

II. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Teil 1 Wohnungseigentum

Abschnitt 1

Begriffsbestimmungen

§ 1 WEG

Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

(6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Anmerkungen:

Diese Vorschrift definiert die wesentlichen Begriffe des WEG. Sie sind für die Anwendung der nachfolgenden Vorschriften maßgebend. 1.

2. Nach Abs. 1 kann an Wohnungen **Wohnungseigentum** und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Ladengeschäfte) **Teileigentum** begründet werden. Beide Begriffe unterscheiden sich in der Zweckbestimmung des Sondereigentums, werden aber rechtlich gleich behandelt. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich vorbehaltlich anderer Vereinbarungen allerdings gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind (BGH NJW 2018, 41).
3. **Abs. 2** definiert als Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung. Eine **Wohnung** sind alle Räume, die zu Wohnzwecken dienen, wie Aufenthalts- und Schlafräume, Küche und WC, aber auch Nebenräume, die die Führung eines Haushalts ermöglichen. Einzelne Räume, wie z. B. ein Hotelzimmer, sind keine Wohnung, da sie ein Darin-Leben nicht ermöglichen. Zum Wohnungseigentum gehören auch die außerhalb der Wohnung dem Sondereigentum ausdrücklich zugewiesenen abgeschlossenen Räume wie Keller und Speicher und sämtliche im Sondereigentum liegende Bestandteile des Gebäudes, die verändert oder beseitigt werden können, ohne die Rechte der anderen Miteigentümer zu beeinträchtigen. Ferner können hierzu Freiflächen (§ 3 Abs. 2) und Stellplätze (§ 3 Abs. 1 Satz 2) gehören. Durch eine vorübergehende gewerbliche Nutzung geht die Wohneigenschaft nicht verloren.
4. **Teileigentum** nach **Abs. 3** sind alle nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Sondereigentum, wie z. B. Laden oder Büro, Keller oder Dachboden, Schwimmbad oder Garage. Ob ein Raum als Wohnungseigentum oder als Teileigentum einzuordnen ist, hängt von dessen konkreter (überwiegender) **Nutzung** ab. Entscheidend für eine Festlegung ist der Zeitpunkt der Begründung des Teileigentums. Eine Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt erfordert keine Änderung der Teilungserklärung, sondern nur eine Vereinbarung der Gemeinschaft, um die Wirkung gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger zu dokumentieren (OLG München ZWE 2013, 335). Das Teileigentum ist rechtlich nicht anders zu bewerten als das Wohnungseigentum.

Abs. 4 schließt es aus, eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Weise zu begründen, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an **mehreren Grundstücken** verbunden wird. Es ist allerdings nicht verboten, Wohnungseigentum in einem über mehrere Grundstücke gehenden Gebäude zu begründen. **5.**

Abs. 5 definiert das **gemeinschaftliche Eigentum** mit Grundstück und Gebäude, soweit diese nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen. Das Sondereigentum kann sich auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstrecken (§ 3 Abs. 2), wie z. B. Stellplätze (§ 3 Abs. 1 Satz 2). Sind Freiflächen oder Stellplätze nicht dem Sondereigentum zugewiesen, unterfallen sie dem Gemeinschaftseigentum. Nach § 5 Abs. 2 können Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z. B. das Dach oder tragende Mauern), sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Treppenhäuser oder Fahrstühle), kein Sondereigentum sein. Aber auch die Außentür oder die Außenfassade mit den Isolierungsschichten fällt unter das Gemeinschaftseigentum. Im Zweifel ist stets Gemeinschaftseigentum anzunehmen. **6.**

Nach **Abs. 6** gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend. **7.**

Abschnitt 2

Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 WEG

Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

Anmerkungen:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nur durch das Einräumen von Sondereigentum oder durch Teilung begründet werden. Dies kann bereits geschehen, bevor das Gebäude errichtet worden ist. Beide Wege zur Begründung einer Eigentümergeinschaft sind einander gleichgestellt, können aber auch kombiniert werden. **1.**

Andere Wege zur Begründung einer Gemeinschaft sind nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für eine Verfügung von Todes wegen. Es wäre lediglich möglich, die Erben schuldrechtlich zu verpflichten, durch Einräumung von Sondereigentum eine Eigentümergemeinschaft zu begründen.

2. Vor der **Fertigstellung** eines Gebäudes besteht das Wohnungseigentum in einem Anwartschaftsrecht an den künftigen Gebäudeteilen und dem künftigen Sondereigentum nach dem Aufteilungsplan. Zusätzlich besteht ein Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Das Sondereigentum selbst kann erst mit der Errichtung des Gebäudes entstehen. Dieses können sich die Miteigentümer des Grundstücks gegenseitig einräumen. Näheres regelt § 3. Zur Begründung von Sondereigentum ist ein dinglicher Vertrag erforderlich, der die Formvorschriften wahrt (§ 4 Abs. 2).
3. Die Begründung von Wohnungseigentum durch **Teilung** (§ 8) kommt am häufigsten vor, wenn ein Grundstück im Alleineigentum steht. Der Eigentümer kann z. B. sein Hausgrundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge aufteilen. Die Teilung ist eine gegenüber dem Grundbuchamt einseitig abzugebende empfangsbedürftige Willenserklärung, die ihre rechtliche Wirksamkeit mit Vollzug im Grundbuch entfaltet.
4. Kommt es in der Bauausführung gegenüber dem ursprünglichen Plan zu Abweichungen (**Bauabweichungen**), ist zu unterscheiden: Liegen nur **minimale** Abweichungen vor, ergeben sich keine Änderungen. Ein entgegenstehendes Begehren verstieße gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Allenfalls sind Ausgleichsansprüche denkbar. Bei **wesentlichen** Änderungen der inneren Gestaltung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, die die Aufteilung zwischen Sonder- oder Gemeinschaftseigentum nicht beeinträchtigen, ändert sich an der dinglichen Rechtslage ebenfalls nichts. Kann eine Bauabweichung nicht eindeutig einem Sonder- oder dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden, entsteht an dem betroffenen Raum Gemeinschaftseigentum. Falls eine Zuordnung möglich ist, fällt der Raum dem betreffenden Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zu. Der benachteiligte Wohnungseigentümer kann sodann die Herstellung nach dem Aufteilungsplan verlangen, soweit dieses Begehren nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt. Hat

das Gebäude selbst eine andere Lage auf dem Grundstück, löst dies keine Ansprüche aus, soweit sich der Grundriss nach dem Aufteilungsplan nicht ändert.

Ob hinsichtlich der Bauabweichungen die **Überbauvorschriften** des BGB (§§ 912 ff. BGB) anwendbar sind, ist noch nicht höchstrichterlich geklärt (z. B. dagegen BayObLG NJW-RR 1990, 332; dafür KG ZMR 2000, 331). Geht man von der Anwendbarkeit der Überbauvorschriften aus, muss der Sondereigentumsnachbar den Grenzüberbau dulden (§ 912 Abs. 1 BGB), wenn dem Überbauer weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, es sei denn, dass der Nachbar vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Er hat deshalb lediglich einen Anspruch gegen den Überbauer auf Zahlung einer Überbaurente (§ 913 BGB) oder Abkauf der streitigen Fläche (§ 915 BGB). Damit ist aber keine Ausdehnung des Sondereigentums zu Lasten von Gemeinschaftseigentum verbunden (vgl. BayObLG WE 1994, 186).

Zur **Begründung** von Wohnungseigentum wird gewöhnlich zunächst eine **Teilungserklärung** errichtet. Diese teilt das Grundstück in Miteigentum und Sondereigentum auf und bezeichnet die einzelnen Räume näher. Zudem wird die **Gemeinschaftsordnung** aufgestellt, in der die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft niedergelegt sind. Hierin gibt sich die Gemeinschaft die Regeln für das künftige Zusammenleben.

§ 3 WEG

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) ¹Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. ²Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Anmerkungen:

1. Neben § 8, nach dem Sondereigentum durch Teilung begründet wird, ist diese Vorschrift die zweite (weniger gebräuchliche) Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum. Nach Abs. 1 muss das Sondereigentum mit einem (bestehenden) Miteigentumsanteil an einem Grundstück nach Bruchteilen im Sinne des § 1008 BGB verbunden werden. Das Sondereigentum kann zwar auch außerhalb des Gebäudes liegende Teile umfassen (Abs. 2), dabei muss aber die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Letztlich müssen die im Sondereigentum befindlichen Räumlichkeiten abgeschlossen sein, soweit sie sich nicht außerhalb des Gebäudes befinden (Abs. 3). Zulässig aber nicht notwendig ist es, sogleich mit der Begründung des Sondereigentums Regeln über das Gemeinschaftsverhältnis in Form von Vereinbarungen oder Beschlüssen aufzustellen (BGH NJW 2002, 2712).
2. In **Abs. 1 Satz 1** wird das **Sondereigentum** als **Miteigentum** an einem Grundstück legaldefiniert, das durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden kann, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Um durch Vertrag Sondereigentum einräumen zu können, müssen (mindestens zwei) Miteigentumsanteile (in Form von Bruchteilseigentum) an einem Grundstück bestehen. Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei festlegbar (BGH ZMR 1977, 81). Die Zahl der Miteigentumsanteile muss der Anzahl der Sondereigentumseinheiten entsprechen. Da ein Sondereigentum ohne einen Miteigentumsanteil nicht zulässig ist (§ 6 Abs. 1), muss jeder Miteigentumsanteil mit Sondereigentum verbunden sein. Es können aber auch sämtliche Räume eines Gebäudes mit einem Sondereigentum verbunden sein, soweit sich auf dem Grundstück noch weiteres Sondereigentum (ein weiteres Gebäude) befindet (*Sauren* § 3 Rz. 5).

Sondereigentum kann sowohl an zu Wohnzwecken als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen begründet werden. Ein **Raum** im Sinne des WEG ist eine allseits durch ein Gebäude nach außen abgeschlossene Örtlichkeit (Bärman-Pick § 3 Rz. 6). Ein **Gebäude** liegt vor, wenn sich in ihm mindestens ein einer Nutzung zugänglicher Raum befindet, der nach allen Seiten hin abgeschlossen ist (LG Frankfurt NJW 1971, 759). **3.**

Ohne Miteigentum entsteht kein Wohnungseigentum, sondern **Gemeinschaftseigentum** (Sauren § 3 Rz. 7). Bei einem Gesamthandseigentum (z. B. Erbengemeinschaft) ist die Begründung von Wohnungseigentum nicht möglich, da die einzelnen Mitglieder keine Verfügungsbefugnis über die einzelnen Gegenstände haben. **4.**

Abs. 1 Satz 2 benennt aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung Stellplätze ausdrücklich als Räume im Sinne des Satzes 1. Diese wären anderenfalls nicht sondereigentumsfähig. Stellplätze müssen nicht abgeschlossen sein, um unter die Sondereigentumsfähigkeit zu fallen. Es kommt allein auf die Maßgaben des Aufteilungsplans an. Unter den Begriff fallen mithin nicht nur die Stellplätze in einem Gebäude, sondern auch solche im Freien oder in einer Mehrfachparkanlage (sog. **Duplexparker** oder **Doppelstockgarage**). An den Bauteilen eines Duplexparkers kann auch dann Sondereigentum bestehen, wenn die zugehörige Hydraulikanlage infolge des Betriebs mehrerer Garageneinheiten zwingendes Gemeinschaftseigentum darstellt (Sauren § 3 Rz. 16a). **5.**

Nach **Abs. 2** kann das Sondereigentum auch an **Freiflächen** begründet werden, z. B. an **Balkonen**, **Terrassen** oder **Gartenflächen**. Diese Flächen können den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet werden, ohne dass dafür die Zuweisung von Sondernutzungsrechten erforderlich wäre. Allerdings ist diese Möglichkeit beschränkt: Abgesehen von Stellplätzen (Abs. 1 Satz 2) ist es nicht möglich, an solchen Freiflächen alleiniges Sondereigentum zu begründen, also einen Miteigentumsanteil ausschließlich mit dem Sondereigentum an einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks zu verbinden. Ferner müssen die Räume die wirtschaftliche **Hauptsache** des Sondereigentums bleiben, weshalb die Freiflächen nicht als die Hauptsache angesehen werden können. Hinsichtlich der Reichweite des Sondereigentums gilt § 5 Abs. 2. Eine Verkehrsfä- **6.**

higkeit dieser Flächen ist damit nur eingeschränkt gegeben, da sie mangels Raumeigenschaft nicht unabhängig von einem Wohneigentum existieren können. Werden **bauliche Veränderungen** an Freiflächen vorgenommen, dürften diese regelmäßig bereits aufgrund der Veränderung des optischen Gesamteindrucks eine relevante Betroffenheit der anderen Miteigentümer darstellen und damit eine Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 2 auslösen. Dies kann z. B. beim Fällen eines Baumes vorliegen, wenn dieser für die Gartengestaltung eine prägende Anpflanzung ist.

7. Nach **Abs. 3 1. HS** soll Sondereigentum nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen in sich abgeschlossen sind (**sog. Abgeschlossenheitserfordernis**). Dies ist erforderlich, da das Sondereigentum sachenrechtlich ausgestaltet ist und damit klar abgrenzbar sein muss. Nach § 13 Abs. 1 hat der Sondereigentümer im Gegensatz zum Bruchteilseigentümer die alleinige Sachteil- und Raumherrschaft über die seinem Sondereigentum zugewiesenen Räume, sodass eine klare Abgrenzbarkeit notwendig ist. Für die Abgeschlossenheit ist es z. B. erforderlich, dass es zum Gemeinschaftseigentum baulich vollständig abgetrennt ist, ein eigener abschließbarer Zugang besteht und es auch gegenüber anderem Sondereigentum abgrenzbar ist (*Sauren* § 3 Rz. 12). Küche, Wasserversorgung, Ausgang und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen. Es können aber auch außerhalb der Wohnung gelegene zusätzliche Nebenräume (z. B. Keller, Garage) zum Sondereigentum gehören, die dann ebenfalls abgeschlossen sein müssen (*Palandt-Wicke WEG* § 3 Rz. 7). Einer Abgeschlossenheit steht nicht entgegen, wenn zwei abgeschlossene Wohnungen einen gemeinsamen Vorraum haben, wenn Betretensrechte der übrigen Wohnungseigentümer bestehen, wenn beiderseitig abschließbare Verbindungs Türen zwischen zwei Sondereigentumseinheiten vorhanden sind oder keine Abgeschlossenheit gegenüber Räumen auf dem Nachbargrundstück besteht (*Sauren* § 3 Rz. 13). Für **nicht zu Wohnzwecken** dienende Räume gelten die gleichen Regeln. Unschädlich ist es aber hier, wenn ein WC in einem zusätzlichen Raum untergebracht ist (*OLG Düsseldorf FGPrax* 1998, 12). Da es sich um eine Sollvorschrift handelt, ist ein Verstoß hiergegen unerheblich (*BGH MDR* 1990, 325).
8. Um an Stellplätzen (Abs. 1 Satz 2) und an Freiflächen (Abs. 2) wirksam Sondereigentum zu begründen, muss der **Aufteilungsplan** dies

bestimmen (**Abs. 3 2. HS**). Im Streitfall muss nämlich eindeutig bestimmbar sein, wem das Sondereigentum zugerechnet werden kann. Hierzu sollte sich aus dem Plan die Länge und Breite der Fläche und deren genaue Lage ergeben. Abgeschlossen müssen die Stellplätze naturgemäß nicht sein. Eine **Markierungspflicht** besteht nicht. Um Streitigkeiten zu vermeiden, dürfte es sich aber anbieten, den Umfang des Sondereigentums an den Flächen durch eine geeignete Art der Kennzeichnung nach außen sichtbar zu machen. Dies könnte mittels einer (dauerhaften) farblichen Markierung erfolgen oder eines sog. **Markierungsnagels** oder anderer geeigneter Maßnahmen, die eine dauerhafte Unterscheidbarkeit gewährleisten (Geländer, Schwellen, Mauern o. Ä.).

Wird Gemeinschaftseigentum nachträglich in Sondereigentum **umgewandelt**, ist die Form nach § 4 Abs. 2, § 925 Abs. 1 BGB (Auflassung vor einem Notar) zu beachten. **9.**

Kann kein Sondereigentum begründet werden, muss die ausschließliche Nutzung von Flächen durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten ermöglicht werden. Ein **Sondernutzungsrecht** ist die als schuldrechtliches Gebrauchsrecht ausgestaltete Befugnis, Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen und die Vorteile (Nutzungen) daraus zu ziehen (BGH ZWE 2017, 225, 228). Es kann nur durch **Vereinbarung** begründet werden (Palandt-*Wicke* WEG § 13 Rz. 10). **10.**

Durch die Einräumung eines Sondernutzungsrechts erfolgt **keine Eigentumsänderung**, selbst wenn es umfassend eingeräumt und auch ein Recht zur Bebauung gewährt wird (BayObLG ZMR 2002, 283). Die dinglich Berechtigten am begünstigten Wohnungseigentum müssen nicht zustimmen (OLG Saarbrücken ZWE 2011, 82). Das Sondernutzungsrecht ist daher kein dingliches Recht und keine Gebrauchsregelung, sondern eine Abweichung von § 16 Abs. 1 Satz 2 hinsichtlich des Mitgebrauch (BGH NJW 2000, 3500). Dies kann z. B. für die ausschließliche Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen oder von Treppenaufgängen der Fall sein. **11.**

Eine **Abgrenzung** zu anderen (vorübergehenden) Gebrauchsrechten wie Miete oder Pacht erfolgt über die inhaltliche Ausgestaltung. Hierfür kann darauf abgestellt werden, ob eine Kompensation einmalig (Sondernutzungsrecht) oder fortlaufend (Miete) erfolgt (OLG **12.**

Köln NZM 2001, 288). Andere Kriterien sind der vollständige Ausschluss anderer vom Mitgebrauch (LG Köln ZWE 2012, 187), die Ausschließlichkeit (OLG Düsseldorf Rpfleger 1999, 70, 71) oder die Dauer (OLG Hamburg ZMR 2003, 957).

13. Der **Inhaber** eines Sondernutzungsrechts kann nur ein Wohnungseigentümer sein, kein Dritter (OLG Hamm ZMR 2004, 369). Sondernutzungsflächen können jederzeit in Sondereigentum umgewidmet werden, wenn dies zulässig ist (vgl. Anm. 9).
14. Die (teilweise) **Aufhebung** eines Sondernutzungsrechts erfolgt nicht durch einen einseitigen Verzicht, sondern durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (BGH NJW 2000, 3643).
15. Eine **Übertragung** des Sondernutzungsrechts kann nur auf einen Miteigentümer erfolgen (BGH NJW 2010, 2346). Bei einem nicht im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrecht kann dies durch eine formlose Abtretung des schuldrechtlichen Alleinnutzungsanspruchs ohne Mitwirkung oder Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erfolgen (OLG Saarbrücken ZWE 2018, 206). Ein eingetragenes Sondernutzungsrecht wird mit dem dazugehörigen Sondereigentum übertragen. Soll es isoliert von diesem übertragen werden, muss eine sachenrechtliche Einigung über die Übertragung vorliegen und diese ohne die Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen werden (BGH NJW 1979, 548).
16. Die Gemeinschaft kann die **Reichweite** eines Sondernutzungsrechts festlegen. Ein Sondernutzungsrecht am Dachboden oder Keller berechtigt nicht zum Ausbau dieser Räumlichkeiten zur Wohnung (BayObLG ZMR 1993, 476). Auch wenn ein Sondernutzungsrecht die freie Gestaltung einer Terrassenfläche erlaubt, fällt das Aufstellen eines 4 m hohen Fahnenmastes eher nicht mehr darunter (AG München ZMR 2018, 458). Die Bezeichnung als „Ziergarten“ schließt die Benutzung durch spielende Kinder und dazugehörige größere Spielgeräte im Rahmen eines Sondernutzungsrechts nicht aus (LG München I ZMR 2018, 862). Darf der Sondernutzungsberechtigte den „Charakter des Nutzungsgegenstandes“ nach der Gemeinschaftsordnung nicht ändern, scheidet eine Einzäunung der Fläche mit einem deutlich über 1,5 m hohen lichtundurchlässigen Zaun aus (LG Hamburg ZMR 2018, 433).