

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: **150061**

letzte Aktualisierung: **18. Oktober 2016**

WEG §§ 1, 5, 10, 15; BGB §§ 877, 876

Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt; Begründung von „Wohnungs- und Teileigentum“ zum Zwecke einer gemischten oder alternativen Nutzung einer Sondereigentumseinheit

I. Sachverhalt

Ein Haus wurde in Eigentumseinheiten aufgeteilt, wobei alle bis auf eine Einheit Wohnungseigentum sind. Die letzte Einheit ist als Teileigentum der Gewerbenutzung vorbehalten. Der Eigentümer dieser Einheit möchte die Räume verkaufen und der Käufer möchte dort wohnen.

Der Verkäufer ist nicht bereit, jetzt schon an einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer mitzuwirken, dass das Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wird, weil er bereits zuvor einen Kaufvertrag über diese Räume geschlossen hatte, von den er dann wegen Nichtzahlung des Kaufpreises zurücktreten musste. Eine Umwandlung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnungsnutzung soll deshalb erst erfolgen, wenn der Kaufpreis gezahlt ist.

Dies ist keine ausreichende Sicherung für die Käufer. Eine auch im Grundbuch eingetragene Änderung der Vereinbarung ist nach Auffassung der Beteiligten aber erforderlich, damit die Vereinbarung auch den Rechtsnachfolgern der jetzigen Eigentümer gegenüber wirksam ist.

In einer anderen Teilungserklärung stand eine Klausel, dass bei einer Gewerbeeinheit „auch die Wohnungsnutzung zulässig“ ist. Eine solche Vereinbarung soll auch im vorliegenden Fall getroffen werden. Das Grundbuchamt ist jedoch der Auffassung, dass nur eine Wohnungsnutzung oder eine gewerbliche Nutzung möglich ist, nicht die Bestimmung, dass bei einer Gewerbeeinheit auch eine Wohnnutzung zulässig sei. Ist diese Auffassung zutreffend?

Für den Fall, dass nur entweder eine Wohnungs- oder eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, könnte vereinbart werden, dass der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto gezahlt wird und anschließend die Vereinbarung getroffen wird. Für den Fall, dass eine solche Vereinbarung nicht zustande kommt, müsste dem Käufer ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag eingeräumt werden.

II. Fragen

1. Ist es möglich, in der Teilungserklärung für eine Einheit sowohl gewerbliche als auch Wohnraumnutzung vorzusehen?
2. Trifft es zu, dass sämtliche in Abt. II und III der Grundbücher aller Eigentümer eingetragenen Gläubiger der Nutzungsänderung zustimmen müssten?

- Gibt es noch eine „elegantere“ Lösung als den Abschluss eines Kaufvertrages mit Rücktrittsvorbehalt und die Einschaltung eines Notaranderkontos zur Absicherung des Käufers?

III. Zur Rechtslage

I. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt

1. Zweckbestimmung im engeren und weiteren Sinne

Im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts gilt es, zwischen zwei Arten von Zweckbestimmungen zu unterscheiden. Mit der **Zweckbestimmung im weiteren Sinne** meint man die Unterscheidung von Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 2 WEG (*Sondereigentum an einer Wohnung*) einerseits und Teileigentum gem. § 1 Abs. 3 WEG (*Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen*) andererseits. Diese Zweckbestimmung erfolgt innerhalb des sachenrechtlichen Aufteilungsakts, also in der Teilungserklärung im engeren Sinne. Darüber hinaus kann die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung eine sog. **Zweckbestimmung im engeren Sinne** enthalten, aus der sich ergibt, wie das jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentum genutzt oder nicht genutzt werden darf (beispielsweise zum Zweck des Betreuten Wohnens oder als Arztpraxis). Die letztgenannte Zweckbestimmung kann, muss aber nicht notwendigerweise vorgenommen werden.

a) Rechtsnatur der Zweckbestimmung im engeren Sinne

Die Zweckbestimmung im engeren Sinne ist anerkanntermaßen eine (schulrechtliche) Vereinbarung der Miteigentümer untereinander, also eine **Vereinbarung gem. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 S. 2, Abs. 3, 15 WEG**. Derartige Gebrauchsregelungen müssen nicht zwingend in dem als „Gemeinschaftsordnung“ überschriebenen Teil der Teilerklärung enthalten sein, sondern können sich auch in der Teilungserklärung im engeren Sinne, also im sachenrechtlichen Aufteilungsakt selbst befinden. Es ist freilich einzuräumen, dass die Zweckbestimmung im engeren Sinne dem – rechtsdogmatischen – Grunde nach in die Gemeinschaftsordnung gehört, weil sie das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und nicht die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft regelt. Letztlich ist aber der Ort, wo sich die Gebrauchsregelung in der Teilungsurkunde befindet, irrelevant (vgl. Elzer/Schneider, in: Riecke/Schmid, 4. Aufl. 2015, § 3 Rn. 24 m. w. N.).

b) Rechtsnatur der Zweckbestimmung im weiteren Sinne

Die Rechtsnatur der Zweckbestimmung im weiteren Sinne – Wohnungseigentum *versus* Teileigentum – ist demgegenüber umstritten.

Nach einer Ansicht ist sie ein **Teil des sachenrechtlichen Begründungsakts** (KG NZM 2004, 624, 625; OLG Celle ZWE 2001, 33 f.; BayObLG WuM 1994, 222; Ott, ZfIR 2005, 129, 131; Wenzel, ZWE 2006, 62, Schneider, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl. 2010 [Vorauflage], § 3 Rn. 22). Nach diesem sachenrechtlichen Verständnis bedarf die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum oder umgekehrt einer sachenrechtlichen Inhaltsänderung gemäß §§ 873, 877 BGB.

Nach anderer Meinung hat die Zweckbestimmung im weiteren Sinne den **Charakter einer Vereinbarung** (OLG Hamburg ZMR 2003, 697; OLG Bremen ZWE 2002, 184; BayObLG RNotZ 2001, 118; OLG Köln ZMR 1997, 377; Hügel, ZWE 2008, 120, 121 m. w. N.; Elzer/Schneider, in: Riecke/Schmid, § 1 Rn. 43 m. w. N; Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 1 Rn. 22).

In diesem Sinne hat sich – soweit ersichtlich – zuletzt das **KG** geäußert und ausgeführt:

aa) Die Bestimmung der hier betroffenen Einheit als nicht zu Wohnzwecken dienende Räume hat den **Charakter einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer** über ihr Verhältnis untereinander und ist durch die Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums geworden, § 10 Abs. 3 WEG. Die **Umwandlung** des Teileigentums in Wohnungseigentum setzt deshalb grundsätzlich ebenfalls eine solche **Vereinbarung und die Eintragung im Grundbuch** voraus (Senat, Beschluss vom 23. 4. 2013, FGPrax 2013, 191, 192 = RNotZ 2013, 428 m. Anm. Rapp). Wegen des Erfordernisses einer Vereinbarung sind von dieser Eintragung **sämtliche Miteigentümer** betroffen, so dass deren Bewilligung erforderlich ist (BGH, NJW-RR 2015, 645, 646; Senat, a.a.O. und Beschluss vom 29.11.2010 – 1 W 325/10, NJW-RR 2011, 517, 518).“

(KG RNotZ 2015, 504, 506; in diesem Sinne auch OLG München MittBayNot 2014, 244)

Der BGH hat sich in seinem Urteil v. 11.5.2012, V ZR 189/11, wie folgt geäußert:

„Zwar wendet die Revision zu Recht ein, dass die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft nicht berühre, so dass ein entsprechendes Änderungsverlangen anhand von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zu beurteilen wäre.“

(BGH ZWE 2012, 361, 362)

In einer Entscheidung vom 4.12.2014, V ZB 7/13, hat der BGH entschieden, dass es sich bei unselbstständigem Teileigentum einer Einheit (im konkreten Fall ein Kellerraum einer Wohnungseinheit) um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter handelt (BGH NJW-RR 2015, 645 Rn. 10). In dieser Entscheidung hat der BGH außerdem ausgeführt, dass es sich um eine Änderung der Zweckbestimmung i. S. v. § 10 Abs. 3 WEG handelt, wenn eine Umwandlung des unselbstständigen Teileigentums in Wohnungseigentum im Zusammenhang mit einer Unterteilung der Einheit erfolgen soll (BGH NJW-RR 2015, 645 Rn. 20).

Die BGH-Entscheidungen lassen sich wohl in dem Sinn verstehen, dass die Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum nur eine Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 2 WEG darstellt (BeckOGK-BGB/Müller, Std.: 01.07.2016, § 1 WEG Rn. 144). Die Entscheidungsgründe lassen indes eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Meinungsstand vermissen, weil dieser nicht entscheidungserheblich war.

Es bleibt somit letztlich ungewiss, wie der BGH den Meinungsstreit entscheiden würde.

Der Diskurs ist **nicht nur akademischer Natur**, sondern hat durchaus **praktische Konsequenzen** (vgl. Übersicht bei Elzer/Schneider, in: Riecke/Schmid, 4. Aufl. 2015, § 1 Rn. 42 ff.). Dies gilt beispielsweise hinsichtlich der Frage, ob eine **verdinglichte Ermächtigung zur Änderung der Zweckbestimmung** in Betracht kommt (vgl. hierzu Schneider, in: Riecke/Schmid, § 1 Rn. 45 m. w. N.; Jennißen/Zimmer, WEG, 4. Aufl. 2015, § 1 Rn. 25 m. w. N.; Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl. 2015, § 1 Rn. 38, 42 m. w. N.). Darüber hinaus knüpft hieran die Frage an, ob die **Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG** zur Anwendung gelangt.

c) (Nicht-)Anwendbarkeit des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG

Sieht man mit der ersten Ansicht in der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (oder umgekehrt) einen sachenrechtlichen Änderungsakt, so wäre gemäß § 877, 876 BGB die **Zustimmung dinglicher Berechtigter** (z. B. von Grundpfandrechtsgläubigern) erforderlich, weil die Ausnahmevorschrift des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht eingreifen würde.

Folgt man demgegenüber der zweiten Meinung, so wäre die Bestimmung des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG anwendbar. Im letztgenannten Sinne hat sich jüngst das **OLG München** geäußert und entschieden:

„a) Die Kennzeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum (§ 1 Abs. 1 WEG) stellt sich als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß § 15 Abs. 1 WEG dar (BayObLG FGPrax 2005, 11; KG ZMR 2007, 299; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Aufl. § 1 Rn. 20). Eine **Umwandlung ist Inhaltsänderung des Sonder-eigentums** (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG; § 877 BGB; siehe BGH NJW-RR 2012, 1036; BayObLG Rpfleger 1986, 177; auch Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 5. Aufl. A III Rn. 110). Nach der bis 30.6.2007 gültigen Rechtslage war für die Umwandlung die Zustimmung der dinglich Berechtigten an der betroffenen Einheit, aber auch die **Zu-stimmung der dinglich Berechtigten an den anderen Einheiten in derselben Wohnanlage** erforderlich (BayObLGZ 1989, 28; Rapp a. a. O.).

Seit dem 1.7.2007 bestimmt **§ 5 Abs. 4 Satz 2 WEG**, dass im Falle der Belastung des Wohnungseigentums mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast die Zustimmung dieser Gläubiger im Fall einer Nutzungsänderung entfällt. Denn nur erforderlich ist die Zustimmung der aufgeführten Drittberechtigten, wenn es um die Begründung eines Sondernutzungsrechts (zum Begriff etwa BGHZ 145, 158; Senat vom 19.5.2009, 34 Wx 36/09 = Rpfleger 2009, 562) zugunsten einer anderen Wohnung oder aber um die Aufhebung, Änderung oder Übertragung eines mit dem belasteten Sondereigentum verbundenen Sonder-

nutzungsrechts geht (Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 5 Rn. 61). Hingegen bedarf es **keiner Zustimmung der Gläubiger für die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum oder umgekehrt** (KG Rpfleger 2011, 268; auch Demharter Anhang zu § 3 Rn. 95 und 79).“

(OLG München ZWE 2014, 164; ebenso KG NJW-RR 2011, 517; offengelassen OLG Frankfurt/M. ZWE 2015, 320; Rapp, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 6. Aufl. 2015, A. III. Wohnungseigentum, Rn. 110; BeckOK-WEG/Hügel, 39. Ed. 1.5.2016, § 1 Rn. 7; BeckOK-WEG/Dötsch, 27. Ed. 1.6.2016, § 15 Rn. 12.1; BeckOK-WEG/Gerono, 27. Ed. 1.6.2016, § 5 Rn. 73).

Nach der letztgenannten Ansicht wäre demzufolge weder die Zustimmung der Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger an der von der Zweckänderung betroffenen Sondereigentumseinheit noch die Zustimmung dieses Kreises von Gläubigern an den übrigen Einheiten erforderlich (vgl. Rapp, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 6. Aufl. 2015, A. III. Wohnungseigentum, Rn. 110).

Zu beachten ist aber freilich, dass die **Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG** nur für **Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden sowie Reallasten** gilt, so dass es in Ansehung sonstiger Berechtigter (z. B. Dienstbarkeitsberechtigte) weiterhin bei dem potenziellen Zustimmungserfordernis für die Inhaltsänderung bleibt. Dies gilt auch für die Drittberechtigten an den *übrigen* Einheiten, die nicht unmittelbar von der Umwandlung betroffen sind (vgl. BeckOGK-WEG/Müller, Stand: 1.4.2016, § 1 Rn. 170, 181 Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 10 Rn. 94).

2. Ergebnis

Die wohl überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur geht davon aus, dass die Zweckbestimmung im weiteren Sinne den Charakter einer Vereinbarung hat und demzufolge die Ausnahmebestimmung gem. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG zur Anwendung gelangt. Dies gilt sowohl für die Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger, die an der von der Zweckänderung unmittelbar betroffenen Einheit eingetragen sind, als auch – erst recht – für diesen Kreis von Gläubigern, die ein Grundpfandrecht oder eine Reallast an den sonstigen Sondereigentumseinheiten innehaben. Eine höchstrichterliche Entscheidung zur rechtlichen Qualität der Zweckbestimmung im weiteren Sinne steht indes noch aus, weshalb die Rechtslage noch nicht abschließend geklärt ist.

Nach bisherigem Meinungsstand weiterhin erforderlich ist aber die Zustimmung der in Abteilung II verzeichneten Berechtigten (ausgenommen von Reallastgläubigern, sofern man § 5 Abs. 4 S. 2 WEG für anwendbar hält). Dies gilt sowohl für die Berechtigten an der von der Zweckänderung unmittelbar betroffenen Einheit als auch für die Berechtigten an den sonstigen Sondereigentumseinheiten.

II. Alternative und kumulative Zweckbestimmung im weiteren Sinne

1. Zulässigkeit einer *gemischten* Nutzung als Wohnungs- und Teileigentum

Nach wohl h. M. in der Literatur ist es zulässig, eine Sondereigentumseinheit **ausdrücklich** zur Nutzung zu Wohnzwecken **und** nicht zu Wohnzwecken, also zur **gemischten Nutzung** zu bestimmen. In diesem Fall ist nach § 2 S. 2 WGV das Grundbuchblatt als „**Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch**“ anzulegen (vgl. Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl. 2015, § 1 Rn. 26; Jennißen/Zimmer, WEG, 4. Aufl. 2015, § 1 Rn. 23; Weitnauer, WEG, 9. Aufl. 2005, § 1 Rn. 23; BeckOK-WEG/Timme, 26. Ed. 1.2.2016, § 1 Rn. 152; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl. 2015, § 1 Rn. 37; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 1 Rn. 19).

2. Zulässigkeit einer *alternativen Nutzung* als **Wohnungs- und/oder Teileigentum**

Die von Ihnen geschilderte Sachverhaltskonstellation einer **alternativen Nutzung**, also zu Wohnzwecken **und/oder** nicht zu Wohnzwecken, wird ausdrücklich von *Armbüster* (a. a. O) und *Schneider* (in: Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 7 Rn. 5a) thematisiert und für zulässig erachtet. Sie nehmen hierbei Bezug auf eine Entscheidung des Kammergerichts vom 3.12.2007 – 24 U 71/07, MittBayNot 2008, 209.

Das KG führt in dieser Entscheidung aus:

„Da eine Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt eine Änderung des durch die Gemeinschaftsordnung festgelegten Gebrauchs und folglich eine Inhaltsänderung i. S. v. § 5 Abs. 4 WEG darstellt und damit jeweils der Zustimmung aller Eigentümer bedarf, es den Miteigentümern bzw. dem teilenden Eigentümer aber zuzubilligen ist, dem jeweiligen Sondereigentümer eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Nutzung seines Sondereigentums zu verschaffen, kann eine Bestimmung der Nutzungsart in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung auch gänzlich unterbleiben (LG Koblenz NZM 1998, 676 = MittRhNotK 1998, 134).“

Um verschiedene – möglichst weitgehende – Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen, ohne dass es der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf, muss es daher auch möglich sein, eine Sondereigentumseinheit (ausdrücklich) zur gemischten oder alternativen Nutzung, nämlich zur Nutzung **zu Wohnzwecken und/oder nicht zu Wohnzwecken**, zu bestimmen.“

(KG MittBayNot 2008, 209, 210; Hervorhebung durch DNotI)

Mit Blick auf die vom KG angesprochene Möglichkeit, die Nutzung gänzlich offen zu lassen – also auf eine ausdrückliche Nutzungsbestimmung zu verzichten – sei vorsorglich auf *Zimmer* (a. a. O.) hingewiesen, der anmerkt, dass in diesem Fall das Grundbuchamt die Eintragung nach dem überwiegenden Nutzungszweck vornehmen wird. Sollte bei einer späteren Veräußerung die Sondereigentumseinheit als „Wohnungseigentum“ verkauft werden, aber als „Teileigentum“ eingetragen sein, kann dies einen Mangel begründen. Entsprechendes gilt im umgekehrten Fall. Es erscheint daher sinnvoll, die gemischte oder alternative Nutzung **ausdrücklich** zu bestimmen.

Aus dem Schweigen unter Ziffer 1 genannten weiteren Literaturstimmen zur **alternativen Nutzung** kann u. E. nicht auf eine ablehnende Haltung geschlossen werden,

denn auch die vorgenannten Kommentare weisen zutreffend darauf hin, dass zwischen Wohnungs- und Teileigentum **keine strukturellen Rechtsunterschiede** bestehen. Vielmehr ordnet § 1 Abs. 6 WEG an, dass für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten (vgl. Riecke/Schmid/Schneider, WEG, § 1 Rn. 37; BeckOK-WEG/Timme, 26. Ed. 1.2.2016, § 1 Rn. 165). Überdies richtet sich die **Abgrenzung zwischen Wohnungs- und Teileigentum** nicht nach der jeweiligen tatsächlichen Nutzung, sondern nach der **baulichen Ausstattung der Räumlichkeiten** und der sich hieraus ergebenden **Zweckbestimmung**. Wenn also die Räumlichkeiten sowohl den baulichen Vorgaben für Wohnung- als auch für Teileigentum gerecht werden, ist kein Grund ersichtlich, weshalb eine gemischte Nutzung zulässig, aber eine alternative Nutzung unzulässig sein sollte. Die „*Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 WEG*“ ist freilich zu beachten. Ob die bauliche Ausstattung der Sondereigentumseinheiten die Annahme von Wohnungseigentum (vgl. insbesondere Ziffer 4 der AVV) rechtfertigen wird, ist eine Tatfrage, die wir naturgemäß nicht beurteilen können.

Der Umstand, dass eine etwaige spätere Nutzungsänderung (alternative Nutzung) ggf. die *Erforderlichkeit einer neuen Baugenehmigung* nach sich ziehen kann, ist für die Begründung des Sondereigentums u. E. ebenfalls nicht maßgebend. Mit Beschluss vom 30.06.1992 hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes - GmS-OGB 1/91 – entschieden, dass sich die Abgeschlossenheit im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes richtet (MittBayNot 1992, 387). Konsequenterweise ist davon auszugehen, dass sich die Abgrenzung zwischen Wohnungs- und Teileigentum nicht an der Baugenehmigung oder der tatsächlichen Nutzung, sondern vielmehr an der baulichen Ausstattung und der Zweckbestimmung zu orientieren hat. In diese Richtung geht auch eine **Entscheidung des OLG München** (ZWE 2011, 265), wonach ein etwaiger Verstoß gegen Auflagen oder Bedingungen in der Baugenehmigung durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten für das Grundbuchverfahren bedeutungslos ist. Das Grundbuchamt hat insoweit keine Ermittlungspflicht. **Die zur Eintragung erforderlichen Unterlagen ergeben sich aus § 7 Abs. 4 WEG; die öffentlich-rechtliche Baugenehmigung gehört nicht hierzu. Das Grundbuchamt ist zur Anstellung von Ermittlungen weder berechtigt noch verpflichtet.** Es hat die Eintragung vorzunehmen, außer es hat sicher Kenntnis davon, dass das Grundbuch dadurch unrichtig wird. Dies kann u. E. aber bei Verstoß gegen eine baurechtliche Vorschrift nicht angenommen werden; allenfalls denkbar sind öffentlich-rechtliche Maßnahmen, wie insb. eine Nutzungsuntersagung.

3. Ergebnis

Im Ergebnis vertreten wird daher die Ansicht, dass eine Nutzungsbestimmung zu Wohnzwecken **und/oder** nicht zu Wohnzwecken, also eine **gemischte oder alternative Nutzung** zulässig ist.

III. Weitere Hinweise

Die praktische Schwierigkeit dürfte im vorliegenden Fall vor allem darin bestehen, dass die Zweckänderung eine Mitwirkung *sämtlicher* Sondereigentümer voraussetzt und es darüber hinaus auch einer Zustimmung der (zumindest) in Abteilung II verlautbarten Berechtigten *sämtlicher* Wohnungs-/Teileigentumsblätter bedarf. Des Weiteren wäre eine Kontaktaufnahme mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erforderlich, um die Frage zu klären, ob eine „*Wohnnutzung*“ der in Rede stehenden Einheit von der Baugenehmigung gedeckt ist. Es erscheint indes schwer vorstellbar, dass der Veräußerer solange auf sein Geld

warten möchte, zumal er in seiner wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird, solange der endgültige Vollzug bzw. das endgültige Scheitern des Kaufvertrages nicht feststeht.