

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

- 1. Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler).**
- 2. Die sachenrechtliche Zuordnung kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG sein.**
- 3. Anders liegt dies aber bei der Änderung des Inhalts eines dinglichen Sondernutzungsrechts oder dessen dauerhafter Aufhebung. In beiden Fällen bleibt die sachenrechtliche Zuordnung des Nutzungsgegenstands zum Gemeinschaftseigentum unverändert. Die Inhaltsänderung kann daher ebenso wie die Aufhebung des Sondernutzungsrechts Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG sein.**
- 4. Schwerwiegende Gründe im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, die ein Festhalten an der geltenden Regelung unbillig erscheinen lassen, können deshalb vorliegen, wenn die durch die Gemeinschaftsordnung vorgegebene Zweckbestimmung eine Nutzung einer Sondereigentumseinheit ausschließt, die nach der baulichen Ausstattung der betroffenen Räume möglich ist, und wenn ferner objektive Umstände dafür sprechen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer diese Nutzung eröffnet werden sollte.**
- 5. Voraussetzung für die Annahme einer in diesem Sinne verfehlten Regelung ist allerdings, dass die erforderliche bauliche Ausstattung der betreffenden Räume entweder schon bei der Aufteilung in Wohnungseigentum vorhanden war oder im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufteilung erfolgte und von den übrigen Wohnungseigentümern hingenommen wurde. Eine spätere eigenmächtige, mithin ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommene Veränderung von Gemeinschaftseigentum erfolgt demgegenüber auf eigenes Risiko.**
- 6. Darüber hinaus müssen objektive Umstände vorliegen, die darauf hindeuten, dass die bestehende Regelung die tatsächlich eröffnete Nutzung der Räume nicht wiedergibt. So kann es etwa liegen, wenn die sich aus dem Miteigentumsanteil des betroffenen Sondereigentümers ergebende Kostentragungspflicht in einem Missverhältnis zu der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Sondereigentums (bzw. des Sondernutzungsrechts) steht, die gegeben ist, wenn dieses nur dem Inhalt der Teilungserklärung entsprechend genutzt werden dürfte.**

7. Schließlich muss die nach der bestehenden Zweckbestimmung zulässige Nutzung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen Einheit führen, die durch die Änderung der Zweckbestimmung behoben werden kann.

BGH, Urteil vom 22.03.2019; Az.: V ZR 298/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 22. November 2016 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung hinsichtlich der abgewiesenen Klage gegen die Wohnungseigentümer zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger ist Eigentümer des Teileigentums G30, einer Garage. In § 17 des Teilungsvertrages vom 21. Dezember 1984 in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 ist festgelegt, dass "dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechts G30 die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Abstellräume I, II und III sowie der Wasch- und Trockenräume A und B zusteht". In diesen Räumlichkeiten befinden sich 18 (vermietete) Wohnungen.

Im Jahr 2004 genehmigten die übrigen damaligen Wohnungseigentümer mit notariellen Urkunden die Teilung des Miteigentumsanteils des Klägers in 18 Anteile mit der jeweiligen Begründung von Sondereigentum an den Wohnungen. Zu dem grundbuchrechtlichen Vollzug kam es nicht, weil dem Kläger kein Sondereigentum, sondern nur ein Sondernutzungsrecht an den Räumen zusteht.

Mit rechtskräftigem Urteil vom 27. Januar 2015 wurde auf die Klage einer Wohnungseigentümerin festgestellt, dass die Räume ausschließlich in der durch die Teilungserklärung beschriebenen Form genutzt werden dürfen. Ferner wurde der Kläger ebenfalls im Jahr 2015 auf die Klage zweier anderer Wohnungseigentümer rechtskräftig verurteilt, es zu unterlassen, die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen.

Der Kläger verlangt - soweit hier noch von Interesse - die Zustimmung zur Berichtigung des Teilungsvertrages vom 21. Dezember 1984 und des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 dahingehend, dass "dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums G30 (...) die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Räume I, II und III sowie der

Räume A und B" zusteht. Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig, das Landgericht als unbegründet abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung könne nicht auf § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gestützt werden. Der Kläger begehre eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft, welche die Vorschrift nicht erfasse. Der Anspruch ergebe sich auch nicht aus den §§ 242, 313 BGB. Zwar könne auf dieser Grundlage eine Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der sachenrechtlichen Grundlagen verlangt werden, wenn wegen außergewöhnlicher Umstände ein Festhalten an der geltenden Regelung grob unbillig wäre und dies gegen Treu und Glauben verstieße. Derartige Umstände seien von dem Kläger aber weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich. Soweit er auf die notariellen Genehmigungserklärungen der übrigen Wohnungseigentümer aus dem Jahr 2004 verweise, enthielten diese keine Zustimmung zu der jetzt von dem Kläger erstrebten Änderung der Teilungserklärung. Sie lasse sich auch nicht inzident oder als "Minus" aus den Erklärungen entnehmen.

II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Änderung der Teilungserklärung gegen die übrigen Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG nicht verneint werden.

1. Rechtsfehlerfrei legt das Berufungsgericht seinen Erwägungen zugrunde, dass § 17 des Teilungsvertrages die Berechtigung zu einer Wohnnutzung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume nicht im Wege der Auslegung entnommen werden kann. Ob der von dem Kläger für richtig gehaltenen Auslegung bereits die Rechtskraft der Urteile aus dem Jahr 2015 - die Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer in diesen Verfahren als Voraussetzung der Erstreckung der Rechtskraft nach § 48 Abs. 3 WEG ist nicht festgestellt worden - entgegensteht, kann daher auf sich beruhen.

a) Die (ggf. ergänzende) Auslegung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2016 - V ZR 152/15, ZfIR 2016, 719 Rn. 18). Aufgrund der Bezugnahme im Grundbuch kann die Auslegung der in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelung auch von dem Revisionsgericht vorgenommen werden. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, ZfIR 2018, 353 Rn. 14; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, MDR 2018, 986 Rn. 9 jeweils mWN). Die Nutzung des Sondereigentums wird über die mit der Einordnung als

Wohnungs- oder Teileigentum verbundene Zweckbestimmung hinaus nur dann auf bestimmte Zwecke beschränkt, wenn dies aus der Gemeinschaftsordnung klar und eindeutig hervorgeht (vgl. Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 28; Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, WuM 2017, 544 Rn. 14). Bei nächstliegender Auslegung kann allerdings schon eine schlichte Bezeichnung in dem Teilungsvertrag als Zweckbestimmung zu verstehen sein (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2014 - V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Rn. 9 f. mwN "Kellerraum"; Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14, NZM 2015, 787 Rn. 18 "Ladenraum").

b) Daran gemessen liegt eine Zweckbestimmung vor. Nächstliegend ist es, die in § 17 Abs. 2 Satz 1 des Teilungsvertrags in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 gewählte Bezeichnung "Abstell-, Wasch- und Trockenräume" als Zweckbestimmung anzusehen. Dass das Teileigentum an einer Garage mit dem höchsten Miteigentumsanteil an dem Grundstück ausgewiesen ist, stellt sich zwar - gerade wenn dem Sondernutzungsrecht diese Zweckbestimmung zugrunde gelegt wird - als ungewöhnlich dar. Dieser Umstand ist aber für sich gesehen noch nicht geeignet, die Annahme einer Zweckbestimmung in Frage zu stellen. Dass die 18 Wohnungen in den Räumlichkeiten bereits vor dem Abschluss des Teilungsvertrages entstanden sein sollen, wie der Kläger vorträgt, ist nicht für jedermann erkennbar und daher bei der Auslegung des Teilungsvertrages nicht berücksichtigungsfähig. Auch der Hinweis des Klägers, die Räume seien in Übereinstimmung mit der Bezeichnung in den Plänen so benannt worden, um Missverständnisse auszuschließen, führt zu keiner anderen Beurteilung. Für die genaue Zuordnung der Räume wird in § 17 Abs. 2 Satz 2 des Teilungsvertrages in der Nachtragsfassung vom 29. Oktober 1985 auf eine Anlage 1 (Spalte 5) und hinsichtlich der Lage der Räume auf die Aufteilungspläne (Grundrisse Dachgeschoß und Spitzböden) verwiesen. Dies spricht gegen die Annahme, dass mit den verwendeten Bezeichnungen nur die Belegenheit der Räume beschrieben werden sollte.

2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht aber an, ein Anspruch des Klägers auf Änderung der in § 17 Abs. 2 Satz 1 des Teilungsvertrages in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 enthaltenen Zweckbestimmung sei nicht von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG erfasst.

a) Im Ausgangspunkt zutreffend ist zwar, dass die sachenrechtliche Zuordnung nicht Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG sein kann. Eine solche Vereinbarung dient der Regelung der Innenbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander, also der Schaffung einer Gemeinschaftsordnung, die ähnlich einer Satzung die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer bildet. Hiervon ist eine vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung zu unterscheiden. Sie kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein (vgl. Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 103/12, ZfR 2013, 646 Rn. 9; Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NZM 2012, 613 Rn. 8; Urteil vom 4. April 2003 - V ZR 322/02, NJW 2003, 2165, 2166).

b) Anders liegt dies aber bei der Änderung des Inhalts eines dinglichen Sondernutzungsrechts oder dessen dauerhafter Aufhebung. In beiden Fällen bleibt die sachenrechtliche Zuordnung des Nutzungsgegenstands zum Gemeinschaftseigentum unverändert. Die Inhaltsänderung kann daher ebenso wie die Aufhebung des Sondernutzungsrechts Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG sein (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NZM 2012, 613 Rn. 9; Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 65/17, ZfR 2018, 521 Rn. 16). Eine Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts ist hier Gegenstand der Klage. Der Kläger erstrebt nicht die Umwandlung der im Gemeinschaftseigentum

stehenden Dachgeschossräume in Sondereigentum, sondern eine Änderung der Zweckbestimmung der seinem Sondernutzungsrecht zugewiesenen Räume dergestalt, dass in ihnen gewohnt werden darf. Das lässt die sachenrechtliche Zuordnung der Räume unberührt.

3. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Ein Anspruch des Klägers nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG lässt sich auf der Grundlage seines revisionsrechtlich zu unterstellenden Vortrages nicht verneinen. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

a) Mit der Kodifizierung des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG sind die Hürden an die Anpassung der Gemeinschaftsordnung bewusst abgesenkt worden, indem nunmehr "schwerwiegende Gründe" und nicht mehr - wie es früher in der Rechtsprechung vertreten wurde - "außergewöhnliche Umstände" vorausgesetzt werden (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 18 f.; Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 30; Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 12). Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler). Denn der Gesetzgeber wollte mit dieser Vorschrift auch Fälle erfassen, in denen eine verfehltete Regelung in der Gemeinschaftsordnung von Anfang an bestand und erkennbar war oder sogar erkannt worden ist (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 19). Die Behebung derartiger - auch bewusster - "Geburtsfehler" einer Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung zu ermöglichen, ist ein wesentliches Anliegen des Gesetzgebers (vgl. auch Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 156; BeckOK WEG/Müller [1.9. 2018], § 10 Rn. 301).

b) Schwerwiegende Gründe im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, die ein Festhalten an der geltenden Regelung unbillig erscheinen lassen, können deshalb vorliegen, wenn die durch die Gemeinschaftsordnung vorgegebene Zweckbestimmung eine Nutzung einer Sondereigentumseinheit ausschließt, die nach der baulichen Ausstattung der betroffenen Räume möglich ist, und wenn ferner objektive Umstände dafür sprechen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer diese Nutzung eröffnet werden sollte.

aa) Erste Voraussetzung für die Annahme einer in diesem Sinne verfehlten Regelung ist allerdings, dass die erforderliche bauliche Ausstattung der betreffenden Räume entweder schon bei der Aufteilung in Wohnungseigentum vorhanden war oder im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufteilung erfolgte und von den übrigen Wohnungseigentümern hingenommen wurde. Eine spätere eigenmächtige, mithin ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommene Veränderung von Gemeinschaftseigentum erfolgt demgegenüber auf eigenes Risiko; hierdurch entstehende wirtschaftliche Nachteile werden regelmäßig keine schwerwiegenden Gründe im Sinne des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG darstellen.

bb) Darüber hinaus müssen objektive Umstände vorliegen, die darauf hindeuten, dass die bestehende Regelung die tatsächlich eröffnete Nutzung der Räume nicht wiedergibt. So kann es etwa liegen, wenn die sich aus dem Miteigentumsanteil des

betroffenen Sondereigentümers ergebende Kostentragungspflicht in einem Missverhältnis zu der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Sondereigentums (bzw. des Sondernutzungsrechts) steht, die gegeben ist, wenn dieses nur dem Inhalt der Teilungserklärung entsprechend genutzt werden dürfte.

cc) Allerdings liegen schwerwiegende Gründe nur vor, wenn die aufgrund der verlangten Änderung der Zweckbestimmung mögliche Nutzung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. Dabei kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung oder einer späteren baulichen Veränderung an. Entscheidend ist allein der Zeitpunkt des Änderungsverlangens. § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kommt auch dann zum Tragen, wenn die (verfehlte) Regelung in der Gemeinschaftsordnung eine nach öffentlich-rechtlichem Baurecht unzulässige Nutzung verschleiern sollte, diese Nutzung aber zwischenzeitlich genehmigungsfähig geworden ist.

dd) Schließlich muss die nach der bestehenden Zweckbestimmung zulässige Nutzung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen Einheit führen, die durch die Änderung der Zweckbestimmung behoben werden kann.

c) Liegen danach schwerwiegende Gründe vor, ist zu klären, welche Interessen aus Sicht der übrigen Wohnungseigentümer gegen die geforderte Anpassung der Gemeinschaftsordnung sprechen. Das abstrakte Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer auf die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung kann allerdings nicht dazu führen, die Unbilligkeit zu verneinen. Das abstrakte Vertrauen auf die Gemeinschaftsordnung muss stets überwunden werden, wenn ein Anpassungsanspruch geltend gemacht wird. Der Bedeutung des Vertrauens auf den Bestand der Gemeinschaftsordnung trägt das Gesetz bereits dadurch Rechnung, dass ein Änderungsanspruch nur dann in Betracht kommt, wenn schwerwiegende Gründe gegen das Festhalten an der geltenden Regelung sprechen. Es müssen daher konkrete, über das rein formale Interesse an der Einhaltung der Gemeinschaftsordnung hinausgehende Interessen der übrigen Wohnungseigentümer gegen die Anpassung sprechen (vgl. Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 13).

d) Nach diesen Grundsätzen kommt ein Änderungsanspruch des Klägers auf der Grundlage von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in Betracht.

aa) (1) Ausgehend von dem Vortrag des Klägers sind die 18 Wohnungen bereits mehr als zwei Jahre vor dem Abschluss des Teilungsvertrages vom 21. Dezember 1984 fertiggestellt und vermietet worden. Zugewiesen ist dem Kläger nach § 17 Abs. 2 des Teilungsvertrages in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 aber ein Sondernutzungsrecht an den Räumen, das keine Wohnnutzung, sondern nur eine untergeordnete wirtschaftliche Verwertung der Räume zulässt.

(2) Es liegen neben der baulichen Ausstattung weitere Anhaltspunkte dafür vor, dass die als Abstell-, Wasch- und Trockenräume bezeichneten Räume eigentlich als Wohnungen genutzt werden können sollten. Gewichtige Indizien hierfür stellen der dem Teileigentum ausweislich der Anlage 1 zum Teilungsvertrag zugewiesene Miteigentumsanteil von 15.013,730/100.000 - hierbei handelt es sich um den größten Miteigentumsanteil an dem Grundstück - und die damit verbundene Kostentragungslast dar, die sich nach § 11 Abs. 1 des Teilungsvertrages im Grundsatz nach dem Miteigentumsanteil richtet. Denn die Höhe des Miteigentumsanteils mit der daraus folgenden Kostenlast legt nahe, dass der wirtschaftliche Wert dieses Anteils von Anfang an in einem Sondernutzungsrecht an

Wohnungen bestand (vgl. zu vergleichbaren Gestaltungen, etwa sog. Kellereigentum mit einem Sondernutzungsrecht an Wohnräumen: BayObLG, NJW 1992, 700 f.; Pause, NJW 1990, 3178 ff.; ders., NJW 1992, 671 ff.; Reithmann, NJW 1992, 649, 650). Bei einem Teileigentum an einer Garage nebst dem Sondernutzungsrecht lediglich an Abstell-, Wasch- und Trockenräumen stellt sich die geltende Regelung als unangemessen und damit verfehlt dar. Sie kann auch nicht damit erklärt werden, dass die Räume ggf. erst in der Zukunft verändert werden sollten, wie die Beklagten im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausgeführt haben. Unabhängig davon, dass der Vortrag des Klägers gerade dahingeht, dass der Ausbau der Räume schon lange vor Abschluss des Teilungsvertrages erfolgt ist, würde dies an der Unangemessenheit der bestehenden Regelung nichts ändern.

(3) Dass mit § 17 Abs. 2 des Teilungsvertrages in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 möglicherweise die Wohnnutzung an den Räumen verschleiert werden sollte, weil diese zum Zeitpunkt der Errichtung bauordnungsrechtlich nicht zulässig war, würde einem Änderungsanspruch des Klägers jedenfalls dann nicht entgegenstehen, wenn die Wohnnutzung heute öffentlich-rechtlich zulässig wäre. Darauf weist die von der Revision in Bezug genommene notarielle Urkunde vom 17. August 2004 hin, wonach die Abgeschlossenheit der in den streitgegenständlichen Räumen gebildeten Apartments von der zuständigen Behörde bescheinigt worden ist.

(4) Außer Frage steht, dass die bestehende Regelung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung des bestehenden Sondernutzungsrechts führt.

bb) Bei der Abwägung der Interessen des Klägers mit denen der übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Insoweit hat besonderes Gewicht, dass die Wohnungen nach dem Vortrag des Klägers seit über 30 Jahren als Wohnungen genutzt werden, ohne dass durch die übrigen Wohnungseigentümer Beanstandungen erhoben worden sind. Soweit sich Wohnungseigentümer in den letzten Jahren gegen die Wohnnutzung der Räume wenden, soll dies seinen Grund allein in der bestehenden Zweckbestimmung haben. Dies spricht dafür, dass von der Wohnnutzung keine oder allenfalls geringe nachteilige Auswirkungen ausgehen. Dann aber dürften keine Interessen der übrigen Wohnungseigentümer bestehen, die es rechtfertigen könnten, den Kläger an der geltenden Regelung festzuhalten bzw. ihn auf die Möglichkeit zu verweisen, lediglich die Änderung der - aus der geltenden Regelung folgenden - derzeit unbilligen Kostenverteilung zu verlangen.

III.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben. Die Sache ist, da es an den erforderlichen Feststellungen zu dem Bestehen eines Änderungsanspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG fehlt, nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Urteil ist aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird dem Kläger Gelegenheit zu geben haben, einen sachdienlichen Antrag zu stellen. Soweit er mit dem Klageantrag lediglich die "Berichtigung" von § 17 Abs. 2 des Teilungsvertrages in der Fassung des Nachtrages vom 29. Oktober 1985 dahingehend begehrt, dass an die Stelle der dort verwendeten Bezeichnung Abstell-, Wasch- und Trockenräume nur die allgemeine Bezeichnung "Räume" treten soll, ist eine Anpassung des Teilungsvertrages nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gemeint. Ein Sondernutzungsrecht ist zwar auch ohne Beschränkung auf eine bestimmte

Nutzungsart zulässig (BayObLG, DNotZ 1999, 672, 674). Die Bezeichnung "Räume" ließe aber eine Wohnnutzung nicht zu. Eine entsprechende Zweckbestimmung verlangt mehr als die unbestimmte Bezeichnung "Raum" (vgl. BayObLG, WuM 1994, 98, 99). Das Rechtsschutzziel des Klägers besteht jedoch gerade darin, die 18 Wohnungen zu Wohnzwecken nutzen zu können.