



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 317/18

Verkündet am:
20. März 2020
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 1018 Alt. 1, § 1090 Abs. 1 Alt. 1, § 1030 Abs. 2

Die Abgrenzung zwischen einem Grundstücksnießbrauch und einer Benutzungsdienstbarkeit richtet sich allein formal danach, ob dem Berechtigten eine umfassende Nutzungsbefugnis (ggfs. unter Ausschluss einzelner Nutzungen) oder nur einzelne Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

BGB § 1018 Alt. 1; WEG § 5 Abs. 4 Sätze 2 und 3

- a) Ein Sondernutzungsrecht kann nicht selbständig mit einer Dienstbarkeit belastet werden.
- b) Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit kann eine Sondernutzungsfläche sein, die dem belasteten Sondereigentum zugeordnet ist; sie kann auch den alleinigen Ausübungsbereich darstellen.
- c) Berechtigt eine Dienstbarkeit zur Nutzung von Sondereigentum, ist die Berechtigung vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Eintragungsbewilligung dahingehend zu verstehen, dass sie auch die Nutzung der Fläche umfasst, an der ein dem Sondereigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht besteht. Die Befugnis zur Nutzung einer solchen Fläche

muss daher nicht schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet werden.

- d) Für eine Aufhebung oder Übertragung des Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten gemäß §§ 876, 877 BGB erforderlich; können die übrigen Wohnungseigentümer jedoch gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts verlangen, ist auch der Dienstbarkeitsberechtigte zur Zustimmung verpflichtet.
- e) Überschreitet der Dienstbarkeitsberechtigte die Grenzen einer zulässigen Nutzung, wie sie sich aus den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander ergeben, stehen den Wohnungseigentümern - nicht anders als gegen den Mieter - Ansprüche aus § 1004 BGB zu.

BGH, Urteil vom 20. März 2020 - V ZR 317/18 - OLG München
LG München I

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts München - 15. Zivilsenat - vom 21. November 2018 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist seit 2014 Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft; ihr Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem „Hobbyraum“, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 47 bezeichnet ist. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer rund 1.240 qm großen parkähnlichen Grünfläche zugeordnet. Das Sondereigentum der Klägerin ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines an die Grünfläche angrenzenden Grundstücks belastet, dessen Eigentümerin die Beklagte ist. In der am 13. Juni 2003 erfolgten Grundbucheintragung wird der Inhalt der Grunddienstbarkeit als „Hobbyraumnutzungsrecht“ bezeichnet. Bezogenommen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 17. Dezember 2001. Danach ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt,

„den Hobbyraum Nr. 47 (einschließlich des zugehörigen Sondernutzungsrechts) unter Ausschluss der Eigentümer des dienenden Sondereigentums zu nutzen.

Dies schließt auch das Recht des herrschenden Grundstücks zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG i.V.m. § 1093 Abs. 3 BGB ein. Der Hobbyraum selbst darf jedoch vom Eigentümer des dienenden Sondereigentums als Büroraum mitbenutzt werden und jederzeit betreten werden. Die Mitbenutzung umfasst das Recht, die Hälfte des Hobbyraums für eigene Zwecke zu nutzen und in Besitz zu nehmen. Die genaue Nutzung regelt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks nach billigem Ermessen gem. §§ 315 ff. BGB.

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.“

- 2 Gestützt auf die Ansicht, die Dienstbarkeit sei nicht entstanden, hat die Klägerin von der Beklagten die Unterlassung der Nutzung verlangt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die in der Berufungsinstanz auf Herausgabe der Grünfläche geänderte Klage abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Herausgabeantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, die Beklagte sei zur Nutzung der Grünfläche aufgrund der Grunddienstbarkeit berechtigt. Sondereigentum könne nach einer umstrittenen, aber zutreffenden Ansicht in der Weise mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden, dass deren Ausübungsbereich über den räumli-

chen Bereich des Sondereigentums hinaus eine Sondernutzungsfläche, also einen räumlichen Teil des Gemeinschaftseigentums, erfasse. Dies sei die folgerichtige Konsequenz aus dem Rechtsinstitut des Sondernutzungsrechts und entspreche praktischen Bedürfnissen, ohne dass damit eine Benachteiligung der übrigen Wohnungseigentümer einhergehe.

- 4 Die Dienstbarkeit weise auch einen mit § 1018 Alt. 1 BGB zu vereinbarenden Inhalt auf. Zwar sei die Belastung einer Teileigentumseinheit im Ganzen mit einem umfassenden Nutzungsrecht nicht möglich. Hier verbleibe deren Eigentümer nach der Eintragungsbewilligung aber ein eigenständiger Nutzungsbereich. Die getroffene Regelung entspreche auch nicht einem - unzulässigen - uneingeschränkten Nutzungsrecht an einer Teilfläche eines Grundstücks. Das eingeräumte Recht erlaube vielmehr die Mitnutzung des gesamten Raums. Schließlich erfasse die Grundbucheintragung mit der Bezeichnung „Hobbyraumnutzungsrecht“ auch den Kern der dem Dienstbarkeitsberechtigten zustehenden Befugnis.

II.

- 5 Das hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand. Das Berufungsgericht verneint zu Recht einen Herausgabeanspruch der Klägerin aus § 985 BGB, weil der Beklagten aufgrund der Grunddienstbarkeit ein Recht zum Besitz der Sondernutzungsfläche im Sinne von § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB zusteht. Entgegen der Ansicht der Revision ist die Grunddienstbarkeit wirksam bestellt worden.

- 6 1. Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Grunddienstbarkeit einen hinreichend bestimmten Inhalt aufweist.

- 7 a) Das sachenrechtliche Bestimmtheitsgebot erfordert, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB) ohne weiteres ersichtlich ist, wofür eine schlagwortartige Bezeichnung des Rechtsinhalts ausreicht (vgl. Senat, Urteil vom 21. Dezember 2012 - V ZR 221/11, NJW 2013, 1963 Rn. 11). Der Rechtsinhalt muss aufgrund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen oder zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, ZfIR 2019, 274 Rn. 15).
- 8 b) Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass diese Voraussetzungen vorliegen.
- 9 aa) Entgegen der Ansicht der Revision ist mit der eingetragenen Bezeichnung „Hobbyraumnutzungsrecht“ der Hauptinhalt des Rechts hinreichend bezeichnet. Dass der Eigentümer nach der Eintragungsbewilligung berechtigt ist, den Hobbyraum zur Hälfte als Büroraum mitzubedenutzen, muss nicht in den Eintragungsvermerk aufgenommen werden. Eine solche Regelung betrifft nicht den Wesenskern des Rechts (vgl. Senat, Beschluss vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 384), sondern den näheren Inhalt: insoweit ist eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 Satz 1 BGB) ausreichend.
- 10 bb) Die Bezeichnung als „Hobbyraumnutzungsrecht“ bringt auch hinreichend zum Ausdruck, dass die Grunddienstbarkeit das Sondernutzungsrecht umfasst. Zwar ist, wenn eine Benutzungsdienstbarkeit verschiedenartige Be-

fugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks kombiniert, auch der verschiedenartige Inhalt der Dienstbarkeit im Grundbuch selbst anzugeben, weil der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts zumindest schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet sein muss (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, ZfIR 2015, 204 Rn. 17). Um einen solchen Fall verschiedenartiger Befugnisse geht es hier aber nicht. Die Ausübungsbefugnis der Dienstbarkeit umfasst vielmehr verschiedene räumliche Bereiche. Dass die Nutzung der Gartenfläche auf einem Sondernutzungsrecht des Dienstbarkeitsverpflichteten beruht, ist dabei unerheblich. Berechtigt eine Dienstbarkeit zur Nutzung von Sondereigentum, ist die Berechtigung vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Eintragungsbewilligung dahingehend zu verstehen, dass sie auch die Nutzung der Fläche umfasst, an der ein dem Sondereigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht besteht. Die Befugnis zur Nutzung einer solchen Fläche muss daher nicht schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet sein. Ob sich die Berechtigung aus der Dienstbarkeit überhaupt auf eine Sondernutzungsfläche beziehen kann, ist keine Frage der Bestimmtheit der Grundbucheintragung, sondern des zulässigen Inhalts des Rechts (vgl. dazu Rn. 29 ff.).

11 2. Die Grunddienstbarkeit weist auch einen mit § 1018 Alt. 1 BGB zu vereinbarenden Inhalt auf. Ein umfassendes Nutzungsrecht, das aufgrund des sachenrechtlichen Typenzwangs nur als Nießbrauch eingeräumt werden kann, ist hier nicht bestellt worden.

12 a) Nach § 1018 Alt. 1 BGB kann ein Grundstück - ebenso wie das Wohnungseigentum (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 292; Beschluss vom 17. Januar 2019 - V ZB 81/18, ZfIR 2019, 437 Rn. 11) - mit einer Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der

jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks es in einzelnen Beziehungen benutzen darf (sog. Benutzungsdienstbarkeit). Eine derartige Nutzung steht als eine bestimmte, näher definierte Nutzungsart im Gegensatz zu einem umfassenden, nicht näher bezeichneten oder begrenzten Nutzungsrecht (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, ZfIR 2015, 204 Rn. 12). Ein nicht auf bestimmte Nutzungen beschränktes Nutzungsrecht kann Inhalt eines Nießbrauchs (§ 1030 Abs. 1 BGB), nicht jedoch Inhalt einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 Alt. 1 BGB sein. Dies gilt auch dann, wenn seine Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks begrenzt ist (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, ZfIR 2019, 274 Rn. 19 mwN).

13 b) Die Abgrenzung einer Benutzungsdienstbarkeit von einem Nießbrauch kann im Einzelfall schwierig sein. Eine Grunddienstbarkeit, die besonders weitreichende Nutzungsmöglichkeiten vorsieht, kommt unter Umständen einem Nießbrauch nahe, während sich ein Nießbrauch durch den Ausschluss einzelner Nutzungen gemäß § 1030 Abs. 2 BGB einer Benutzungsdienstbarkeit annähern kann. Wie die Abgrenzung der dinglichen Rechte vorzunehmen ist, ist umstritten.

14 aa) Nach einer Ansicht kommt es nur darauf an, ob in der Eintragungsbewilligung, die der Grundbucheintragung zu Grunde liegt, eine umfassende Nutzungsmöglichkeit (ggf. unter Ausschluss einzelner Nutzungen) oder eine bestimmte Nutzungsart bzw. konkret spezifizierte Nutzungsmöglichkeiten genannt sind (sog. formale Abgrenzung; vgl. OLG Köln, FGPrax 2012, 150, 152 f.; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 101; BeckOGK/Kazele, BGB [1.2.2020], § 1018 Rn. 74 f.; Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 1018 Rn. 13; MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1018 Rn. 31; MüKoBGB/Pohlmann, 8. Aufl., § 1030 Rn. 123; NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 67; Demharter, GBO, 31. Aufl.,

Anh. zu § 44 Rn. 16; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder, GBO, 4. Aufl., AT C Rn. 280; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1130, 1362; Herrler, RNotZ 2016, 368, 371; Kanzleiter, DNotZ 2010, 845, 850 f.; Lemke, Festschrift für Joachim Wenzel, 2005, S. 391, 402; Schöner, DNotZ 1982, 416, 420 f.). Bei umfassender Nutzungseinräumung kommt nur ein Nießbrauch in Betracht, bei Einräumung nur einzelner Nutzungsmöglichkeiten hingegen eine Dienstbarkeit.

15 bb) Nach einer anderen Ansicht ist zwischen Nießbrauch und Dienstbarkeit unabhängig von dem Wortlaut der Bewilligung danach zu unterscheiden, ob dem Eigentümer des dienenden Grundstücks neben dem Berechtigten eine wirtschaftlich sinnvolle Restnutzung seines Grundstücks verbleibt (sog. materielle Abgrenzung; vgl. BayObLGZ 1965, 180, 181; BayObLGZ 1979, 444, 448 f.; OLG Köln, MDR 1982, 318; OLG Zweibrücken, DNotZ 1982, 444 f.) bzw. ob dem Eigentümer des belasteten Grundstücks die wirtschaftlich wesentlichen Nutzungen verbleiben (vgl. Hub, Der Inhalt von Dienstbarkeiten, 1966, S. 47; unklar Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1018 Rn. 12). Ist das der Fall, soll eine Dienstbarkeit vorliegen, anderenfalls ein Nießbrauch.

16 cc) Eine weitere Auffassung kombiniert beide Abgrenzungskriterien. Sie prüft in erster Stufe formal, ob eine umfassende Nutzung oder einzelne Nutzungen eingeräumt werden. Auf der zweiten Stufe wird eine formal zulässige Dienstbarkeit materiell eingeschränkt. Unzulässig ist eine formal zulässige Dienstbarkeit dann, wenn dem Eigentümer keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung oder allenfalls eine theoretische Restnutzungsmöglichkeit verbleibt (sog. abgestufte formelle und materielle Abgrenzung; vgl. OLG München, DNotZ 2010, 845, 848; Stürner, AcP 194 [1994], 265, 270 f.).

- 17 dd) Der Senat hat die Frage bislang offengelassen (vgl. zuletzt Senat, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, ZfIR 2019, 274 Rn. 26). Er entscheidet sie im Sinne der ersten Auffassung. Die Abgrenzung zwischen einem Grundstücksnießbrauch und einer Benutzungsdienstbarkeit richtet sich allein formal danach, ob dem Berechtigten eine umfassende Nutzungsbefugnis (ggfs. unter Ausschluss einzelner Nutzungen) oder nur einzelne Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dafür sprechen die besseren Argumente.
- 18 (1) Nach § 1018 Alt. 1 BGB kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Der Wortlaut legt bereits nahe, dass es für den zulässigen Inhalt einer Grunddienstbarkeit nur darauf ankommt, ob dem Berechtigten spezifizierte Nutzungsrechte eingeräumt werden. Maßgebend ist danach die Perspektive des Berechtigten, nicht aber die des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Ob diesem noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit verbleibt, ist nach dem Wortlaut der Vorschrift ohne Belang. Dem Berechtigten dürfen nur nicht dieselben Nutzungsbefugnisse eingeräumt werden, die auch dem Eigentümer zustehen (vgl. OLG Köln, FGPrax 2012, 150, 152; Herrler, RNotZ 2016, 368, 371). Die Nutzungsbefugnisse des Dienstbarkeitsberechtigten müssen gegenüber jenen des Grundstückseigentümers zurückbleiben (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, ZfIR 2015, 204 Rn. 12).
- 19 (2) Die Systematik des Gesetzes spricht ebenfalls für eine rein formale Abgrenzung. In § 1019 BGB ist nur bestimmt, dass die Grunddienstbarkeit für die Benutzung des herrschenden Grundstücks einen Vorteil bieten muss. Eine Vorschrift, die die zulässigen Nachteile für das dienende Grundstück in wirtschaftlicher Hinsicht begrenzt, gibt es nicht (vgl. Herrler, RNotZ 2016, 368, 371;

Amann, ZfIR 2015, 208, 209). Einen weiteren Beleg liefert der Vergleich mit dem in § 1093 BGB geregelten Wohnungsrecht (vgl. Herrler, RNotZ 2016, 368, 371). Dieses stellt einen Sonderfall der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dar, deren Inhalt - von der Person des Berechtigten abgesehen - nach § 1090 Abs. 1 BGB jenem der Grunddienstbarkeit entspricht. Es dürfte schwerlich möglich sein, eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit für ein Wohngebäude zu finden, an dem ein Dritter ein ausschließliches Wohnrecht hat. Der historische Gesetzgeber hat § 1093 BGB auch nicht in das Gesetz eingefügt, um eine ansonsten unzulässige, weil den Eigentümer weitgehend ausschließende Dienstbarkeit als Ausnahme zuzulassen (so aber OLG Schleswig SchIHA 2012, 19). Vielmehr sollte durch die Vorschrift des § 1050 Abs. 1 des ersten Entwurfs, dem Vorläufer von § 1093 BGB, nur klargestellt werden, dass auch ein so umfassendes Recht wie ein Wohnrecht kein Nießbrauch, sondern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist (Motive III, S. 570). Den Materialien lässt sich kein Hinweis darauf entnehmen, dass der historische Gesetzgeber mit dieser Vorschrift eine Durchbrechung eines dem § 1090 BGB inhärenten Grundsatzes beabsichtigte (vgl. OLG Köln, FGPrax 2012, 150, 152).

20 (3) Auch der Sinn und Zweck der Vorschrift spricht dafür, dass eine ausschließlich formale Abgrenzung nach dem Maß der eingeräumten Nutzungsbefugnisse für die Abgrenzung einer Benutzungsdienstbarkeit von dem Nießbrauch entscheidend ist.

21 (a) Hierdurch wird Rechtssicherheit hergestellt und insbesondere den eingeschränkten Prüfungsmöglichkeiten des Grundbuchamts im Eintragungsverfahren Rechnung getragen (vgl. Lemke, Festschrift für Joachim Wenzel, 2005, S. 391, 403 ff.). Die Frage, ob dem Eigentümer des belasteten Grundstücks noch eine wesentliche oder wenigstens eine wirtschaftlich sinnvolle Nut-

zungsmöglichkeit verbleibt, wird in aller Regel weder von außenstehenden Dritten noch von dem Grundbuchbeamten, der die Eintragung des Rechts in das Grundbuch aufgrund der Eintragungsbewilligung vorzunehmen hat, beantwortet werden können. Sie betrifft den konkreten Einzelfall und hängt von der Beschaffenheit des Grundstücks ab (vgl. Lemke, Festschrift für Joachim Wenzel, 2005, S. 391, 405). Die Eintragung einer Benutzungsdienstbarkeit in das Grundbuch ist aber nur davon abhängig, dass ihr in der Bewilligung des Grundstückseigentümers zugestimmt wird und sich aus der Bewilligung die Befugnis des Berechtigten zur Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen ergibt. Daher erscheint es sinnvoll, den Inhalt der Bewilligung darüber entscheiden zu lassen, welches Recht von den Parteien begründet werden soll. Dies führt zu einer klaren und praktikablen Abgrenzung.

22 (b) Die formale Abgrenzung lässt den Parteien ferner in dem durch den sachenrechtlichen Typenzwang vorgezeichneten Rahmen einen Gestaltungsspielraum, der es ihnen ermöglicht, eine ihren Interessen entsprechende Lösung zu finden (vgl. Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 101; Lemke, Festschrift für Joachim Wenzel, 2005, S. 391, 405).

23 (aa) Die sog. abgestufte formale und materielle Abgrenzung beschränkt diesen Gestaltungsspielraum ohne zwingende Notwendigkeit. Danach wären einzeln benannte Nutzungsbefugnisse, die keine sinnvolle weitere Nutzung mehr zulassen, als Dienstbarkeit ausgeschlossen, weil sie materiell als Nießbrauch einzustufen sind. Als Nießbrauch könnten sie aber nicht eingetragen werden, weil sie formal nur einzelne Nutzungen betreffen (vgl. NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 67; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1018 Rn. 12; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 101). Ein solches Ergebnis ist ersichtlich unbefriedigend, da den Parteien dann keine Rechtsfigur zur Verfügung stünde,

die ihren Bedürfnissen nach der dinglichen Belastung eines Grundstücks mit einem Nutzungsrecht Rechnung trägt (so zutreffend Lemke, Festschrift für Joachim Wenzel, 2005, S. 391, 403).

24 (bb) Auch die rein materielle Abgrenzung kann insoweit nicht überzeugen. Die Grunddienstbarkeit soll nicht einer bestimmten Person, sondern dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine Benutzung des dienenden Grundstücks ermöglichen. Das erlaubt grundsätzlich eine zeitlich unbeschränkte Belastung. Erforderlich ist dabei, dass nach § 1019 BGB die Grunddienstbarkeit für die Benutzung des herrschenden Grundstücks einen Vorteil bietet, worunter ein - wenn auch nur mittelbarer - wirtschaftlicher Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks nach dessen Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung zu verstehen ist (vgl. Senat, Urteil vom 24. September 1982 - V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116). Da die materielle Abgrenzung nicht diesen Vorteil, sondern die dem Eigentümer verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten in den Blick nimmt, kann sie dazu führen, dass bestimmte Nutzungen, die dem Eigentümer keine wesentlichen Nutzungsmöglichkeiten belassen, nicht zum Gegenstand einer Grunddienstbarkeit gemacht werden können. Die Bestellung eines Nießbrauchs, bei dem es sich um eine persönliche Dienstbarkeit handelt (§ 1030 Abs. 1 BGB), wiederum kann der Interessenlage der Parteien, die ein dingliches Recht um des wirtschaftlichen Vorteils für das herrschende Grundstück willen begründen wollen, nicht gerecht werden.

25 (4) Schließlich finden sich auch in der Gesetzgebungsgeschichte keine Anhaltspunkte dafür, dass dem Eigentümer des mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit verbleiben muss. Der Gesetzgeber verzichtete im Gegenteil bewusst darauf, eine Maximalgrenze für den Umfang der dem Berechtigten einzuräumenden Befug-

nisse festzulegen, die verhindern soll, dass dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ein Teil desselben vollständig und auf Dauer entzogen wird. Dies wurde im Hinblick darauf für entbehrlich gehalten, dass sich die Begründung einer Grunddienstbarkeit nach deren Begriff „von selbst“ von der Eigentumsübertragung oder der Bestellung eines Nießbrauchs unterscheidet (vgl. Motive III, S. 479). Auch dies bestätigt, dass die Abgrenzung zwischen einer Benutzungsdienstbarkeit und einem Nießbrauch ausschließlich nach formalen Kriterien vorzunehmen ist.

26 c) Danach hat die eingetragene Grunddienstbarkeit einen zulässigen Inhalt. Entgegen der Ansicht der Revision ist kein umfassendes Nutzungsrecht begründet worden, das nur als Nießbrauch hätte eingeräumt werden können. Anders als das Berufungsgericht meint, kommt es hierfür nicht darauf an, dass dem Eigentümer des dienenden Grundstücks eine Mitbenutzungsbefugnis eingeräumt ist.

27 (1) Im Ausgangspunkt zutreffend ist, dass nach der Eintragungsbewilligung dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks die Berechtigung zusteht, das Teileigentum Hobbyraum Nr. 47 einschließlich der zugehörigen Sondernutzungsfläche unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Sondereigentums zu nutzen. Die Berechtigung erstreckt sich auf das gesamte Teileigentum ohne jegliche Einschränkung auf eine bestimmte Art der Nutzung. Entgegen der Ansicht der Beklagten führt die Eintragung „Hobbyraumnutzungsrecht“ nicht zu einer Beschränkung auf die Nutzung „als“ Hobbyraum. Für einen unbefangenen Betrachter ergeben sich solche Nutzungsbeschränkungen als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen nicht. Nach dem Wortlaut soll der Berechtigte das Recht zur Nutzung „des“ Hobbyraums haben. Da die Bezeichnung des belasteten Teileigentums „Hobbyraum Nr. 47“ lautet und diese

Bezeichnung auch in der Eintragungsbewilligung zur Kennzeichnung des dienenden Grundstücks verwendet wird, lässt sich der Eintragung eine Einschränkung in dem Sinne, dass der Raum nur „als“ Hobbyraum genutzt werden dürfe, nicht entnehmen. So verstanden läge eine Übertragung der Gesamtheit der Nutzungen vor, lediglich beschränkt durch das - von dem Berechtigten nach §§ 315 ff. BGB einzuräumende - partielle Mitbenutzungsrecht des Eigentümers des belasteten Sondereigentums.

28 (2) Ein derartiges Verständnis wird aber dem Gesamtzusammenhang der in der Eintragungsbewilligung enthaltenen Regelungen, die der Senat selbst auslegen kann (vgl. nur Senat, Urteil vom 12. Juli 2019 - V ZR 288/17, NJW-RR 2020, 77 Rn. 6 mwN), nicht gerecht. Richtigerweise ist der darin enthaltene Ausdruck „nutzen“ nicht als umfassender Verweis auf Nutzungen im Sinne von § 100 BGB zu verstehen. Allein schon daraus, dass das Sondereigentum aus einem einzigen Raum besteht, an welchem dem Eigentümer ein Mitbenutzungsrecht zusteht, wird ersichtlich, dass der Berechtigte keinesfalls zu einer Vermietung ermächtigt sein soll. Gemeint sind mit dem Begriff „nutzen“ vielmehr lediglich Gebrauchsvorteile, wie sie das Berufungsgericht im Rahmen seiner Prüfung des § 1019 BGB beispielhaft in dem Gewinn zusätzlicher Abstellfläche gesehen hat. Damit kann die Beklagte als derzeitige Dienstbarkeitsberechtigte, die streitgegenständliche Teileinheit nur in einzelnen Beziehungen nutzen. Dieses Verständnis der Eintragungsbewilligung entspricht im Übrigen auch dem Grundsatz, dass im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug zu geben ist, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts - hier der eingetragenen Grunddienstbarkeit - vermeidet (vgl. Senat, Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, ZfIR 2017, 355 Rn. 23; BGH, Urteil vom 23. April 2015 - VII ZR 131/13, BGHZ 205, 107 Rn. 35; Urteil vom 26. September 2002 - I ZR 44/00, BGHZ 152, 153, 158).

- 29 3. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht an, dass Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit auch eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche sein kann, an der ein Sondernutzungsrecht besteht, das dem belasteten Sondereigentum zugeordnet ist.
- 30 a) Außer Streit steht, dass ein Sondernutzungsrecht nicht selbständig mit einer Dienstbarkeit belastet werden kann (vgl. BayObLG, DNotZ 1990, 496; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1986, 1076; OLG Schleswig, DNotZ 2012, 359, 362; OLG München, ZWE 2013, 321; BeckOGK/Kazele, BGB [1.2.2020], § 1018 Rn. 163; NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 30; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 13 Rn. 55; BeckOK WEG/Müller [1.11.2019], § 15 Rn. 244; Jennißen/Schultzky WEG 6. Aufl. § 13 Rn. 102; Schmidt-Räntsch in Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 13 Rn. 47). Dies folgt daraus, dass das eingetragene Sondernutzungsrecht weder ein dingliches noch ein grundstücksgleiches Recht, sondern ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht ist, auch wenn es mit der Eintragung im Grundbuch eine Inhaltsänderung aller Wohnungseigentumsrechte bewirkt (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2000 - V ZB 14/00, BGHZ 145, 133, 138).
- 31 b) Umstritten ist, ob die Belastung des Sondereigentums, dem ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, auch zu dessen Ausübung berechtigt.
- 32 aa) Nach einer verbreiteten Auffassung kann ein Sondernutzungsrecht nicht Gegenstand des Benutzungsrechts sein (vgl. BayObLG, NJW 1975, 59 f.; OLG Zweibrücken, MittBayNot 1999, 378; OLG Schleswig, DNotZ 2012, 359, 362 f.; MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1018 Rn. 21; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder, GBO, 4. Aufl., AT C Rn. 260; Bärmann/Armbrüster, WEG, 14. Aufl., § 1 Rn. 151; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl., § 13 Rn. 102; MüKoBGB/

Commichau, 8. Aufl., § 10 WEG Rn. 35; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 13 Rn. 72). Ein „verdinglichtes“ Sondernutzungsrecht bleibe eine schuldrechtliche Nutzungsberechtigung, deren Ausübungsobjekt allein die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Grundstücksfläche sei; die Ausübungsstelle einer Dienstbarkeit dürfe aber nicht außerhalb des Belastungsgegenstands liegen (vgl. BayObLG, DNotZ 1990, 496, 497 f.; BeckOGK/Kazele, BGB [1.2.2020], § 1018 Rn. 163; Ertl, DNotZ 1988, 4, 13; ders., Festschrift für Johannes Bärman und Hermann Weitnauer, 1990, S. 251, 264 f.).

33 bb) Nach der Gegenansicht kann der Ausübungsbereich einer an einem Sondereigentum bestellten Dienstbarkeit auch eine Fläche sein, an der ein dem Sondereigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht besteht. Maßgeblich sei, wessen Befugnisse durch die Belastung berührt würden. Da die übrigen Wohnungseigentümer ohnehin von der Nutzung des dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen seien, entstehe ihnen kein Nachteil, wenn das Benutzungsrecht auch dieses Recht umfasse (vgl. BeckOK WEG/Müller [1.11.2019], § 15 Rn. 244; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 60; Amann, DNotZ 1990, 496, 501). Innerhalb dieser Auffassung ist lediglich umstritten, ob das Sondernutzungsrecht alleiniger Gegenstand der Ausübung der Dienstbarkeit sein kann (vgl. Bärman/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 13 Rn. 56; NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 30; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 60; Amann, DNotZ 1990, 496, 501; Ott, DNotZ 1998, 125, 132) oder nur in Verbindung mit den zu dem Sondereigentum gehörenden Räumen (vgl. BayObLG, DNotZ 1998, 125, 126 f.; OLG Hamm, DNotZ 2001, 216, 217 f.; BeckOGK/Falkner, WEG [1.8.2019], § 10 Rn. 342.1; NK-BGB/Heinemann, 4. Aufl., § 6 WEG Rn. 21; wohl auch Schmidt-Räntsch in Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 13 Rn. 47).

34 c) Der Senat hat auch diese Frage bislang offengelassen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 295). Er entscheidet sie dahin, dass Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit eine Sondernutzungsfläche sein kann, die dem belasteten Sondereigentum zugeordnet ist; sie kann auch den alleinigen Ausübungsbereich darstellen.

35 aa) In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Belastung seines Wohnungseigentums so weit reicht, wie er zu der Nutzung (§ 1018 Alt. 1 BGB), Vornahme einer Handlung (§ 1018 Alt. 2 BGB) oder Rechtsausübung (§ 1018 Alt. 3 BGB) allein befugt ist. Daher kann der Wohnungseigentümer sich etwa dinglich verpflichten, ein bestimmtes Fenster seiner Wohnung nicht zu öffnen, auch wenn die Fenster zumindest teilweise im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, weil er an den in seiner Wohnung befindlichen Gebäudeteilen ein alleiniges Nutzungsrecht hat (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 293 f.). Betrifft das mit einer Dienstbarkeit gesicherte Benutzungsrecht allein die im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten, kann der Dienstbarkeitsberechtigte auch das Gemeinschaftseigentum mitbenutzen. Das Recht zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums umfasst in diesem Fall grundsätzlich die übliche Benutzung und deckt alle mit dem Wohnen und der Benutzung von Geschäftsräumen typischerweise verbundenen Umstände (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2006 - V ZR 46/06, NZM 2007, 37 Rn. 9 zum Mitbenutzungsrecht des Mieters von Sondereigentum). Demgegenüber ist dem Sondereigentümer eine Belastung seines Sondereigentums mit einer Dienstbarkeit, deren Ausübungsbereich ausschließlich das der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegende Gemeinschaftseigentum betrifft, 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 einzel-

nen Wohnungs- oder Teileigentum bestehen kann (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Januar 2019 - V ZB 81/18, ZfIR 2019, 437 Rn. 11 mwN).

36 bb) Zu der Nutzung von Gemeinschaftseigentum allein befugt ist der Sondereigentümer auch dann, wenn zu Gunsten seines Sondereigentums ein Sondernutzungsrecht vereinbart und als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen ist.

37 (1) Ein Sondernutzungsrecht ist das durch Vereinbarung begründete Recht eines oder mehrerer Wohnungseigentümer, abweichend von der Regel des § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer (negative Komponente) allein zu benutzen (positive Komponente; vgl. Senat, Beschluss vom 10. Mai 2012 - V ZB 279/11, NJW-RR 2012, 1157 Rn. 11; Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, ZfIR 2017, 403 Rn. 31; Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 65/17, ZfIR 2018, 521 Rn. 8). Ist das Sondernutzungsrecht in das Grundbuch eingetragen, wird es als Inhaltsbestimmung dem Sondereigentum zugeordnet (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 20) und kann daher - wie jede andere Befugnis aus dem Sondereigentum - zum Gegenstand der Ausübung einer Dienstbarkeit gemacht werden.

38 (2) Dem steht nicht entgegen, dass auch ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht eine schuldrechtliche Nutzungsberechtigung bleibt, deren Gegenstand allein die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Grundstücksfläche ist (so aber BayObLG, DNotZ 1990, 496, 497 f.; BeckOGK/Kazele, BGB [1.2.2020], § 1018 Rn. 163; Ertl, DNotZ 1988, 4, 13; ders., Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer, 1990, S. 251, 264 f.).

39 (a) Richtig ist allerdings, dass die Eintragung in das Grundbuch den rechtlichen Charakter des Sondernutzungsrechts nicht ändert (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 65/17, ZfIR 2018, 521 Rn. 16). Durch die Eintragung entfaltet das Sondernutzungsrecht keine Wirkung gegenüber jedermann, sondern nur in dem Verhältnis der Sondereigentümer untereinander, wobei auch deren jeweilige Rechtsnachfolger an die Vereinbarung gebunden sind (vgl. zur Zweckbestimmung: Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 17, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Dass das Sondernutzungsrecht auch nach seiner Eintragung eine schuldrechtliche Nutzungsberechtigung ist, besagt aber nichts darüber, ob es Ausübungsobjekt einer Dienstbarkeit an dem Sondereigentum sein kann. Seinen Beleg findet dies auch in anderen Regelungszusammenhängen. So wird ein Sondernutzungsrecht nach dessen Eintragung nicht mehr durch Abtretung (§ 398 BGB) übertragen (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 11/77, BGHZ 73, 145, 148), ist die Vorschrift des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprechend bei einer Beeinträchtigung des Sondernutzungsrechts heranzuziehen (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 20) und kann die Herausgabe von Sondernutzungsflächen nach § 985 BGB sowie die Nutzungsunterlassung nach § 1004 Abs. 1 BGB verlangt werden (vgl. Senat, Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, ZfIR 2017, 355 Rn. 9). Rechtfertigt sich die Gleichstellung von eingetragenen Sondernutzungsrechten mit dem Sondereigentum deshalb, weil derartige Rechte dem Sondereigentum als Inhaltsbestimmung zugeordnet sind (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 230/12, BGHZ 198, 327 Rn. 20), liegt es nahe, dass sie bei einer Belastung des Sondereigentums mit einer Dienstbarkeit von dem Berechtigten ausgeübt werden können.

40 (b) Auch der Grundsatz, dass sich der Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit nicht über das belastete Grundstück hinaus erstrecken kann (vgl.

Senat, Urteil vom 4. Dezember 2015 - V ZR 22/15, WM 2016, 1089 Rn. 34), steht der Bestellung einer solchen Dienstbarkeit nicht entgegen. Der Senat hat bereits entschieden, dass die Belastung eines Wohnungseigentums mit einer Dienstbarkeit nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil hiervon (auch) das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 295). Das Wohnungseigentum vermag insoweit die Grundlage für die Ausübung einer Dienstbarkeit zu bieten, als es die tatsächliche Herrschaftsmöglichkeit über einen Teil des Gebäudes gewährt (vgl. BR-Drucks. 75/51, Begründung S. 8 f.). Das ist nicht nur hinsichtlich der zu der Wohnung gehörenden Räume der Fall, sondern auch in Bezug auf ein eingetragenes Sondernutzungsrecht an einem nicht zur Wohnung gehörenden Gegenstand (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 293). Denn auch insoweit ist der Wohnungseigentümer aus seinem Wohnungseigentum heraus berechtigt, das Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein zu benutzen (vgl. Ott, DNotZ 1998, 125, 130 f.).

41 cc) Schließlich stehen die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht der Annahme entgegen, dass Ausübungsbereich einer Dienstbarkeit auch eine Sondernutzungsfläche sein kann.

42 (1) Dies gilt zunächst in Bezug auf eine Änderung, Aufhebung oder Übertragung des Sondernutzungsrechts.

43 (a) Allerdings ist hierfür - weil es sich dabei um eine Änderung des Inhalts des belasteten Sondereigentums handelt - die Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten gemäß §§ 876, 877 BGB erforderlich (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 1984 - V ZB 32/82, BGHZ 91, 343, 346). Aus dem Schutz-

zweck der die Inhaltsänderung eines Rechts an die Zustimmung der Inhaber gleich- oder nachrangiger Rechte bindenden Vorschriften, wie er auch in § 876 Satz 2 BGB zum Ausdruck kommt, ist zwar zu folgern, dass die Zustimmung des Dritten unnötig ist, wenn seine Rechtsstellung durch die Änderung nicht berührt wird (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 1984 - V ZB 32/82, BGHZ 91, 343, 346; Beschluss vom 9. Juni 2016 - V ZB 61/15, NJW 2017, 728 Rn. 25). Das ist hier aber der Fall (vgl. NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 31; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 60). Ist eine der positiv bestimmten Nutzungsbefugnisse die Befugnis zur Wahrnehmung des Sondernutzungsrechts, so wird der Dienstbarkeitsberechtigte rechtlich - und nicht bloß wirtschaftlich - betroffen, wenn das Sondernutzungsrecht nicht mehr dem belasteten Eigentum zugeordnet ist.

44 (b) (aa) Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer wird hierdurch aber nicht anders betroffen, als bei der Belastung des Sondereigentums mit Grundpfandrechten; auch in diesem Fall bedarf die Änderung eines Sondernutzungsrechts der Zustimmung eines Dritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Sondernutzungsrecht regelmäßig ohnehin nur einvernehmlich geändert oder aufgehoben werden kann.

45 (bb) Können die übrigen Wohnungseigentümer ausnahmsweise gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts verlangen (vgl. dazu Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 65/17, ZfIR 2018, 521 Rn. 13), ist auch der Dienstbarkeitsberechtigte zur Zustimmung verpflichtet. Das folgt zwingend daraus, dass der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum nur soweit belasten kann, wie er selbst befugt ist (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Januar 2019 - V ZB 81/18, ZfIR 2019, 437 Rn. 11), weshalb der Dienstbarkeitsberechtigte gegenüber der Gemeinschaft der Woh-

nungseigentümer durch die Dienstbarkeit keine weitergehenden Befugnisse als der Eigentümer erlangen kann (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 1. Dezember 2006 - V ZR 112/06, NJW 2007, 432 Rn. 18; Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 18, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen; NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 31).

46 (2) Die Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit, die - wie hier - einen außerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehenden Dritten berechtigt, verschlechtert entgegen der Ansicht der Revision auch nicht die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, Störungen durch den Dienstbarkeitsberechtigten zu begegnen.

47 (a) Nach der Rechtsprechung des Senats sind die Sondereigentümer aus § 1004 Abs. 1 BGB berechtigt, gegen einen ihr Eigentum störenden Mieter eines anderen Sondereigentümers vorzugehen (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, NZM 2020, 107 Rn. 8, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Das gilt sowohl für den vereinbarungswidrigen Mitgebrauch von Gemeinschaftseigentum - der Mieter leitet seine Nutzungsbefugnis von seinem Vermieter als Miteigentümer ab, weshalb seine Befugnis nicht weiterreicht als die des vermietenden Eigentümers gemäß §§ 14, 15 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, aaO Rn. 12) - als auch für die Nutzung des vermieteten Sondereigentums (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, aaO Rn. 14). Der Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, kann diesem nicht mehr an Rechten übertragen, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern hat (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2019 - V ZR 271/18, juris Rn. 18).

48 (b) Dieser Grundsatz findet auch in dem Verhältnis zu einem Dienstbarkeitsberechtigten Anwendung. Auch nach § 1018 Alt. 1 BGB können nur solche Rechte als Inhalt einer Dienstbarkeit vereinbart werden, die Inhalt des Wohnungseigentums sind (NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1018 Rn. 31; Ott, DNotZ 1998, 125, 132). Die Grenzen einer zulässigen Nutzung ergeben sich aus den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander, die mit der Eintragung in das Grundbuch den Inhalt des Sondereigentums bestimmen. Überschreitet der Dienstbarkeitsberechtigte diese Grenzen, stehen den Wohnungseigentümern - nicht anders als gegen den Mieter - Ansprüche aus § 1004 BGB zu.

III.

49

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 22.03.2018 - 31 O 12388/17 -
OLG München, Entscheidung vom 21.11.2018 - 15 U 1431/18 -