

# **Amtsgericht Konstanz**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 1 Abs. 1, 10 Abs. 2 WEG

- 1. Auch wenn alle Eigentümer als notwendige Streitgenossen zu sehen sind, da durch Urteil nur einheitlich eine Zustimmung erteilt werden kann, d.h. nicht hinsichtlich eines Teils der Beklagten diese zugesprochen wird und hinsichtlich anderer abgewiesen wird, sind nur diejenigen zu verklagen, die vor dem Prozess nicht bereit waren, ihre Zustimmung zu erteilen.**
- 2. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Zustimmung nicht in der Form des § 29 GBO vorliegt, da es am Kläger lag, dies umzusetzen, auch wenn es Geld kostet.**
- 3. "Schwerwiegende Gründe" auf Seiten des Klägers können durchaus wirtschaftlicher Natur sein und daraus resultieren, dass er seine Einheit nicht entsprechend der bisherigen Zweckbestimmung als Büro vermietet bekommt.**
- 4. Hierfür ist der Kläger beweisbelastet.**

AG Konstanz, Urteil vom 18.07.2022 - 4 C 165/21

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten bzgl. der anwaltlich vertretenen Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Hinsichtlich der übrigen Beklagten ist es bzgl. der Kosten vorläufig vollstreckbar. Hier kann der Kläger die Vollstreckung durch diese Beklagten gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor diese Beklagten in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

### **Tatbestand:**

Der Kläger begehrt(e) als Eigentümer einer Teileigentumseinheit von den übrigen Eigentümern der WEG die grundbuchrechtliche Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung, dass er seine Räume nicht nur als Büro nutzen darf, sondern auch zu Wohnzwecken.

Hinsichtlich des bebauten Grundstücks und laut Teilungserklärung wurde im Jahr 1992 gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum und Teileigentum begründet (AS 25 ff).

Hiernach besteht hinsichtlich der einen Einheit im Erdgeschoss ein Miteigentumsanteil mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Lokal). Tatsächlich befindet sich dort auch ein Lokal mit Außenbewirtung.

Hinsichtlich der anderen ebenerdigen Einheit wurde Miteigentum mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Laden) begründet und es ist dort schon lange ein Büro drin.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Einheiten, die bezeichnet wurden mit "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro)".

In allen Stockwerken darüber wurde hinsichtlich der insgesamt 48 Einheiten Wohnungseigentum begründet.

Bereits am 12.11.2003 wurde durch Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz bzgl. dieser WEG die Umwandlung einer Büroeinheit in eine Wohnung abgelehnt.

Der Kläger kaufte am 25.11.2019 für 750.000,00 € die Einheit Nr. 4 im ersten Obergeschoss, die mindestens 200 m<sup>2</sup> groß ist. Sie war zum damaligen Zeitpunkt überwiegend vermietet.

Am 23.06.2020 wurde der Kläger sodann als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Ein früherer Eigentümer hatte (ohne dass für je Beschluss gefasst wurde) die Räume Sanitäranlagen und eine Küche eingebaut.

Bei einer Eigentümerversammlung vom 28.09.2020 wurde mehrheitlich die Zustimmung zur Nutzung der Einheit als Wohnung abgelehnt (AS 345).

Mit Anwaltsschreiben vom 12.02.2021 wurden Eigentümer der WEG angeschrieben und unter von Gründen aufgefordert, ihre Zustimmung zur Anpassung der Teilungserklärung dahingehend abzugeben, dass diese auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe (AS 57). Einige Eigentümer antworteten schriftlich, dass Sie dem zustimmten. Trotzdem machte man mit diesen Eigentümern keinen Notartermin aus, um eine entsprechende dingliche Zustimmung zu erlangen. Es handelt sich hierbei um die Eigentümer Ziffern 53 bis 64 des Urteilsrubrums.

Das Nutzungsänderungsverfahren bei der Stadt K. ruht derzeit auf Antrag des Klägers.

Der Kläger behauptet, dass er aufgrund der Corona-Situation nun mehrere Räume habe, die leer stünden und er nicht vermietet bekäme. Dies führt zu starken Umsatzeinbußen. Er habe sich intensiv unter Einschaltung einer Maklerin vergeblich bemüht, die Büroflächen als solche vermietet zu bekommen. Die nun von ihm beabsichtigte Wohnungsvermietung beeinträchtige die übrigen Eigentümer nur ganz unwesentlich, da schlicht nur eine Wohneinheit hinzukäme. Unter Berücksichtigung der neuen gesetzgeberischen Wertung des § 10 Abs. 2 WEG sei die Hürde geringer geworden, wo nun schwerwiegende Gründe ausreichten und nur eine Nutzungsänderung hinzukomme.

Obwohl vielfach Klageerwiderungen eingingen, wurde trotz mehrfacher Verlängerung der Replikfrist inhaltlich von Klägerseite nichts weiter vorgetragen.

Erst 12 Stunden vor dem Verhandlungstermin ging nicht nur eine Teilklagerücknahme und Teilklageerweiterung hinsichtlich eines Eigentümerwechsels ein, sondern erfolgte weiterer inhaltlicher Vortrag. Erstmals wurde konkret eine Unterdeckung der Finanzierung des Klägers erwähnt (AS 1119).

Erstmals konkretisierte der Kläger im Verhandlungstermin vom 27.06.2022 auf intensive richterliche Befragung etwas seine Situation. Er behauptete hierbei, dass er monatlich derzeit ein Minus von 2.000,00 € im Hinblick auf die Finanzierung mache, wo er 4.000,00 € monatlich zur Finanzierung leisten müsse. Er wolle alles als eine Wohnung vermieten. Derzeit habe er Nettoeinnahmen i.H.v. 1.300,00 €. Der Kläger konnte nicht präzisieren, welche künftigen Mieteinnahmen er erzielen will. Auch erklärte er, dass er dann, wenn seine Eltern in den Ruhestand gingen, er den Eltern die Wohnung zur Miete anbieten wolle. Für ihn selbst sei die Wohnung eine Altersvorsorge. Bei Abschluss des Kaufvertrages sei die Einheit zur Dreiviertel vermietet gewesen und es seien monatlich 3.500,00 € Mieteinnahmen gewesen. Der damalige Eigentümer habe dann noch jemanden bis zur Eintragung im Grundbuch gekündigt. Derzeit seien noch zwei alte Mieter vorhanden, denen jederzeitigen

gekündigt werden könne. Ein weiterer Mieter habe auf drei Monate befristet gemietet.

Der Kläger behauptet auch, dass die Müllproblematik zu lösen sein müsse und die Fahrräder könne man auch in der Diele abstellen.

Das Verfahren zog sie auch deshalb so in die Länge, weil die WEG-Verwaltung dem Kläger veraltete Eigentümerlisten vorlegte, sogar ein Eigentümer aufgeführt wurde, der schon vor Jahren verstorben war.

Ein Beklagter starb nach Anhängigkeit der Klage, ein anderer Übertrug sein Eigentum weiter.

Auch folgten Klageerweiterungen auf weitere Eigentümer.

Zwischenzeitlich erfolgten Klagerücknahmen betreffend die Erbengemeinschaft.

Der Kläger beantragt bezüglich der aktuell Verklagten:

Die Beklagten werden verurteilt der Anpassung der Teilungserklärung für das Gebäude vom 27.11.1992 bezüglich der Einheit Nr. 001, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Konstanz Blatt Nummer 002, "Miteigentumsanteil von 102/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro) im ersten OG und dem Kellerraum im KG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, Nutzfläche 255,43 m<sup>2</sup>" dahingehend zuzustimmen, dass die vorstehend beschriebene Einheit Nr. 4 auch zu Wohnzwecken dienen kann und dass die Eintragung dieser Nutzungsänderung auch im Grundbuch bewilligt wird.

Von den von den Rechtsanwälten vertretenen Beklagten sowie dem Beklagten B wurde im Verhandlungstermin beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Zuvor war schon von den Beklagten Gemeinde Konstanz ein schriftliches Anerkenntnis nach Rechtshängigkeit erklärt worden und von weiteren Eigentümern mitgeteilt worden, dass sie schon außergerichtlich zugestimmt hätten.

Zusammenfassend wird von den Beklagten, die Klagabweisung beantragt haben, vorgebracht:

- Die ursprünglichen Mieter hätten nicht gekündigt und es sei gar ein weiterer Mieter hinzugekommen.

- Die Kläger behaupten auch, dass tatsächlich der Kellerraum fehle und nur als Durchgangsraum zum Fahrradkeller genutzt werde, Kraftfahrzeugstellplätze fehlten, diese aber zwingend nachgewiesen werden müsste nach § 37 LBO, was auch für die fehlende Abstellmöglichkeit von zusätzlichen Fahrrädern gelte.

Eine finanzielle Ablösemöglichkeit gäbe es hierfür nicht mehr.

- Außerdem stelle die Wohnungsnutzung eine erheblich stärkere Belastung dar, da diese 24 Stunden erfolge.

- Auch sei zu befürchten, dass dann Wohnungseigentümern im ersten Obergeschoss sich über den Geruch und den Lärm des Lokales darunter beschwerten.

- Weiter sei die Müllentsorgung nicht gewährleistet, es gebe jetzt schon zu wenig Platz. Da gewerbliche Abfälle selbst nicht über die Hausgemeinschaft zu beseitigen seien, würde bei einer Wohnungsnutzung das Problem schlimmer.

- Der Umsatzrückgang werde bestritten.

- Man ist der Meinung, dass der Kläger sich nicht wundern müsse, wenn er niemanden finde, wo er eine auswärtige Maklerin beauftragt habe.

- Auch sei es allein das wirtschaftliche Risiko des Klägers und er sei für die fehlgelaufene Spekulation allein verantwortlich sei.

- Der Vortrag zur Finanzierung und den tatsächlichen Mieteinnahmen sei (vorgerichtlich und mit der Klage) nicht mitgeteilt worden.

- Zu beanstanden sei auch, dass der Kläger nicht mitgeteilt habe, welche Eigentümer vorgerichtlich zugestimmt hätten.

- Auch sei es rechtlich nicht zulässig, dass der Kläger nun die Nutzung der Räumlichkeiten sowohl als Büro als auch als Wohnung wolle.

- Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der Eigentümer nicht genüge, es sei auch die sämtlicher Grundbuchgläubiger erforderlich.

- Zum weiteren Vorbringen der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 27.06.2022 verwiesen.

Mit Schriftsatz vom 06.07.2022 wurde die vollumfängliche Klagerücknahme erklärt.

Von den Beklagtenanwälten, die den Verhandlungstermin wahrnahmen, wurde schriftsätzlich die Zustimmung hierzu von einem Klageverzicht abhängig gemacht.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist hinsichtlich der Beklagte Z. 53 bis 64 des Rubrums des Urteils unzulässig. Im Übrigen war die Klage als unbegründet abzuweisen.

Da nach der Antragstellung im Verhandlungstermin und nach Schluss der mündlichen Verhandlung zwar schriftsätzlich die Klagerücknahme erklärt wurde, jedoch dieser nicht zugestimmt wurde, bzw. von der nicht vorliegenden Bedingung des Klageverzichtes abhängig gemacht wurde, ist diese unwirksam und es war in der Sache zu entscheiden, § 269 Abs. 1 ZPO.

Hinsichtlich der durch eine Klageerweiterung erfassten Beklagten Z. 53 bis 64 ist die Klage unzulässig. Es fehlt hier am Rechtsschutzbedürfnis, da diese Beklagten vorgerichtlich ihre Zustimmung erteilt haben und es wohl aus Kostengründen von Klägerseite unterlassen wurde, den entsprechenden Notartermin durchzuführen.

Auch wenn alle Eigentümer als notwendige Streitgenossen zu sehen sind (siehe Zöller, Kommentar zur ZPO, 34. Auflage, § 62, 18, 26 und 28), da durch Urteil nur einheitlich eine Zustimmung erteilt werden kann, d.h. nicht hinsichtlich eines Teils der Beklagten diese zugesprochen wird und hinsichtlich anderer abgewiesen wird, sind nur diejenigen zu verklagen, die vor dem Prozess nicht bereit waren, ihre Zustimmung zu erteilen (siehe Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, 3. Aufl., § 10, 190). Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Zustimmung nicht in der

Form des § 29 GBO vorliegt, da es am Kläger lag, dies umzusetzen, auch wenn es Geld kostet.

Im Übrigen war die Klage als unbegründet abzuweisen, da die Voraussetzungen zur Zustimmungsersetzung nach § 10 Abs. 2 WEG nicht vorliegen.

Nach der genannten Vorschrift kann jeder Eigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Diese Worthülsen haben nun die Rechtsanwender mit Leben zu füllen.

"Schwerwiegende Gründe" auf Seiten des Klägers können durchaus wirtschaftlicher Natur sein und daraus resultieren, dass er seine Einheit nicht entsprechend der bisherigen Zweckbestimmung als Büro vermietet bekommt. Hierzu hätte jedoch mit der Klageschrift, aber spätestens nachdem mit verschiedenen Klageerwiderungen eine wirtschaftliche Schlechterstellung bestritten worden war, konkret oder juristisch ausgedrückt, substantiiert unter Beweisantritt vorgetragen werden müssen (s. Jennißen, Kommentar zum WEG, 7. Auflage, § 10, 58). Der Vortrag hierzu erfolgt jedoch erstmals und nur auf intensives Nachfragen des Richters teilweise konkretisierend in der Gerichtsverhandlung vom 27.06.2022. Hier wurde vor allem deutlich, dass der Kläger behauptet, dass die Mieteinnahmen von 3.500,00 € (brutto oder netto?) auf 1.300,00 € netto gesunken seien. Da dies bestritten wurde und hierzu kein Beweisantritt erfolgte, kann von diesen Zahlen nicht ausgegangen werden. Es sind somit schon keine schwerwiegenden Gründe bewiesen.

Es muss daher auch nicht geprüft werden, ab wann die Gründe tatsächlich schwerwiegend sind, was auf Beklagtenseite unbillig ist und zu welchem Ergebnis dann eine Interessenabwägung führt.

Außerdem will der Kläger unzulässiger Weise das Beste aus zwei Welten.

Aus § 1 Abs. 1 WEG ergibt sich, dass es entweder an Wohnungen Wohnungseigentum gibt oder ansonsten Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen begründet werden kann (s.a. BayObLGZ 1997, 191, Hügel/Elzer, § 1, 16). Auch die Grundbuchämter müssen eine eindeutige Bezeichnung verlangen, sonst dürfen sie nicht eintragen (BGH NZM 2018, 90). Hier geht es auch nicht um die eintragungsfähige gemischte Verwendung, sondern dem Kläger nach dem klaren Wortlaut des Klageantrages "auch", dass er seine Räume so verwenden, d.h. vermieten will, wie er es will, vermutlich nach der Direktive, was am meisten Geld abwirft. Das sind keine schwerwiegenden Gründe.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgen aus §§ 708 Nr. 11, 711, 709 S. 2 ZPO Beziehung auf § 709 S. 1 und 2 ZPO.