

Bauliche Veränderung bewirkt keine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum

Ein Wohnungseigentümer einer im Dachgeschoß gelegenen Eigentumswohnung beabsichtigte diese baulich umzugestalten. Die übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft erteilten mehrheitlich ihre Zustimmung zur Verlegung der Eingangstür in den Treppenbereich zwischen dem zweiten Obergeschoß und dem Dachgeschoß.

Hierdurch wäre dieser Bereich räumlich der Eigentumswohnung zugeordnet worden und für die übrigen Wohnungseigentümer nicht mehr nutzbar gewesen. Aus diesem Grund sollte zu Gunsten des begünstigten Wohnungseigentümers ein Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen werden.

Das Grundbuchamt verweigerte jedoch die Eintragung des Sondernutzungsrechts. Das Grundbuchamt hatte Bedenken wegen Aufhebung der Abgeschlossenheit der Eigentumswohnung geäußert, da nun Gemeinschaftsflächen dieser zugeordnet würden.

Der zuständige Sachbearbeiter war der Ansicht, dass die gewollte Änderung der Teilungserklärung sich nur durch Einbezug bisherigen Gemeinschaftseigentums in das Sondereigentum erreichen lasse.

Zudem würde der an das Treppenhaus angrenzende Wohnraum durch die Einbeziehung der Treppe in die Wohnung dann teils in Sonder- und teils im Gemeinschaftseigentum stehen. Die Anteile könnten jedoch nicht mehr genau ermittelt werden.

Das OLG in München wies darauf hin, dass Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum in der Wohneigentumsanlage nach der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan genau abgegrenzt seien.

Danach gehörte das Treppenhaus bis zu der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung zum Gemeinschaftseigentum. Weicht eine bauliche Ausführung vom Aufteilungsplan ab, so wird Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum nach wie vor durch den zum Grundbuchinhalt gewordenen Aufteilungsplan abgegrenzt.

Die bauliche Einbeziehung der Treppe, die im gemeinschaftlichem Eigentum stand, in die Eigentumswohnung konnte kein weiteres Sondereigentum entstehen lassen. Nach wie vor ließ sich das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum durch eine zumindest "gedachte Linie" trennen.

Der nachträgliche Wegfall der Abgeschlossenheit von Sondereigentum zu Gemeinschaftseigentum berührte den Bestand und Umfang des in der Teilungserklärung ausgestalteten Wohnungseigentums ebenfalls nicht.

Das Gericht wies das Grundbuchamt deshalb an, die beantragte Eintragung des Sondernutzungsrechts vorzunehmen (OLG München, Beschluss v. 31.03.14, Az. 34

Wx 3/14).