LG München I, Beschluss v. 22.05.2025 – 1 S 9755/24 WEG

Titel:

Anspruch auf Vereinbarung

Normenkette:

WEG § 10 Abs. 2, § 20 Abs. 1

Leitsatz:

Ein Anspruch auf eine Änderung der Teilungserklärung besteht nicht, wenn das Ziel (hier bauliche Veränderung) auch durch einen Beschluss erreicht werden kann. (Rn. 41 – 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bewilligung, Berufung, Sondereigentum, Wohnung, Ausbau, Grundbuch, Sondernutzungsrecht, Gemarkung, Zustimmung, Revision, Aufteilungsplan, Gemeinschaftsordnung, Rechtsmittel, Berufungsverfahren, Fortbildung des Rechts, Aussicht auf Erfolg, Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, Teilungserklärung, Dachgeschossausbau, Nutzungsänderung, Wohnungseigentümergemeinschaft, bauliche Maßnahmen, Zustimmungserfordernis, Treu und Glauben, bauliche Veränderung, Vereinbarung, Beschluss

Vorinstanz:

AG Freising, Urteil vom 27.06.2024 – 1 C 565/23 WEG

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 29.07.2025 – 32 W 925/25

Tenor

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Freising vom 27.06.2024, Aktenzeichen 1 C 565/23 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Freising ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Gründe

1
Die Kläger begehren von den Beklagten die Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung zum Grundstück mit der Flurnummer … der Gemarkung … vom 23.07.1991.

2
Die Kläger und die Beklagten sowie die nicht am Verfahren beteiligte Frau … sind Miteigentümer der WEG …. Das Haus ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Kläger sind Eigentümer der Sondereigentumseinheit im Obergeschoss rechts, die Beklagten sind die Eigentümer der Sondereigentumseinheit im Untergeschoss und Frau … ist Eigentümerin der Sondereigentumseinheit im Obergeschoss links.

3
Die Aufteilung in der Teilungserklärung vom 23.07.1991 stellt sich wie folgt dar:

46/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Nebenraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet: Eigentümer sind die Beklagten zu 1) und zu 2)

29/100 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Speicherraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet: Eigentümerin ist aktuell …

25/100 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Speicherraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet: Eigentümer sind die Kläger zu 1) und zu 2)

4
Die Kläger erwarben 2016 das Wohnungseigentum.

5
Ihre Voreigentümer, die Zeugen … und …, hatten die Wohneinheit am 01.06.2012 erworben. Im August 2012 hatten diese die Einheit im Bereich des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierzu wurde die Decke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss durchgebrochen und eine Wendeltreppe eingebaut.

6
Die Beklagten zu 1) und 2) hatten hierzu auf einem Dokument vom 25.05.2012 (Anlage K 3) erkärt: „Die Eigentümer der Hausgemeinschaft …, sind damit einverstanden, dass die Dachgeschosswohnungen ausgebaut werde.“ Diese Erklärung unterzeichneten die Beklagten zu 1) und 2) mit ihrer Unterschrift. Ebenfalls unterschrieben wurde diese Erklärung u.a. von … (inzwischen …, Bruder des Beklagten zu 1) und … (inzwischen …). Weitere Erklärungen wurden nicht abgegeben. Am 01.06.2012 erwarben die Zeugen … die streitgegenständliche Wohneinheit vom ursprünglichen Eigentümer Herr … . Zum Ausbau wurde die Decke zwischen dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss geöffnet. Eine Wendeltreppe wurde als Innentreppe eingebaut, die die Stockwerke miteinander verbindet. Später kritisierten die Beklagten die Trittschalldämmung der Treppe sowie deren Statik. Die Kläger erwarben die WEG-Einheit in der ausgebauten Form im Jahr 2016. Es folgten Maßnahmen zur Optimierung der Trittschalldämmung. Die Beklagten fühlten sich weiterhin durch die Geräusche gestört. Die Hausgeldzahlungen wurden entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Die Kläger hatten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages Kenntnis davon, dass die Teilungserklärung nicht den aktuellen Verhältnissen ihres Miteigentumsanteils entspricht. Die ausgebaute Dachgeschosswohnung wurde seit 2012 als Wohnraum genutzt.

7
Das Amtsgericht hat die Zeugen … und … sowie … und … als Zeugen einvernommen.

8
Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Freising vom 27.06.2024 Bezug genommen.

9
Das Amtsgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen und einen Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG und § 242 BGB verneint.

10
Mit der Berufung verfolgen die Kläger die Verurteilung der Beklagten weiter, der Änderung der Teilungserklärung zuzustimmen.

11
Sie sind der Meinung, dass das Festhalten an der geltenden Terilungserklärung vom 23.07.1991 unbillig sei und gegen Treu und Glauben verstoße. Dies ergebe sich aus der Zustimmung aller Eigentümer zu Beginn der Umbauarbeiten für den Ausbau des Dachgeschosses und der damaligen eigenhändigen Mithilfe des Beklagten zu 2) beim Kauf und Einbau der Wendeltreppe. Die Verweigerung der Zustimmung erfolge aufgrund eines Familienstreits.

12
Im Berufungsverfahren beantragen die Kläger:

13
Die Beklagten werden unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Freising vom 27.06.2024, Aktenzeichen 1 C 565/23 WEG, verpflichtet, der Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung vom 23.07.1991, URNr. 2014/1991, für das Grundstück mit der Flurnummer … der Gemarkung … und der anschließenden Eintragung der Änderungen und Ergänzungen in das Grundbuch wie folgt zuzustimmen:

14
a) Die alten Aufteilungspläne werden durch die neuen Aufteilungspläne vom 26.08.2015 (der …) nebst neuer Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Freising vom 11.09.2015, BV-Nr. … ersetzt.

15

b) In Einheit Nr. 1 wurde auf dessen Sondernutzungsfläche ein Wintergarten angebaut.

16
c) Das Dachgeschoss zur Einheit Nr. 2 wurde zu Wohnzwecken ausgebaut.

17
d) Das Dachgeschoss zur Einheit Nr. 3 wurde zu Wohnzwecken ausgebaut.

18
e) Die Eigentümer der Einheit Nr. 3 sind berechtigt, giebelseitig einen Balkon anzubauen.

19
f) Die Eigentumsverhältnisse haben sich durch die baulichen Veränderungen verändert. Die Miteigentumsverhältnisse sind wie folgt:

„Einheit Nr. 1: Grundbuch von Hörgertshausen …“

Einheit Nr. 2: Grundbuch von Hörgertshausen …

Einheit Nr. 3: Grundbuch von Hörgertshausen …

20
g) Der vorstehend unter b) genannte Wintergarten gehört zum Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Einheit Nr. 1. Sämtliche diesbezüglichen Kosten für Unterhaltung etc. trägt der Eigentümer der Einheit Nr. 1. Der Umriss des Wintergartens sowie zwei Seitenansichten sind aus den als Anlagen beigefügten Wintergartenplänen 1, 2, 3 ersichtlich.

21
h) Das in § 3 Ziffer 2 (1) der Vorurkunde vereinbarte Sondernutzungsrecht bezüglich der Terrassen- und Gartennutzung bleibt unverändert aufrechterhalten.3

22
i) Auch das in § 3 Ziff. 2 (4) der Vorurkunde den Eigentümern der Einheit Nr. 2 und 3 gemeinsam zugeordnete Sondernutzungsrecht (Abstellraumbenutzungsrecht) bleibt unverändert aufrechterhalten.

23
j) Die in § 3 Ziff. 2 (2) und (3) der Vorurkunde bzw. gemäß Bewilligung vom 20.07.1992, URNr. 2520 vereinbarten bzw. zugeordneten Stellplätze 1, 2, 3 (Sondernutzungsrechte) wurden an einer anderen Stell errichtet; Stellplatz 1 und 3 wurden als Carports ausgeführt, für die Stellplätze/Carports ist der als Anlage beigefügte Stellplatzplan (Sondernutzungsrechte) maßgeblich.

24
Es sind nun als Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- dem Eigentümer der Einheit Nr. 1 der im vorgen. Plan als „Carport 1“ bezeichn. Carport,

- dem Eigentümer der Einheit Nr. 2 der im vorgen. Plan als „Stellplatz 2“ bezeichn. Stellplatz,

- dem Eigentümer der Einheit Nr. 3 der im vorgen. Plan als „Carport 3“ bezeichn. Carport.

25
k) Es wird weiter folgendes Sondernutzungsrecht neu begründet:

26
Unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer wird den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung der Teil des Treppenhauses ab Oberkante der Flurtreppe (siehe Kennzeichnung Treppenhaus-Sondernutzungsplan als Anlage) als Zugang zum Dachgeschoss zugewiesen.

27
l) Die vorgenannten Anlagen mit den Plänen für die Sondernutzungsrechte, auf welche verwiesen wird, bilden einen wesentlichen Bestandteil der beantragten Änderung.

28
m) Hinsichtlich der Unterhaltung und Pflege der vorgenannten Sondernutzungsflächen gelten die Bestimmungen der bisherigen Teilungserklärung.

29
n) § 3 (Gemeinschaftsordnung) Ziff. 4 (Lastentragung) Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

30
Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich der Verwaltungskosten – mit Ausnahme der nachstehenden Kosten und Lasten lit. A) bis c) – tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Wohn-/Nutzflächen (für Wohnung Nr. 1 = 153,39 qm, für Wohnung Nr. 2 = 106,08 qm, für Wohnung Nr. 3 = 112,63 qm), soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

31
Es entfallen somit

- auf Wohnung Nr. 1 41,22/100,

- auf Wohnung Nr. 2 28,51/100,

- auf Wohnung Nr. 3 30,27/100.

32
Der vorgenannte Verteilungsschlüssel soll ab dem 01.01.2012 gelten, die Kosten der Gemeinschaft (§ 3 Ziff. 4 der Gemeinschaftsordnung) werden entsprechend rückwirkend ab 2012 ermittelt.

33
Die Ermittlung und Abrechnung der Kosten soll weiterhin durch die Firma … erfolgen. Der jetzige Ausbauzustand aller Wohnungen gemäß der vorgenannten Ziffern und beigefügten Pläne ist verbindlich. Kein Wohnungseigentümer kann von anderen Wohnungseigentümern einen Rückbau oder bauliche Veränderung wegen des aktuellen Baustandes verlangen.

34
o) Eine Notarin/ein Notar wird mit dem Vollzug des Vorgenannten beauftragt und ermächtigt, hierzu alle Erklärungen, Anträge, Bewilligungen abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen und alle erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und in Empfang zu nehmen. Teilvollzug ist zulässig.

35
Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

36
Die Kammer hat am 28.04.2025 einen Hinweis nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilt, auf den Bezug genommen wird.

37
Hierzu hat die Klageseite mit Schriftsatz vom 20.05.2025 Stellung genommen und hervorgehoben, dass aus den mit den Anlagen K 3 und K 4 vorgelegten Zustimmungsvereinbarungen vor Beginn der Umbaumaßnahmen und der Mithilfe bei der Ausführung es grob unbillig sei, wenn die Beklagten nunmehr die Änderung der Teilungserklärung verweigern. Ein Vertrauenstatbestand für sie bestünde, da ihnen bei Erwerb der Immobilie zugesichert worden sei, dass die Änderung der Teilungserklärung zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolge, wenn Fußbodendämmung optimiert und die Statik der Innentreppe überprüft werde, dies sei geschehen.

II.

38
Die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Freising vom 27.06.2024, Aktenzeichen 1 C 565/23 WEG, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung der Kammer das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche

Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert. Zudem war es nicht geboten, eine mündliche Verhandlung über die Berufung durchzuführen und die Zeugen nochmal anzuhören, zumal an der zutreffenden Beweiswürdigung des Amtsgerichts weder Zweifel bestehen noch aufgezeigt wurden.

39
1. Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis der Kammer vom 28.04.2025 Bezug genommen.

40
2. Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung, eingegangen am 20.05.2025, (wohl versehentlich datiert auf den 3. März 2025) zu dem Hinweisbeschluss geben zu einer Änderung keinen Anlass.

41
2. 1 Wie bereits im Hinweis ausgeführt, ist Voraussetzung für einen Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung, dass für die betreffende Änderung das Format der Vereinbarung erforderlich ist. Soweit mit dem umfangreichen Änderungsantrag daher bauliche Maßnahmen gestattet werden sollen, besteht insoweit kein Anspruch, eine solche Änderung zu erzwingen. Warum das Problem der Umgehung einer vorrangigen Beschlussfassung für den vorliegenden Fall ausweislich der Gegenerklärung nicht einschlägig sein soll, wird nicht näher erläutert. Gerade und soweit bauliche Maßnahmen Gegenstand der gemeinschaftlichen Willensbildung sind, ist hierfür nach § 20 Abs. 1 WEG eine Beschlussfassung vorgesehen und kein Bedürfnis nach einer Vereinbarung bzw. Änderung der Teilungserklärung.

42
2.2 Zwischen der Frage einer Änderung der Teilungserklärung durch Änderung der Zweckbestimmung für den Speicher/Dachgeschoss und den konkreten baulichen Maßnahmen ist zu differenzieren.

43
2.2.1 Über den konkreten Ausbau bzw. die baulichen Maßnahmen wurde kein Beschluss gefasst. Soweit die Kläger sich auf die Vereinbarung vor Beginn der Umbaumaßnahmen, vorgelegt als Zustimmungsvereinbarung mit den Anlagen K 3 und K 4, berufen, folgt aus einer solchen Zustimmung zu einem Ausbau der Dachgeschosswohnungen (“Ob“) keine Gestattung der konkreten hieran im Anschluss erfolgten Umbauten. Sind die Vorgaben für einen Ausbau – wie häufig – in der Vereinbarung nicht ausreichend konkret (….), ist es trotz bereits gegebener Legitimation zum „Ob“ notwendig, einen Beschluss zu fassen, mit dem die Umsetzung des Ausbaus konkret, etwa unter Beifügung von Plänen und technischen Beschreibungen von Fachleuten, geregelt wird (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Dachgeschossausbau Rn. 32, beckonline). Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass ein solcher Beschluss über die einzelnen baulichen Maßnahmen gefasst wurde.

44
Soweit der Beklagte zu 1) in der mündlichen Verhandlung vom 26.03.2024 ausweislich des Protokolls auf Seite 3 auch angegeben hat (Bl. 69 d.A. des Amtsgerichts): „Wir haben ausschließlich beschlossen, dass das Dachgeschoss ausgebaut wird“, steht das „ob“ auch nicht im Streit.

45
2.2.2 Zwar bestünde Bedarf an einer Änderung in der Teilungserklärung im Hinblick auf eine Nutzungsänderung der Speicher zu Wohnzwecken.

46
Zwar kann, wie das Amtsgericht ausgeführt hat, davon ausgegangen werden, dass durch die Beklagten eine grundsätzliche Zustimmung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgt ist (Seite 9 des amtsgerichtlichen Urteils), worauf auch die Formulierung in der Einverständniserklärung vom 25.05.2012 zum Ausbau der „Dachgeschosswohnungen“ hinweist (Anlage K 3) und diese Vereinbarung zwar schuldrechtlicher Natur ist, aber im Wege einer Vertragsübernahme (vgl Emmerich in Bärmann/Pick, WEG, 21. Aufl., § 10 Rn. 136) für das Verhältnis zwischen den Parteien maßgeblich sein könnte (§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG schließt dem Wortlaut nach nur eine Wirkung gegen und nicht eine Wirkung für den Sondernachfolger aus), so dass eine Diskrepanz zwischen Teilungserklärung und dem damaligen Konsens der Wohnungseigentümer besteht.

47

2.2.3 Voraussetzung für einen Anspruch auf Änderung ist jedoch, dass ein Festhalten an der Teilungserklärung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheint:

48
(1) Die Teilungserklärung steht im Widerspruch zu der Wohnungsnutzung der Speicher. Ausweislich der bestehenden Teilungserklärung ist der Miteigentumsanteil der Kläger mit dem Sondereigentum (u.a.) an der Wohnung und dem Speicherraum im Dachgeschoß verbunden. Gemäß § 2 der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden. Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der wiederum die im Dachgeschoß befindlichen Räume als Speicher ausweist, die räumlich nicht mit der Wohnung im 1. OG verbunden sind. Ausgehend von dieser Festlegung ist damit eine Nutzung der Speicherräume zu Wohnzwecken nach der Teilungserklärung nicht vorgesehen. Das Bedürfnis für eine Änderung der Zweckvereinbarung dürfte somit bestehen. Eine solche Zweckänderung könnte beispielsweise darin bestehen, das die Teilungserklärung im § 2 dahingehend abgeändert wird, dass als Satz 6 hinzugefügt wird: „Abweichend vom Aufteilungsplan können die als Speicherraum im Dachgeschoß bezeichneten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken genutzt werden“ oder dass unter § 3 Gemeinschaftsordnung Ziffer 1 Zweckbestimmung nach dem ersten Satz – Das gesamte Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken – als weiterer Satz eingefügt wird „Dies gilt auch für die Nutzung der Speicher“. Eine solche – auf die Änderung der Zweckbestimmung bezogene – Anpassung wird jedoch nicht geltend gemacht.

49
(2) Die mit der Klage verlangte Anpassung zielt auf die Genehmigung der baulichen Maßnahmen ab, soweit die Änderungen c) und d) „Das Dachgeschoss zur Einheit Nr. 2/3 wurde zu Wohnzwecken ausgebaut“ begehrt werden. Dieses Ziel der Festlegung des vollendeten Ausbauzustandes hat gerade keine ausreichende Grundlage in der damaligen Vereinbarung zum beabsichtigten Ausbau.

50
Vor diesem Hintergrund kann eine Änderung der Teilungserklärung für die streitgegenständlichen Umbauten als bauliche Maßnahmen nicht verlangt werden.

III.

51
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

52
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

53
Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Revision liegen nicht vor.

54
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt. Zwar haben die Kläger in der Klageschrift als vorläufigen Verfahrenswert den Verkehrswert der Immobilie angesetzt und diesen mit 395.000,-€ angegeben. Aus der Akte läßt sich jedoch entnehmen, dass die Problematik der „unpassenden“ Teilungserklärung bei dem Kauf der Immobilie mit 8.500,-€ bewertet wurde (vgl. Angabe des Zeugen … in seiner Zeugeneinvernahme, Bl. 89 d.A.). Ausgehend von dieser für die Kläger zum damaligen Zeitpunkt veranschlagten Interesse, wurde dies als Anhaltspunkt herangezogen. Eine Gleichsetzung mit dem Verkehrswert der Immobilie entspricht nicht dem Streitgegenstand.