



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung - Recht

PN 90/14.11.2017

WEG: Ausbau des Dachbodens nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt (hier: Ausbau des Dachbodens) bewirkt eine Inhaltsänderung des Sondereigentums bei allen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Sie bedarf deshalb einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer sowie deren grundbuchrechtlicher Bewilligung.

OLG München, Urt. v. 15.05.2017 – 34 Wx 207/16

Zum Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin war Eigentümerin mehrerer Teileigentumseinheiten an einer WEG. Nach der Gemeinschaftsordnung ist für den eventuellen Ausbau der vorerst nicht ausgebauten Dachgeschossräume von fünf Teileigentumseinheiten weder die Zustimmung der übrigen Eigentümer noch des Verwalters erforderlich. Am 25.01.2016 erklärte die Beschwerdeführerin mit notarieller Urkunde, dass ihre fünf Sondereigentumseinheiten von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) jeweils in Wohnungen (Wohnungseigentum) umgewandelt und ihnen bestimmte Miteigentumsanteile zugeordnet werden. Schließlich beantragte sie beim Grundbuchamt die Eintragung der Änderung im Grundbuch. Dieses jedoch lehnte die Eintragung mit der Begründung ab, weil zum Vollzug der Eintragung die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich sei, welche nicht vorlag. Hiergegen beschwerte sich die betroffene Eigentümerin beim OLG München.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Bei der Entstehung der WEG mit vertraglicher Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hätten, so das OLG, die damaligen Miteigentümer durch die Bezeichnung der Dachgeschossräume als Teileigentum eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter getroffen. Ein etwaiger einseitiger Änderungsvorbehalt müsse nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt sein, sonst sei die Mitwirkung der übrigen Eigentümer bei der Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum nicht abbedungen. Vorbehalten war vorliegend nach der Gemeinschaftsordnung nur der Ausbau für eine "spätere Nutzung", nicht aber für eine Änderung der Zweckbestimmung der Räume. Damit bleibe es bei der Grundregel, dass bei einer Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum alle Mitglieder der Gemeinschaft mitzuwirken haben, wenn die Gemeinschaftsordnung deren Rechtsverhältnisse untereinander nicht klar und eindeutig hiervon abweichend regelt.

Praxishinweis:

Änderungsvorbehalte in der Teilungserklärung müssen nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt sein und somit dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen. Ist für Dachgeschossräume ohne weitere Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nur ein zulässiger Ausbau für eine spätere Nutzung geregelt, ist jedenfalls nicht hinreichend festgelegt, dass das ausdrücklich so bezeichnete Teileigentum (definitionsgemäß als nicht zu Wohnzwecken dienend) ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu Wohnungseigentum werden kann. In der Gemeinschaftsordnung hätte also vereinbart werden müssen: "für eine spätere Wohnnutzung".

Beim Kauf einer Immobilie gibt es viel zu beachten! Immobilienkäufer sollten genau prüfen, was sie kaufen und ob sich damit ihr Vorhaben realisieren lässt. Eine Immobilie sollte sowohl in bautechnischer wie auch in rechtlicher Hinsicht überprüft werden. Während die bautechnische Prüfung ein Bauingenieur oder Architekt übernimmt, übernimmt die rechtliche Prüfung einer Immobilie nicht der Notar, sondern ein Anwalt.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--