

Aufhebung und Neubegründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung

Die Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft war nachträglich abgeändert worden. Aus vier im Erdgeschoß gelegenen, bisher gewerblich genutzten Einheiten, sollten sechs neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sollten jeweils zunächst das Sondereigentum an diesen Einheiten sowie alle Sondernutzungsrechte aufgehoben werden. Dann sollten neue Miteigentumsanteile gebildet und mit dem neu geschaffenen Sondereigentum verbunden werden.

Das zuständige Grundbuchamt wies jedoch darauf hin, dass die Zustimmungen sämtlicher Berechtigter, insbesondere der Sondernutzungsberechtigten, fehlten und verweigerte die Abänderung des Grundbuches.

Die das Verfahren betreibenden Eigentümer waren jedoch der Ansicht, dass die Zustimmung der Sondernutzungsberechtigten nicht erforderlich war. In der Teilungserklärung war angeblich bereits geregelt, dass eine Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer und auch sonstiger Berechtigter möglich sei.

Das angerufene Gericht bestätigte jedoch die Ansicht des Grundbuchamtes. Die Kennzeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum in einer Teilungserklärung ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß § 15 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Eine Umwandlung ist somit eine Inhaltsänderung der Teilungserklärung.

Nach der bis 30. Juni 2007 gültigen Rechtslage war für die Umwandlung die Zustimmung aller Berechtigten erforderlich. Seit dem 01.07.2007 bestimmt § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG nur noch, dass im Falle der Belastung des Wohnungseigentums mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast die Zustimmung der diesbezüglich Berechtigten im Fall einer Nutzungsänderung entfällt.

Zudem enthielt die verfahrensgegenständliche Teilungserklärung die Regelung, dass gewerblich genutzte Räume auch als Wohnungen genutzt und ohne Zustimmung in Wohnungseigentum umgewandelt werden können.

Anders gestaltet sich aber die Rechtslage, soweit die Änderung der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte betrifft. Erforderlich ist zudem die Zustimmung der Berechtigten, wenn es um die Begründung eines Sondernutzungsrechts zugunsten einer anderen Wohnung oder aber um die Aufhebung, Änderung oder Übertragung eines mit einem Sondereigentum verbundenen Sondernutzungsrechts geht.

Nach diesem Grundsatz verlangte das Grundbuchamt hier zu Recht die Zustimmung der Berechtigten, weil durch die Abänderung der Teilungserklärung die Sondernutzungsrechte an den betroffenen Einheiten vollständig aufgehoben werden sollten, um sodann solche Rechte neu zu begründen.

§ 5 Abs. 4 Satz 3 WEG macht deshalb die Zustimmung zu einer Vereinbarung, die

die Begründung, Aufhebung, Änderung oder Übertragung eines
Sondernutzungsrechts betrifft, erforderlich (OLG München, Beschluss v. 04.02.14,
Az. 34 Wx 434/13).