

Sondernutzungsrecht | S. 1

Das WEG kennt den Begriff des Sondernutzungsrechts nicht. Nach der Gesetzessystematik gehört es auch in den Zusammenhang der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 WEG über den Gebrauch des **gemeinschaftlichen Eigentums** (§§ 13, 15 Abs. 1 WEG).

Sondernutzungsrechte werden überwiegend bei Begründung des **Wohnungseigentums** durch Vertrag (§ 3 WEG) oder in der **Teilungserklärung** (§ 8 WEG) festgelegt und bestimmt oder kommen später durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer zustande. Nicht möglich ist die Bestellung von Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss. Das gilt auch für den Fall, dass ein solcher Mehrheitsbeschluss nicht angefochten werden sollte. Eine nachträgliche Begründung oder Zuweisung von Sondernutzungsrechten durch den teilenden Eigentümer ist möglich, wenn er sich dazu – z.B. in den Erwerbsverträgen (beim **Bauträgerkauf** von **Wohnungseigentum**) – bevollmächtigen lässt.

Das Sondernutzungsrecht gewährt zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer den Gebrauch an bestimmten gemeinschaftlichen Räumen oder Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums (*positive* Komponente und beschränkt – bzw. schließt aus – die Nutzungsmöglichkeit der anderen Wohnungseigentümer (*negative* Komponente)).

Mit dem Sondernutzungsrecht erhält der begünstigte Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch eines bestimmten Teils des gemeinschaftlichen Eigentums. Zugleich verlieren die anderen Wohnungseigentümer das Recht zum Mitgebrauch.