundstück **als Ganzes** belastet werden, wenn das Recht seiner Natur nach nur an dem Grundstück, nicht aber an dem einzelnen Wohnungs- oder Teileigentum bestehen kann.

# Annexeigentum und Außenstellplätze

- Man sollte ein Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbaren,
  - bei der Einräumung von Grunddienstbarkeiten (Nachbargrundstück) oder
  - der Unterschreitung von Mindestabstandsflächen mitzubestimmen.
- Ansonsten § 14 WEG?

# Beherrschendes Grundstück

# Überblick

- Ein Wohnungseigentum kann auch **berechtigtes** Grundstück aus einer dinglichen Belastung sein.
- Dienender Grundbesitz können
  - andere Grundstücke,
  - andere Wohnungseigentumsrechte oder
  - das aufgeteilte Grundstück selbst sein.

# | Gemeinschaftliches Eigentum

# Überblick I

- Gemeinschaftliches Eigentum kann »normal« belastet werden.
- Wie geht das „technisch“? § 4 WGV (Belastung des gesamten Grundstücks)
  - (1) Rechte, die ihrer Natur nach nicht an dem Wohnungseigentum als solchem bestehen können (wie z.B. Wegerechte), sind in Spalte 3 der zweiten Abteilung in der Weise einzutragen, dass die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar ist. Die Belastung ist in sämtlichen für Miteigentumsanteile an dem belasteten Grundstück angelegten **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern** einzutragen, wobei jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen ist.
  - (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Verfügungsbeschränkungen, die sich auf das Grundstück als Ganzes beziehen

# Überblick I

- Beispiele:
  - Dauerwohnrechte,
  - Nießbrauch,
  - Reallast,
  - Dienstbarkeit (zum Beispiel Duldungsverpflichtungen gegenüber Immissionen, Wegerechte am nicht überbauten Grundstück, Spielplatzflächenmitbenutzungsrechte, Geh- und Fahrtrechte, Mitbenutzungsrechte an Kinderspielplätzen, Mitbenutzungsrechte an Feuerwehrezufahrten oder an Mülltonnenhäuschen, Fernwärmebezugspflichten, Rechte am Dach, etwa für eine Fotovoltaikanlage oder eine Mobilfunkstation, Trafostations- und Erdkabelrechte).

# | Beherrschtes Grundstück

# Überblick II

- Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt:
  - Wohnungseigentümer als Eigentümer des gemeinschaftlichen Eigentum?
  - Kann sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklären?
    - § 9a Absatz 2 WEG. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem **gemeinschaftlichen Eigentum** ergebenden Rechte ... aus, und nimmt die entsprechenden **Pflichten** der Wohnungseigentümer wahr.

## Beispiel

# BGH, Urteil vom 20.1.2023, V ZR 65/22

- Im Grundbuch des Grundstücks der K ist ein **Bauverbot** als Grunddienstbarkeit eingetragen.
- K will, dass die **Wohnungseigentümer** die Löschung dieses Verbotes bewilligen.
- Ist dies der richtige Weg?
  - Ja!

# Randnummer 8 ff.

- Wird die Löschung einer Grunddienstbarkeit begehrt, die zugunsten eines (hier zwischenzeitlich) in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks besteht, so ist die auf § 894 BGB gestützte Klage **gegen die Wohnungseigentümer** als (gemeinschaftlich) Berechtigte zu richten.
- Eine etwaige vorrangige Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Absatz 2 WEG hinsichtlich des sich gegen die Wohnungseigentümer richtenden Löschanpruchs **kommt nicht in Betracht.**

## Randnummer 8 ff.

- Denn die Befugnis zur Bewilligung einer Rechtsänderung gemäß § 19 GBO steht demjenigen zu, der zur **sachenrechtlichen** Verfügung über das Recht befugt ist, hier also den Wohnungseigentümern.
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könnte die Löschung der Grunddienstbarkeit nicht bewilligen, den Löschungsanspruch nicht erfüllen, und ein gegen sie ergehendes Urteil wäre für die Klägerin nutzlos.
- Anders läge es nur, wenn es um **Gemeinschaftsvermögen** ginge.

## So auch ...

- OLG München, Beschluss vom 5. August 2022, 34 Wx 301/22 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit)
- OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30. Dezember 2022, 14 W 59/22 (Wx) (Änderung einer **Grunddienstbarkeit** – Abwasserleitungsrecht) nach einem Vergleich.
  - Wie erfüllt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Vergleich?
- a.A. OLG Nürnberg, Beschluss vom 12. Juli 2021, 15 W 2283/21 (Grunddienstbarkeit die berechtigt, über den Innenhof des dienenden Grundstücks einen Kamin zu führen bzw. zu installieren).

# Was ist mit dem Schuldrecht?

- Zu einer Wohnungseigentumsanlage gehören Tiefgaragenstellplätze. Die Tiefgarage erstreckt sich auf ein weiteres Grundstück. Die Tiefgarage ist auf der Grundlage einer notariellen Urkunde errichtet worden. Dort bewilligten die Eigentümer der Grundstücke, auf der die Tiefgarage errichtet werden sollte, wechselseitige Grunddienstbarkeiten. Zu den Kosten der Unterhaltung der Tiefgarage ist festgehalten, dass diese von den Eigentümern der berechtigten Grundstücke und von dem Eigentümer des belasteten Grundstücks im Verhältnis der angeschlossenen Tiefgaragenplätze getragen werden.

# Was ist mit dem Schuldrecht?

- In der Tiefgarage treten irgendwann Abdichtungsprobleme auf. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K beauftragt daher ein Ingenieurbüro X mit einer „Sanierungskonzeption“. Auf deren Grundlage lässt sie dann am gemeinschaftlichen Eigentum **Erhaltungsarbeiten** durchführen.
- Mit einer Klage verlangt K von B später die Zahlung eines Betrages von 50.142,65 EUR zzgl. Zinsen und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Dort ist u. a. fraglich, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Ansprüche verfolgen kann.

# BGH, Urteil v. 27.1.2023, V ZR 261/21

- Der BGH bejaht diese Frage! K sei für die mit der Klage geltenden gemachten Ansprüche nach § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG prozessführungsbefugt.
- Denn die Vorschrift betreffe nicht nur die **Aktivlegitimation**, sondern auch die **Prozessführungsbefugnis**.
- Eine einheitliche Rechtsverfolgung sei sowohl im Hinblick auf mögliche Ansprüche der Wohnungseigentümer aus einer Bruchteilsgemeinschaft i. S. v. § 741 BGB als auch im Hinblick auf weitere Ansprüche geboten, die sich aus den in der Urkunde aus dem Jahr 1995 getroffenen Vereinbarungen ergeben können.

# | Beherrschendes Grundstück

# Überblick

- Das aufgeteilte Grundstück kann auch aus einer dinglichen Belastung berechtigt sein. Die Berechtigung kann gegenüber einem Wohnungseigentum, aber auch in Bezug beispielsweise auf das Nachbargrundstück bestehen, das auch seinerseits in Wohnungseigentum aufgeteilt sein kann.
- Aus der dinglichen Belastung berechtigt sind die **Wohnungseigentümer**. Die Ausübung der Berechtigung unterfällt grundsätzlich **§ 9a Abs. 2 WEG**. Zum Beispiel Schadenersatz kann daher nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen.

# | Sondernutzungsrechte

## Der Leitfall

# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

- Dem Wohnungseigentum des K ist das Sondernutzungsrecht an einer rund 1.240 qm großen parkähnlichen Grünfläche zugeordnet.
- Das Wohnungseigentum ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines an die Grünfläche angrenzenden Grundstücks belastet.
- Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist als „Hobbyraumnutzungsrecht“ bezeichnet. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt,
  - den Hobbyraum Nr. 47 (**einschließlich des zugehörigen Sondernutzungsrechts**) unter Ausschluss der Eigentümer des dienenden Wohnungseigentums zu nutzen.

## Der Leitfall

# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

- Der Hobbyraum selbst darf vom Eigentümer des dienenden Wohnungseigentums als Büroraum **mitbenutzt** werden und jederzeit betreten werden.
- Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist nicht berechtigt,
  - die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche zu bebauen, anders als Grünfläche zu benutzen und den jetzt bestehenden Charakter einer Grünfläche zu ändern.

## Grundsätze

# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

- Ein Sondernutzungsrecht kann **nicht** selbständig mit einer Dienstbarkeit belastet werden.
- Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit kann allerdings eine Sondernutzungsfläche sein, die dem **belasteten Wohnungseigentum** zugeordnet ist; sie kann auch den **alleinigen** Ausübungsbereich darstellen.

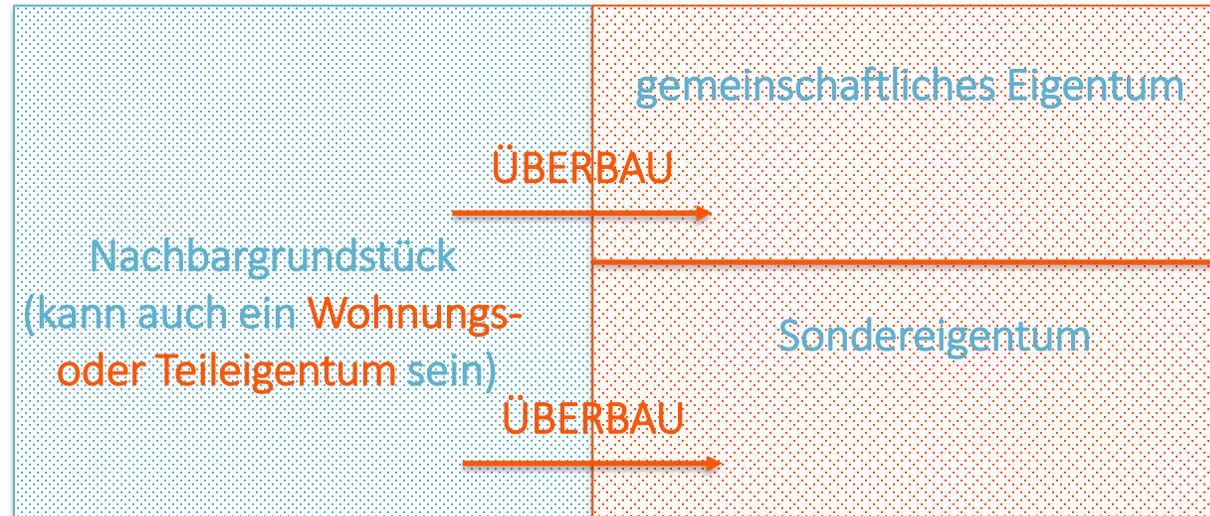
# | Überbau

# Überblick I

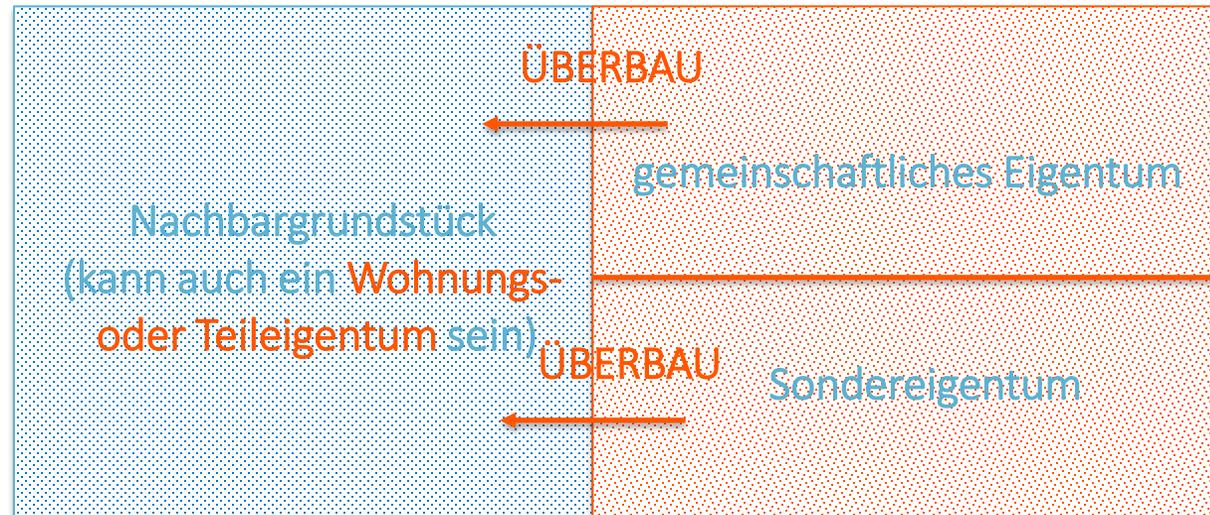
- gutgläubiger Überbau = entschuldigter unrechtmäßiger (§ 912 BGB)
- rechtmäßiger Überbau (der Nachbar hat dem Überbau **zugestimmt**)
- rechtswidriger Überbau (= die Voraussetzungen des § 912 BGB liegen nicht vor und der Nachbar hat auch nicht zugestimmt)

# | gutgläubiger Überbau

1.



2.



## § 912 BGB

- Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder **sofort** nach der Grenzüberschreitung **Widerspruch** erhoben hat.
- Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu **entschädigen**. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

# Widerspruch

- Stammgrundstück steht im **Miteigentum** der Wohnungseigentümer.
  - § 9a Absatz 2 WEG.
- Stammgrundstück steht im **Sondereigentum** (Stellplatz oder Annexeigentum).
  - Wohnungseigentümer als Sondereigentümer

# Geldentschädigung/Rente

- Stammgrundstück steht im **Miteigentum** der Wohnungseigentümer
  - § 9a Absatz 2 WEG
- Stammgrundstück steht im **Sondereigentum** (Stellplatz oder Annexeigentum).
  - Wohnungseigentümer als Sondereigentümer.

# Eigentum: Grundsatz

- Gebäude.
  - Der Überbauer wird grundsätzlich Eigentümer des **ganzen Gebäudes**, kann dieses allein gebrauchen und nutzen und schuldet die Verkehrssicherung.
  - Besonderheiten gelten für Giebelmauern.
- Überbaute Grundfläche.
  - Die überbaute Grundfläche **verbleibt** im Eigentum des Nachbarn. Dieser behält auch die Herrschaft über den Luftraum oberhalb des Überbaus.

# Eigentumsfragen

- Stammgrundstück steht im Miteigentum der Wohnungseigentümer.
  - Die Wohnungseigentümer werden Miteigentümer des neuen gemeinschaftlichen Eigentums am **Gebäude**.
  - Sondereigentum entsteht an den Räumen, an denen das nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan vorgesehen ist.
- Stammgrundstück steht im Sondereigentum (Stellplatz oder Annexeigentum).
  - Der Wohnungseigentümer als Sondereigentümer wird Eigentümer des ganzen Gebäudes.

# | Rechtmäßiger Überbau

# Überblick

- Stammgrundstück steht im Miteigentum der Wohnungseigentümer.
  - Den Vertrag können nur die Wohnungseigentümer schließen, wobei aber **§ 9a Absatz 2 WEG** zu beachten ist (die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ... aus und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr).
- Stammgrundstück steht im Sondereigentum (Stellplatz oder Annexeigentum).
  - Der Wohnungseigentümer als Sondereigentümer muss sich erklären, wobei **§ 14 Absatz 1 WEG** zu beachten ist.

# | Rechtswidriger Überbau

# Überblick

- Stammgrundstück steht im Miteigentum der Wohnungseigentümer.
  - § 9a Absatz 2 WEG.
- Stammgrundstück steht im Sondereigentum (Stellplatz oder Annexeigentum).
  - Der Wohnungseigentümer als Sondereigentümer müsste vorgehen.

# | Baulasten

# Begriff I

- Durch **Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde** kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.
- Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

# Begriff II

- Die Baulast begründet ausschließlich ein (öffentlich-rechtliches) Rechtsverhältnis zwischen der **Bauaufsichtsbehörde und dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks**. Deshalb ist nur die Behörde befugt, die aus der Baulast resultierenden Verpflichtungen gegenüber dem Eigentümer des baulastpflichtigen Grundstücks einzufordern und durchzusetzen.
- Die Baulast wirkt **dinglich** und ist auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam. Sie hat im Ergebnis die **Wirkung einer Dienstbarkeit**.

# Erklärungen

- § 9a Absatz 2 WEG?
- Die Übernahme einer Baulast auf das gemeinschaftliche Grundstück, beispielsweise zugunsten des Nachbargrundstücks, zum Beispiel im Zusammenhang mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung von Abstandsflächen oder der Sicherung einer Zuwegung, ist **keine Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern eine Verfügung (siehe auch § 747 Satz 2 BGB). Die Verfügung kann nur von **sämtlichen** Wohnungseigentümern und Teileigentümern als Grundstückseigentümern gemeinschaftlich vorgenommen werden. Eine Beschluss- oder Vereinbarungskompetenz besteht nicht.
- Man kann **nichts** anderes vereinbaren, da es nicht um das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geht.

| Danke für Ihre Aufmerksamkeit