

## 1. Einleitung

Neben den Auseinandersetzungen über die Vornahme von Baumaßnahmen und über die Verteilung von Kosten stellen in einer Wohnungseigentümergeinschaft die Auseinandersetzungen über Zulässigkeit und Grenzen des Gebrauchs des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums das Tagesgeschäft der Gerichte, aber natürlich auch den Anlass für viele Streitigkeiten in den Eigentümersammlungen dar. Die Zulässigkeit der Art des Gebrauchs und dessen Umfang werden zunächst davon bestimmt, ob sich der konkrete Gebrauch auf Sondereigentum oder auf Gemeinschaftseigentum bezieht. Für die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum gibt das Gesetz komplizierte, im Einzelnen umstrittene Vorgaben, die sich aus § 5 WEG ergeben. Bei der Bestimmung der Eigentumsform kann der nach der Zulässigkeit eines bestimmten Gebrauchs fragende Eigentümer aber nicht stehen bleiben. Denn die Rechtsprechung lässt zu, dass die Eigentümer die sich aus dem Gesetz für die unterschiedlichen Eigentumsformen ergebenden Rechte und Pflichten abweichend regeln. In einer gewissen Rangfolge hinsichtlich der Reichweite der Regelung kann sich diese darauf beziehen, Sonder- und Gemeinschaftseigentum abweichend von § 5 WEG zuzuweisen, Sondernutzungsrechte zu begründen, die Verwaltungszuständigkeit zuzuweisen oder die Kosten auf bestimmte Weise zu verteilen. Zudem können auch ausdrückliche Vorgaben für Art und Umfang des Gebrauchs gemacht werden, eventuell unterschieden nach dem Gebrauch von Sondereigentum und von Gemeinschaftseigentum mit oder ohne Belastung mit einem Sondernutzungsrecht.

Da das Gesetz teilweise zwingende Vorgaben für die Begründung von Sondereigentum macht und die Begründung von Sondereigentum bspw. für Flächen ausgeschlossen ist, hat sich in der Praxis die Begründung von Sondernutzungsrechten in diesen Bereichen durchgesetzt, in denen das ausschließliche Nutzungsrecht auch ein wichtiges Verkaufsargument ist (bspw. Gartenflächen). Bei entsprechender Ausgestaltung kann der Vertriebsmann das Sondernutzungsrecht als dem Eigentum vergleichbar darstellen. Voraussetzung dafür ist aber, dass das Sondernutzungsrecht wirksam begründet wird. Bei der Begründung wird auch zugleich die Art der zulässigen Nutzung bestimmt. Diese kann nachträglich nur mit Zustimmung des Berechtigten eingeschränkt werden. Die Wohnungseigentümer können allerdings die Grenzen des Gebrauchs auch mit einem Mehrheitsbeschluss bestimmen, der gerichtlicher Kontrolle unterliegt. Der Mieter einer Wohnung, für dessen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht bestellt ist, ist regelmäßig an die Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümer gebunden.

## 2. Die Eigentumsverhältnisse in einer Wohnungseigentümergeinschaft

Wer überhaupt zum Gebrauch berechtigt ist und welche Art einer Gebrauchsregelung in Betracht kommt, hängt zunächst davon ab, ob es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt. Davon ausgehend kommen jeweils mehrere teilweise unterschiedliche Arten von Regelungen in Betracht. Schon die Feststellung der Eigentumsverhältnisse kann im Einzelfall schwierig sein.

---

<sup>1</sup> Der Autor ist Richter am OLG München. Es handelt sich um die schriftliche Fassung des auf den Weimarer Immobilienrechtstagen am 21.09.2018 gehaltenen Vortrags. Es gilt das gesprochene Wort.

a) Ein Beispiel für einen typischen Gebrauch ist das Abstellen eines Fahrzeugs. Als Abstellplätze kommen in Betracht: gesonderte Garagengebäude mit einem Stellplatz, mit mehreren Stellplätzen, mit Mehrfachparkern und mit Stellplätzen auf dem Dach des Garagengebäudes, Carports, markierte Stellplätze im Freien und nicht markierte Bereiche, auf denen irgendwie geparkt wird, eine Tiefgarage mit nicht markierten Bereichen, mit markierten Stellplätzen, mit räumlich abgetrennten Stellplätzen, mit Mehrfachparkern, bei denen sich die erforderliche gemeinsame Technik im Bereich des Mehrfachparkers oder in unterschiedlichen Bereichen befindet. Manche parken auch in ihrem Garten.

Nur wenn der Bereich, an dem Sondereigentum nach der Teilungserklärung begründet werden soll, sondereigentumsfähig ist, kann auch Sondereigentum entstehen. Die Teilungserklärung gibt also nicht in jedem Fall einen zutreffenden Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse. Sondereigentumsfähig sind der Innenraum des Garagengebäudes und die Tiefgarage und darinnen die markierten oder räumlich abgetrennten Stellplätze (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG). Bei Mehrfachparkern kann Sondereigentum nicht an einzelnen Stellplätzen, wohl aber an technisch eine Einheit darstellenden 2-fach oder 4-fach-Parkern gebildet werden. Mangels Raumeigenschaft nicht sondereigentumsfähig sind neben den schon erwähnten Stellplätzen in Mehrfachparkern die markierten und nicht markierten Stellplätze im Freien oder auf dem Dach des Garagengebäudes.

Bei Gemeinschaftseigentum kann sich eine Regelung des Gebrauchs – abgesehen von der gesetzlichen Festschreibung des Rücksichtnahmegebots in § 14 Nr. 1 WEG, welches für die nicht markierten Bereiche eine Rolle spielen kann - aus der Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts an einer Fläche, aus einer den Gebrauch regelnden Vereinbarung im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG und aus einem den Gebrauch regelnden Beschluss nach § 15 Abs. 2 WEG ergeben. Zudem können die Eigentümer beschließen, dass Gemeinschaftsfläche vermietet wird. Der Gebrauch richtet sich dann nach dem Mietvertrag mit dem Verband.

Das in § 14 Nr. 1 WEG enthaltene Rücksichtnahmegebot gilt auch für den Gebrauch des Sondereigentums. Und es ist auch möglich, den Gebrauch des Sondereigentums durch Vereinbarungen nach § 15 Abs. 1 WEG und durch Beschlüsse nach § 15 Abs. 2 WEG zu regeln. Der Sondereigentümer kann seinen Stellplatz natürlich auch vermieten. Den Mietgebrauch regelt er mit dem Mieter durch den Mietvertrag. Einige Besonderheiten sind zu beachten, wenn die gesamte Garage mit mehreren Stellplätzen eine einzige Sondereigentumseinheit darstellt. Die Eigentümer der Garageneinheit bilden eine Miteigentümergeinschaft im Sinne von § 1008 BGB. Ihr Innenverhältnis richtet sich nach den §§ 741 ff BGB.

Nur in seltenen Ausnahmefällen ist der Gebrauch des Sondereigentums für den Eigentümer ausgeschlossen. So kann in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden, dass in nach WEG geteilten Anlagen, die als Hotel oder Altenheim genutzt werden sollen, die Eigentümer zur Vermietung verpflichtet sind.

b) Die Bestimmung und Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind nur vom Grundsatz her einfach. Die Anwendung der gesetzlichen Regeln führt bei den einzelnen Teilen häufig zu Unsicherheit und Streit.

Mit der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan wird bestimmt, an welchen Räumen Sondereigentum entsteht. An welchen Bestandteilen der Räume, an welchen Anlagen und Einrichtungen des geteilten Gebäudes Sondereigentum entsteht, richtet sich allein nach den gesetzlichen Regeln in § 5 Abs. 1 bis 3 WEG. Die Erklärungen in Gemeinschaftsordnungen, die abweichend von den gesetzlichen Regeln Sondereigentum zuweisen sollen, sind

unwirksam. Ausgangspunkt ist, dass sämtliche Bestandteile des Gebäudes im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume auch zum Sondereigentum gehören. Davon werden aber unter zwei Gesichtspunkten in Abs. 1 („äußere Gestaltung des Gebäudes“) und unter zwei weiteren Gesichtspunkten in Abs. 2 („Bestand und Sicherheit“, „gemeinschaftlicher Gebrauch“) wieder Ausnahmen gemacht. Außerdem können die Eigentümer vereinbaren, dass Gegenstände, die nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG im Sondereigentum stehen, im Gemeinschaftseigentum stehen, § 5 Abs. 3 WEG. Insoweit die Bestimmungen in Gemeinschaftsordnungen über die Zugehörigkeit von Gegenständen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum wirksam. Im Gemeinschaftseigentum stehen das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, § 1 Abs. 5 WEG.

c) Der Inhalt des Sondereigentums wird von § 13 Abs. 1 WEG bestimmt. Die Vorschrift ist § 903 Satz 1 WEG nachgebildet. Der Wohnungseigentümer soll so weit wie möglich „echtes“ Eigentum erwerben. Er kann im Rahmen der Regeln mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren und Dritte von der Einwirkung ausschließen. An dem Gemeinschaftseigentum steht den Eigentümern der Mitgebrauch im Rahmen der §§ 14 und 15 WEG zu. Die Vorschrift hat ihr Vorbild in § 743 Abs. 2 BGB.

Während § 13 WEG die Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum regelt, spielt die Unterscheidung selbstverständlich für alle Bereiche eine Rolle, namentlich für die Verwaltung und Erhaltung des Eigentums und für die Kostentragung.

## 2. Die Entstehung von Sondernutzungsrechten

Nach der Rechtsprechung sind Sondernutzungsrechte dadurch gekennzeichnet, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen (negative Komponente) das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen wird (positive Komponente). Sie können wegen des Entzugs der Befugnis zum Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 WEG nur durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG) oder durch den teilenden Eigentümer nach § 8 Abs. 2, § 5 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 WEG begründet oder geändert werden (BGH WuM 2017, 168).

a) Im Wohnungseigentumsgesetz werden Sondernutzungsrechte nur an einem Ort erwähnt. Es handelt sich um § 5 Abs. 4 WEG. Die Vorschrift enthält in Satz 1 zunächst die Aussage, dass Vereinbarungen der Eigentümer zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden können. Das Sondereigentum kann durch solche Vereinbarungen eingeschränkt werden und dies kann Einfluss auf den Wert des Sondereigentums haben. Das berührt die Interessen der Realberechtigten, also bspw. einer Bank, für die eine Grundschuld an einem Wohnungseigentum eingetragen ist. Nach Satz 2 muss für die Eintragung der Vereinbarung im Grundbuch die Bank nur dann zustimmen, wenn Gegenstand der Vereinbarung die Begründung oder Änderung eines Sondernutzungsrechts ist. Auf diesem Umweg ist Wesentliches klargelegt: nämlich, dass Sondernutzungsrechte vom Gesetz anerkannt werden, dass sie durch Vereinbarung begründet werden und dass sie zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden können. Nach Satz 3 ist die Zustimmung nicht erforderlich, wenn das mit der Grundschuld belastete Wohnungseigentum nicht nur durch das Sondernutzungsrecht eines anderen belastet, sondern zugleich durch die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts gerade zu diesem Wohnungseigentum erweitert wird. Dazu muss einem klar sein, dass das Sondernutzungsrecht für Eigentümer A das Sondereigentum des Eigentümers B eingeschränkt. Es ist Inhalt des Sondereigentums des B, da er teilweise vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen wird.

b) Die Begründung von Sondernutzungsrechten ist häufig schon Bestandteil der Gemeinschaftsordnung. Wie bei allen dinglichen Rechten ist dabei das Bestimmtheitsgebot zu beachten. Aus der Vereinbarung müssen sich die Grenzen des Sondernutzungsrechts klar ergeben. In der Regel wird dazu auf einen Plan mit einer zeichnerischen Darstellung des Sondernutzungsrechts Bezug genommen. Gerade bei Bauträgerobjekten ist auch die gestufte Begründung von Sondernutzungsrechten anzutreffen. Dabei enthält die Vereinbarung zunächst nur die sogenannte negative Komponente, also die Klarstellung, an welchen Bereichen des Gemeinschaftseigentums die Nutzung eingeschränkt werden wird. Die positive Zuweisung des Sondernutzungsrechts zu einem bestimmten Wohnungseigentum behält sich der Bauträger vor, so dass diese Gegenstand der Verkaufsverhandlungen werden kann. Die Zuweisung erfolgt dann mit dem Kaufvertrag.

Wird die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts nicht im Grundbuch eingetragen, besteht nur ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht, das unwirksam wird, wenn ein Sondernachfolger in die Gemeinschaft eintritt, bspw. bei Verkauf einer Einheit an einen Dritten. Die Vereinbarung bleibt nur dann wirksam, wenn der Erwerber der Vereinbarung beitrifft. Dies ist aber der Ausnahmefall, da er bei Abgabe der Erklärung, die zumeist im Kaufvertrag erfolgt, den Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarung kennen müsste.

Außerdem spricht man auch von faktischen Sondernutzungsrechten bei Spitzböden oder Balkonen, für die die Eigentümer keine Vereinbarung getroffen haben, die aber nur von einem Eigentümer genutzt werden können, da nur er Zugang hat, und die auch nicht zum Mitgebrauch aller Eigentümer bestimmt sind.

Thema dieses Vortrags sind nur die dinglichen Sondernutzungsrechte. Sie können grundsätzlich nicht durch Beschluss begründet werden – ein solcher wäre nichtig – außer die Gemeinschaftsordnung enthält eine Öffnungsklausel, die es erlaubt, die Gemeinschaftsordnung durch Beschluss zu ändern. Ausnahmsweise kann ein Eigentümer einen Anspruch auf die Begründung eines Sondernutzungsrechts haben. Den Anspruch kann er vor Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG durchsetzen (BGH WuM 2016, 696).

### 3. Der Inhalt von Sondernutzungsrechten

a) Wie beim Sondereigentum unterscheidet man Gegenstand und Inhalt des Sondernutzungsrechts. Der Gegenstand eines Sondernutzungsrechts ist der Teil des Gemeinschaftseigentums, an dem das Sondernutzungsrecht besteht. Dies können alle Teile des Gemeinschaftseigentums sein, nur am Sondereigentum ist die Begründung eines Sondernutzungsrechts ausgeschlossen. Der Inhalt des Sondernutzungsrechts beschreibt, welche Rechte und Pflichten dem Berechtigten zustehen. In der Praxis sind Vereinbarungen ganz unterschiedlicher Regelungsdichte anzutreffen. Am weitesten ist die Vereinbarung, nach der dem Eigentümer das ausschließliche Recht zur Nutzung der Fläche x zugewiesen wird, ohne dass weitere Regelungen folgen. Dabei können die Eigentümer neben der Nutzung und dem Gebrauch auch das Recht zur Vornahme baulicher Änderungen und die Instandsetzungspflicht und die Kostentragung regeln.

b) Soweit sich keine ausdrückliche Vereinbarung findet, sind Inhalt und der Umfang der Sondernutzungsrechte im Wege der Auslegung des Teilungsvertrages und der Gemeinschaftsordnung zu bestimmen (BGH WuM 2017, 168). Bei der Auslegung ist nach der Rechtsprechung nicht auf die persönlichen Vorstellungen der Parteien, sondern auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für

jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Es kann also nicht darauf ankommen, was der Bauträger versprochen hat, wenn es dafür keine Anhaltspunkte im Grundbuch gibt.

Der Inhalt des Sondernutzungsrechts kann sich auch schon aus der Zuweisung und Beschreibung des Sondernutzungsrechts ergeben. So hat der BGH zu Berechtigung der Vornahme baulicher Änderungen in einem Streit über die Vergrößerung von Terrassen entschieden, dass die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung der anderen Eigentümer zu einer baulichen Änderung bereits in der Zuweisung des Sondernutzungsrechts gesehen werden kann, wenn eine solche Änderung in der Beschreibung des Sondernutzungsrechts enthalten ist oder nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen wird (BGH WuM 2017, 168).

Während der BGH bei der Zulässigkeit der Erweiterung von Terrassen eher großzügig war, war er bezüglich Übertragung von Instandhaltungspflichten sehr streng. In einem Fall war einer Eigentümerin eine Fläche als „Gartenfläche“ zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen. Nach der Auslegung des BGH folgt daraus noch nicht, dass die Eigentümerin auch zur Gartenpflege verpflichtet ist. Denn bei der Gartenpflege, wie dem Bewässern und Rasenmähen etc., handele es sich um Maßnahmen der Instandhaltung. Diese obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft, da es sich bei Flächen zwingend um Gemeinschaftseigentum handelt. Die Übertragung einer Pflicht auf einen Eigentümer in einer Vereinbarung muss klar und bestimmt sein, sonst verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung (BGH WuM 2015, 47). In den meisten Gemeinschaftsordnungen sind auch Regelungen enthalten, mit denen die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung auf den Berechtigten übertragen wird für die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, an dem ein Sondernutzungsrecht zugewiesen wird. Da in dem vom BGH entschiedenen Fall diese Regelung in der Gemeinschaftsordnung vergessen worden war, blieb die Gemeinschaft für die Gartenpflege zuständig.

#### 4. Gebrauchsbeschränkungen

Die Grenzen des zulässigen Gebrauchs werden zunächst durch den Inhalt des Sondernutzungsrechts bestimmt. Schon aus der Zuweisung und der Beschreibung des Sondernutzungsrechts kann sich – wie schon gesagt – der Inhalt ergeben. Wird bspw. einem Eigentümer eine Fläche als Gartenfläche zugewiesen, ist der Gebrauch als Stellplatz nicht zulässig. Die Beschreibung als „Stellplatz“ schließt wiederum den Gebrauch als Lager- und Abstellfläche aus. Darüber hinaus enthalten viele Gemeinschaftsordnungen von vornherein genaue Vorgaben für den Gebrauch der Sondernutzungsflächen. Dabei ist fast jede Art von Regelung möglich. Die Formularbücher, auf die Notare und Anwälte zurückgreifen, enthalten viele Beispiele für mögliche Vereinbarungen: von der Zulässigkeit von Komposthaufen im Garten über das Aufstellen von Trampolinen für Kinder bis zum Lagern von Winterreifen auf dem Doppelparker.

Eine Besonderheit ist bei Sondernutzungsrechten an Räumen zu beachten, die man durchqueren muss, um zu für die Gemeinschaft wichtigen Räumen zu gelangen. Wird einem Eigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht an einem Raum zugewiesen, durch den allein man zu dem Heizungsraum gelangen kann, so hat der Eigentümer den Durchgang zu gestatten.

Im übrigen ergeben sich generell Beschränkungen des zulässigen Gebrauchs aus dem Gesetz. Auch wenn die Gemeinschaftsordnung etwas nicht ausdrücklich verbietet, kann es dennoch unzulässig sein. Denn jeder Eigentümer hat sich bei dem Gebrauch des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums an die „goldene Regel“ des Zusammenlebens in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu halten. § 14 Nr. 1 WEG

bestimmt, dass jeder Eigentümer darauf zu achten hat, dass keinem anderen Eigentümer durch seinen Gebrauch von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Es ist natürlich schwierig für die Eigentümer, die sich aus dieser Formulierung ergebenden Grenzen des zulässigen Gebrauchs übereinstimmend zu bestimmen. Die Eigentümer können daher diese Grenzen jederzeit durch einen Beschluss nach § 15 Abs. 2 WEG konkretisieren. Sie dürfen mit dem Beschluss nicht die bestehenden Vereinbarungen ändern. So kann nicht beschlossen werden, dass auf einem Stellplatz kein Fahrzeug mehr abgestellt werden darf. Erlaubt die Gemeinschaftsordnung das Aufstellen eines Gartenhauses, kann dies durch Beschluss nicht verboten werden. Es können aber Vorgaben für bspw. den Aufstellungsort gemacht werden. Selbstverständlich können die Eigentümer auch durch Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG den Gebrauch regeln und dabei auch die Gemeinschaftsordnung abändern. Sie können auch generell durch Vereinbarung die Zuweisung von Sondernutzungsrechten ändern oder aufheben, so dass aus einer Gartenfläche ein Stellplatz gemacht werden kann. Enthält die Gemeinschaftsordnung eine allgemeine Öffnungsklausel können Änderungen auch durch Beschluss erfolgen. Auch wenn dies noch nicht höchstrichterlich geklärt ist, wird doch davon auszugehen sein, dass der Berechtigte einer solchen Änderung zustimmen muss, selbst wenn die Öffnungsklausel in Bezug auf das Mehrheitserfordernis eine Beschlussfassung ohne ihn erlaubt.

Unabhängig davon ist es möglich, dass die anderen Eigentümer einen Anspruch auf die Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts haben können. Der Anspruch richtet sich nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG und kann bestehen, wenn bspw. nur durch die Änderung des Inhalts sonst unabwendbaren behördlichen Auflagen nachgekommen werden kann (BGH WuM 2018, 442).

Gegenüber Dritten kann der Berechtigte Störungen des Gebrauchs abwehren. Denn das Sondernutzungsrecht genießt eigentumsrechtlichen Schutz. Er kann nach § 1004 BGB die Unterlassung der Störung verlangen und einklagen.

#### 5. Auswirkungen auf Mieter

Wird einem Eigentümer die ausschließliche Nutzung einer Fläche zugewiesen, umfasst das auch das Recht zur Vermietung, §§ 100, 99 Abs. 3 BGB. Soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung nichts Anderes ergibt, kann ein Eigentümer also den Stellplatz, an dem ihm eine Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, an Dritte vermieten. Er ist den anderen Eigentümern gegenüber nach § 14 Nr. 2 WEG persönlich verpflichtet, dass sich der Mieter rücksichtsvoll verhält. Der Mieter wird im Verhältnis zu den anderen Eigentümern durch die Vereinbarungen und Beschlüsse gebunden. Der Mietvertrag bestimmt nur das Verhältnis zum vermietenden Eigentümer. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Vermietung von Sondereigentum.

#### 6. Fazit

Die Frage nach Inhalt und Grenzen des zulässigen Gebrauchs ist auf drei Ebenen zu beantworten. Auf der sachenrechtlichen Ebene ist zunächst zu klären, ob der Gebrauch Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum betrifft. Dann ist auf der Ebene der Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses zu klären, ob wirksam ein Sondernutzungsrecht begründet wurde. Weiter ist hier zu klären, ob es Vereinbarungen oder Beschlüsse gibt (und deren Wirksamkeit), die den in Frage stehenden Gebrauch betreffen. Wird eine Fläche, an dem ein Sondernutzungsrecht begründet wurde, vermietet, ist schließlich noch auf einer dritten Ebene nach der mietrechtlichen Zulässigkeit des Gebrauchs zu fragen. Welche

Gebrauchsmöglichkeiten und – beschränkungen im Einzelfall bestehen, ist also niemals generell und immer nur nach sorgfältiger Prüfung aller genannten Umstände zu beantworten.