

Eigentümer mehrerer Wohnungen kann Zuordnung von Räumen ändern

Das Oberlandesgericht in München gab in eine Beschluss einem Eigentümer in einer Wohnanlage Recht, der beim Verkauf zweier Wohnungen die ursprüngliche Zuordnung von Räumen verändert hatte. Der betreffende Eigentümer war ein Bauträger, dessen zwei Wohnungen über Keller und einen Hobbyraum verfügten. Beim Verkauf der ersten Wohnung wurde im Kaufvertrag geregelt, dass der Hobbyraum ebenfalls Kaufgegenstand sein sollte. Das Eigentum an dem Hobbyraum wurde zugunsten des Wohnungskäufers im Grundbuch eingetragen. Tatsächlich aber war der Hobbyraum vom gemeinschaftlichen Flur aus nur über einen zur anderen Wohnung gehörenden Durchgang zu erreichen. Nachdem die andere Wohnung mit Keller ebenfalls verkauft worden und die Käuferin im Grundbuch eingetragen worden war, wollte diese gerichtlich durchsetzen, dass die geänderte Zuordnung des Hobbyraums im Grundbuch gelöscht wird. Sie war der Meinung, dass diese Zuordnung unzulässig ist.

Die Münchener Richter wiesen den Antrag zurück. Der Hobbyraum war wirksam dem Eigentum an der anderen Wohnung zugeordnet worden. Eine räumliche Verbindung mit den Haupträumen der Wohnung war nicht erforderlich. Unerheblich ist auch, dass der Hobbyraum nur über einen Bereich zugänglich ist, der einer anderen Wohnung zugeordnet ist. Damit könnte zwar gegen die erforderliche Abgeschlossenheit verstoßen worden sein. Ein solcher Verstoß macht die Grundbucheintragung jedoch nicht rechtmäßig. Gehören einem Eigentümer mehrere Wohnungen, kann er nachträglich einen Teil des Sondereigentums abspalten und mit einem anderen ihm gehörenden Sondereigentum verbinden. Dazu bedarf es grundsätzlich nicht der Mitwirkung der Eigentümergemeinschaft. Deswegen handelte der Bauträger rechtmäßig.