

im zwingenden Gemeinschaftseigentum, wenn sie sich ausschließlich im Bereich von Sondereigentum befinden (BGHZ 50, 56). Zutreffend ist auch die Auffassung, daß zu der baulichen Veränderung die Zustimmung aller Eigentümer selbst dann erforderlich ist, wenn zwar durch die fachgerechte Ausführung der baulichen Maßnahme technische Beeinträchtigungen der anderen Eigentümer nicht zu besorgen sind, wegen ursachenmäßig jedoch nicht geklärter Schäden am Bauwerk eine Vergrößerung des Streitpotentials unter den Wohnungseigentümern zu besorgen ist. Dies ist ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG, zu dessen Hinnahme kein Wohnungseigentümer verpflichtet ist.

2. Aus dem Sachverhalt der Entscheidung ergibt sich, daß zwei Wohnungen mit ihren Fluren – also mit ihrem Sondereigentum – aneinandergrenzen, getrennt durch eine tragende Mauer, die für die Schaffung eines Durchganges teilweise beseitigt wurde. Dadurch wurde die Abgeschlossenheit beider Wohnungen, die bis dahin gem. §§ 3 Abs. 2 Satz 1, 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG bestand, aufgehoben. Dadurch wird jedoch das Grundbuch nicht unrichtig. Da Sondereigentum echtes zivilrechtliches Eigentum ist und für den Erwerb sowie für die Veräußerung von solchem eine Einigung vor dem Notar, also eine auflassungsgleiche Erklärung und entsprechende Eintragung im Grundbuch erforderlich sind, führt die Beseitigung einer im Aufteilungsplan vorgesehenen Grenzeinrichtung nicht zu einer Rechtsänderung im Umfang des Sondereigentums (§ 4 Abs. 1 WEG). Der Vorgang ist vergleichbar mit der Entfernung von Grenzsteinen zwischen zwei Grundstücken: Durch eine solche Maßnahme wird die rechtliche Grenze zwischen den beiden Grundstücken nicht verändert.

3. Gleichwohl steht das BayObLG auf dem Standpunkt, daß die „übrigen Wohnungseigentümer die Herstellung eines solchen, den gesetzlichen Anforderungen und der Teilungserklärung widersprechenden Zustandes nicht hinzunehmen haben“. Der Senat sieht in der technischen Beseitigung der Abgeschlossenheit zwischen zwei Sondereigentumsbereichen einen Nachteil für andere Wohnungseigentümer im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Das Abgeschlossenheitserfordernis bezweckt u. a., daß die Grenzen zwischen Sondereigentum sowie zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum jederzeit nachweisbar sind und damit eine unzweideutige Trennung der verschiedenen Eigentumsbereiche – auch im Sinne einer Streitverhütung – gewährleistet ist. Wird die Abgeschlossenheit zwischen zwei Sondereigentumsbereichen im Einverständnis von deren Eigentümern aufgehoben, so können hiervon andere Wohnungseigentümer nicht betroffen sein. Diese Maßnahme wirkt weder in deren Sondereigentumsbereiche ein, noch wird der Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums dadurch beeinträchtigt. Das Fehlen der technischen Abgeschlossenheitseinrichtungen kann auch lediglich zu Rechtsunsicherheiten zwischen den zwei beteiligten Sondereigentümern führen, nicht jedoch zwischen diesen oder einem derselben und anderen Sondereigentümern. Dieses Ergebnis wird noch deutlicher, wenn man unterstellt, daß die teilweise beseitigte Trennmauer nicht im Gemeinschaftseigentum, sondern im Nebeneigentum (entsprechend § 922 BGB) der nebeneinanderliegenden Wohnungseigentumseinheiten steht. Ein Mauerdurchbruch stellt dann keine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar.

Das Recht eines jeden Wohnungseigentümers, daß er von den anderen Wohnungseigentümern die Herstellung eines dem

Aufteilungsplan entsprechenden Zustandes verlangen kann, ist daher teleologisch dahingehend einzuschränken, daß es nur dann besteht, wenn der Eigentümer durch den aufteilungsplanwidrigen Zustand in seinem Eigentum betroffen wird. Dies ist der Fall, wenn sein Sondereigentum beeinträchtigt wird oder gemeinschaftliches Eigentum einer alleinigen Nutzung oder einer vereinbarungswidrigen Nutzung unterstellt werden soll. Wenn ein Wohnungseigentümer in den Grenzen seines Sondereigentums ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nichttragende Wände versetzen darf, dann dürfen auch zwei benachbarte Wohnungseigentümer – wenn kein Fall des § 22 Abs. 1 WEG vorliegt – gemeinsam Veränderungen ausführen, die nur ihr Sondereigentum betreffen.

Notar Dr. Manfred Rapp, Landsberg a. Lech

7. WEG § 16 Abs. 2, § 18; BGB § 242 (*Zur Berücksichtigung von Hobbyräumen bei der Festlegung des Verteilungsschlüssels für Betriebskosten*)

1. **Es ist in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer, durch Vereinbarung festzulegen, ob und in welcher Höhe Hobbyräume bei der Verteilung der Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen sind. Ein allgemeingültiger Grundsatz kann insoweit nicht aufgestellt werden.**
2. **Der Eigentümerbeschluß, einen Wohnungseigentümer unter Hinweis auf § 18 WEG abzumahnern, ist im Beschlußanfechtungsverfahren nur darauf zu überprüfen, ob formelle Mängel vorliegen, nicht jedoch darauf, ob die Abmahnung materiell berechtigt war (Aufgabe von BayObLGZ 1985, 171/177).**

BayObLG, Beschluß vom 15.2.1995 – 2 Z BR 1/95 –, mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG

8. WEG § 16; GBO § 22, § 29 Abs. 1 (*Quittung des Verwalters über Bezahlung einer hypothekarisch gesicherten Forderung der Wohnungseigentümer zur Löschung der Hypothek ausreichend*)

1. **Ist im Grundbuch eine Zwangssicherungshypothek für mehrere Gläubiger „als Berechtigte in Wohnungseigentümergeinschaft“ eingetragen, so wird durch eine löschungsfähige Quittung des Verwalters der Gemeinschaft der Nachweis erbracht, daß die Hypothek nicht mehr den eingetragenen Gläubigern zusteht. Dies gilt unabhängig davon, ob die eingetragenen Gläubiger im Zeitpunkt der Erteilung der Quittung noch mit den Wohnungseigentümern identisch sind.**
2. **Für die löschungsfähige Quittung reicht notarielle Beglaubigung aus; Beurkundung ist nicht erforderlich.**

BayObLG, Beschluß vom 23.2.1995 – 2 Z BR 113/94 –, mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG