

<Dokumentnummer> 717

<Gericht> KG

<Aktenzeichen> 24 W 3797/97

<Datum> 17.12.1997

<Normen> WEG §§ 4 Abs. 1, 2, § 10 Abs. 1, 2

<Titel> Keine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum durch bloße Vereinbarung

letzte Aktualisierung: 20. August 1998

WEG §§ 4, 5 IV, 10 I, II

1. Beansprucht ein Wohnungseigentümer von den übrigen Wohnungseigentümern Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, ist hierfür nicht das Wohnungseigentumsgericht, sondern das Prozeßgericht zuständig.
2. Die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum fällt nicht in den Regelungsbereich des § 10 I 2, II WEG, sondern betrifft das sachenrechtliche Grundverhältnis (wie BayObLGZ 1997 Nr. 41 = WM 1997, 512).
3. Selbst wenn einem Wohnungseigentümer der Dachgeschoßausbau durch Vereinbarung gestattet ist, ergibt sich daraus kein Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses.

Kammergericht, Beschl. v. 17.12.1997 - 24 W 3797/97

Zum Sachverhalt:

Die Wohnanlage besteht aus 31 Wohneinheiten, die sich in fünf Häusern befinden. Sie wurde geteilt durch notarielle Erklärung vom 20.10.1976, geändert am 10.2.1977. Die Nutzung der in den einzelnen Häusern vorhandenen gemeinschaftlichen Räume und Verkehrsflächen steht nach der Teilungserklärung vom 20.10.1976 nur den Eigentümern der im jeweiligen Haus befindlichen Einheiten zu. Die Einheiten wurden vom teilenden Eigentümer im wesentlichen dergestalt veräußert, daß die Käufer jeweils sämtliche in einem Haus gelegenen Wohnungen erwarben. Am 26.4.1982 beschlossen die Eigentümer vor einem Notar unter dem Tagesordnungspunkt "Beschlußfassung über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Wohnungseigentumsanlage" u. a. eine Neuregelung der Kostenverteilung dahingehend, daß jeder Eigentümer die auf das ihm zugeordnete Haus entfallenden Kosten und Lasten trägt. Befinden sich in einem Haus Einheiten mehrerer Wohnungseigentümer so richtet sich die Kostenverteilung innerhalb des Hauses nach § 16 II WEG. Unter Nr. 6 heißt es ferner: "Die Eigentümer der jeweils in den einzelnen Häusern der Wohnanlage zusammengefaßten Wohnungen gewähren sich gegenseitig das Recht, bauliche Veränderungen an den die Wohnungen umfassenden Gebäudeteilen sowie an all dem, was nicht Sondereigentum ist eigenverantwortlich und ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer durchzuführen." Diese Beschlüsse, die nach dem Vortrag des Ast. ins Grundbuch eingetragen wurden, sollten auch für etwaige Rechtsnachfolger Gültigkeit haben.

Der Ast. erwarb später die sechs im Haus Nr. 90 gelegenen Einheiten. Er baute im Jahre 1995 das Dachgeschoß des Gebäudes zu einer Wohnung aus, für die er die

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.11.1994 erhalten hatte. Sein Antrag, für das vermeintlich neue Wohnungseigentum ein Grundbuchblatt anzulegen, wurde vom Grundbuchamt mangels Zustimmung der Miteigentümer zurückgewiesen. Daraufhin lud er - ein Verwalter existierte nicht - die übrigen Eigentümer zu einem Treffen im Beisein eines Notars mit dem Ziel ein, eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung herbeizuführen. Nach der vom Ast. entworfenen Änderung der Teilungserklärung vom 14.9.1995 sollen statt der im Haus Nr. 90 begründeten sechs Einheiten mit insgesamt 305/1853 Miteigentumsanteilen nunmehr sieben Einheiten mit 305/1853 Miteigentumsanteilen vorhanden sein. Das neu zu schaffende Wohnungseigentum soll auf den Ast. übergehen, der bevollmächtigt wird, weiter eventuell zum Vollzug der Erklärung erforderliche Änderungen oder Ergänzungen oder weitere Erklärungen abzugeben. Ferner sollen bei Vorliegen von Abgeschlossenheitsbescheinigungen auch weitere Eigentümer im Falle eines Dachgeschoßausbaus bevollmächtigt sein, die Teilungserklärung nochmals zu ändern und die Auflassung zu erklären, nicht aber Modifizierungen an der Lastenverteilung oder an den Miteigentumsanteilen vorzunehmen. Diesem Entwurf stimmten die weiteren Bet. zu, während die Ag. die gewünschten Erklärungen nicht abgaben. Der Ast. nimmt sie im vorliegenden Verfahren auf Genehmigung in Anspruch. Er hat vorgetragen auch in einem anderen Haus sei nach der Beschlußfassung vom 26.4.1982 ein Dachgeschoß ausgebaut worden. Aus § 242 BGB folge der Zustimmungsanspruch, weil der berechtigt und im öffentlichen Interesse geschaffene Wohnraum auch rechtlich verfügbar gemacht werden müsse. Das AG hat den Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Erstbeschwerde hat das LG zurückgewiesen. Die sofortige weitere Beschwerde des Ast. ist erfolglos geblieben.

Aus den Gründen:

1. Rechtlich bedenklich hat das AG die Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte angenommen. Diese sind nach § 43 I Nr. 1 zuständig für Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 bis 16 WEG) und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 20 bis 29 WEG) ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Der vorliegende Streit betrifft jedoch weder die §§ 10 bis 16 WEG noch die §§ 20 bis 30 WEG, sondern zielt auf eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft, indem Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum umgewandelt werden soll, betrifft also die in §§ 2 bis 9 WEG geregelten Angelegenheiten. Wenn der BGH schon Streitigkeiten über den Gegenstand, den Inhalt und den Umfang des Sondereigentums den Prozeßgerichten zuweist, weil sie die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft - betreffen (BGH, NJW 1995, 2851), so gilt dies erst recht, wenn auf Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum geklagt wird. Für die zweite und dritte Instanz erübrigt sich allerdings die Zuständigkeitsprüfung (§ 17a V GVG in entsprechen der Anwendung).

2. Die vom Ast. begehrte Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum an dem von ihm ausgebauten Dachraum und die damit verbundene Neuaufteilung der Miteigentumsquoten von sechs Wohnungen auf sieben Wohnungen ist im Wege der Änderung der Teilungserklärung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer, durch vereinbarungsgleichen bestandskräftigen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer oder durch vereinbarungsersetzende gerichtliche Entscheidung aus Rechtsgründen nicht durchführbar, so daß sich nicht die Frage stellt, ob in Ausnahmefällen ein Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung bestehen kann. Die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt fällt nicht in den Regelungsbereich des § 10 I 2 und II WEG (BayObLG, WM 1997, 512). Zu einer derartigen Umwandlung bedarf es vielmehr gemäß § 4 I und II WEG der Einigung aller

Wohnungs- und Teileigentümer in der Form der Auflassung (§ 925 I BGB) und der Eintragung in das Grundbuch (BayObLGZ 1987, 390). Die Änderung der Aufteilung von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum betrifft das Grundverhältnis der Mitglieder der Gemeinschaft und die sachenrechtliche Zuordnung der Flächen, Gebäudeteile und Räume (BayObLGZ 1986, 444). Sie betrifft dagegen nicht das "Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander" im Sinne von § 5 IV, § 10 I 2 und II WEG. Dies ergibt sich auch aus der Gegenüberstellung von § 5 IV und § 5 III WEG. Nach der letzteren Bestimmung können die Wohnungseigentümer auch nachträglich vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Das Gesetz hebt eine solche Vereinbarung, für die auch die Formvorschrift des § 4 I und II WEG gilt, klar von der Vereinbarung »über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander im Sinne von § 5 IV, § 10 I 2 und II WEG ab. Auch eine »Änderung der Miteigentumsquoten" ist einer Vereinbarung im Sinne von § 10 I 2 und 11 WEG nicht zugänglich (OLG Stuttgart, BWNotZ 1986, 61; Belz, Handbuch des Wohnungseigentums, 3. Aufl., Rn. 39). Eine Grundlage für einen Anspruch des Ast. auf die verlangten Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses ist nicht vorhanden.

Zur Klarstellung und Abgrenzung sei jedoch darauf hingewiesen, daß Wohnungseigentümer untereinander und auch der Inhaber mehrerer Wohneinheiten ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer die ihnen zustehenden Miteigentumsquoten intern verändern dürfen (BGH, NJW 1976, 1976), jedenfalls wenn dies ohne Einwirkung auf die Beitragspflichten und die Stimmrechte bleibt (vgl. Palandt/Bassenge, BGB 56. Aufl., WEG § 12 Rn. 3). Im vorliegenden Fall begehrt der Ast. aber nicht allein die Änderung der Miteigentumsanteile an den ihm im Hause Nr. 90 gehörenden sechs Wohneinheiten, sondern er will Miteigentumsanteile „abzweigen", um sie dem aus bisherigem Gemeinschaftseigentum neu zu bildenden Sondereigentum zuzuordnen, was aber nach § 4 I und II WEG nur durch formgerechte Erklärung aller Wohnungseigentümer möglich ist, auf die er keinen Anspruch hat.

3. Es kann dahinstehen, ob der Eigentümerbeschuß vom 26.4.1982 den Ast. zum Ausbau des Dachgeschosses im Hause Nr. 90 berechtigt und ihm ein Sondernutzungsrecht an den Räumen gewährt. Rechtsvorgänge wie die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt fallen unter die §§ 873, 925 BGB sowie unter § 4 I und II WEG, nicht jedoch unter §§ 10 bis 29 WEG. Zur Begründung von Sondereigentum an Räumen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ist die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer auch dann erforderlich wenn einem Wohnungseigentümer an den gemeinschaftlichen Räumen ein Sondernutzungsrecht zusteht (BayObLG, ZMR 1993,423). Selbst wenn Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, baulich in eine Wohnung einbezogen werden, führt dies auch dann nicht kraft Gesetzes zum Entstehen von Sondereigentum, wenn es mit Erlaubnis der übrigen Wohnungseigentümer geschieht (BayObLG, a.a.O.). Deshalb kann auch aus den weitgehenden Kompetenzen, die sich die Wohnungseigentümer hier in bezug auf die Verwaltung der einzelnen Häuser eingeräumt haben, kein Anspruch des Ast. auf Begründung von Sondereigentum an den von ihm ausgebauten Dachräumen abgeleitet werden. Die öffentlich-rechtliche Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung ändern weder das sachenrechtliche Grundverhältnis noch geben sie einen privatrechtlichen Anspruch auf Änderung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Dasselbe gilt für das vom Ast. angeführte öffentliche Interesse an der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraums, die durch die fehlende Rechtsform von Sondereigentum im übrigen auch nicht ausgeschlossen ist.