

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 10 Abs. 2 WEG

- 1. Eine Änderung der Teilungserklärung stellt keine Angelegenheit der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar, so dass eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht besteht.**
- 2. Demzufolge ist die Klage gegen alle nicht der Änderung zustimmenden Eigentümer zu richten.**
- 3. Allein die Tatsache, dass die Wohnungseigentümer einen Umbau im Beschlusswege zugelassen haben, rechtfertigt keinen Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung, da dieser mehrheitlich gefasst werden kann, die Änderung der Teilungserklärung aber einstimmig erfolgen muss.**

LG Dresden, Urteil vom 21.02.2025; Az.: 2 S 175/24

Tenor:

I. Die Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

II. Die Klägerin trägt auch die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 115.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

A.

Wegen des Sachverhaltes wird nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil vom 12. April 2024 verwiesen. Mit dem Urteil wurde die Klage auf Änderung der Teilungserklärung abgewiesen, weil die Klage gegen einen der nach Auffassung der Klägerin zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümer unzulässig sei.

Gegen das der Klägerin am 10. Mai 2024 zugestellte Urteil legte diese mit Schriftsatz vom 10. Juni 2024, eingegangen am selben Tag, Berufung ein, die sie rechtzeitig begründete.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Pirna, Az. 13 C 198/23, aufzuheben und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Nachtragsurkunde zur Teilungserklärung der WEG ... vom 23. Oktober 1993 des Notars ... in München vom 26. März 2021 des Notars ... mit Sitz in Dresden, UR.-Nr. ...5/2021, zuzustimmen.

hilfsweise, die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen zur Zustimmung zu der Nachtragsurkunde zur Teilungserklärung der WEG ... vom 23. Oktober 1993 des Notars ... in München vom 26. März 2021 des Notars ... mit Sitz in Dresden, UR.-NR. ...5/2021,

bezüglich deren Teil 2

Bildung von Sondereigentum am Fachwerkhaus

I. Grundbuchstand

II. Klarstellung zum Sondernutzungsrecht

III. Bildung von Sondereigentum am Fachwerkhaus

IV. Begründung von Sondernutzungsrecht

Teil 3

Grundbucheinträge zu Teil 2

Teil 4

Übertragung

I. Übertragung Fachwerkhaus (FW)

II. Gegenleistungen

III. Besitzübergang

IV. Auflassung, Auflassungsvormerkung

V. Übertragung Sondernutzungsrechte Fachwerkhaus

Teil 5

I. Änderung der Teilungserklärung

II. Zustimmung der Eigentümer, Gläubiger und Berechtigten des jeweiligen Sondereigentums

Teil 6

Sonstiges

§ 1 Vollmachten

§ 2 Hinweise

§ 3 Kosten, Abschriften (Seiten 12-23 der Urkunde Anlage K 8).

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Ergänzend wird folgendes vorgetragen:

Die Wohnanlage besteht aus einer Vielzahl von Neubauten, die um ein bestehendes Fachwerkhaus herum gruppiert sind. Die Wohnanlage befindet sich abseits der Einkaufsstraßen.

Das Sondereigentum am Fachwerkhaus, das ursprünglich in der Teilungserklärung vom 1. September 1993 (Anlage K 1 AG) vorgesehen war, wurde mit dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19. Juli 1994 aufgehoben, weil die Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht vorlag und der damalige Bauträger, der Rechtsvorgänger der Klägerin, den Abverkauf der einzelnen Wohnungen vorantreiben wollte (vgl. Ziffer 3 der Urkunde, Anlage K 4 AG). Im Fachwerkhaus waren mehrere Wohnungen vorgesehen; der Ausbau des Fachwerkhauses ist bis jetzt allein schon deshalb nicht erfolgt, weil der Eigentümer beabsichtigt, das Fachwerkhaus anders auszubauen als in der ursprünglichen Teilungserklärung vorgesehen.

Der Bauträger hatte sich vorbehalten, für das Fachwerkhaus erneut Sondereigentum zu begründen, sobald die - mittlerweile erteilte - Abgeschlossenheitsbescheinigung vorläge.

Des Weiteren wurden die in der Teilungserklärung als "Ladeneinheit" vorgesehenen Eigentumseinheiten zum Teil in Wohnungen umgewandelt und werden derzeit als Wohnungen genutzt, auch weil die Lage des Objekts eine gewerbliche Nutzung nicht umsetzen ließ.

38 Eigentümer von Sondereigentum und alle 14 Eigentümer von Teileigentum haben der Änderung der Teilungserklärung zugestimmt; die Beklagten haben neben anderen Wohnungseigentümern nicht zugestimmt.

Die Klägerin meint, sie sei nicht verpflichtet, alle nicht zustimmenden Wohnungseigentümer gemeinsam zu verklagen, da sie davon ausgehe, dass im Falle des Obsiegens die übrigen bisher nicht zustimmenden Wohnungseigentümer

zustimmen würden oder unter Verweis auf eine erfolgreiche Klage ebenfalls erfolgreich verklagt werden könnten. Das würde sich aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. November 2013 (V ZR 155/12, NZM 2014, 318) ergeben. Zudem sei zu erwägen, ob die Klage sich nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richten müsse.

Da der Eigentümer der Wohneinheit Nr. 18, die mit dem Sondernutzungsrecht am Fachwerkhaus verbunden sind, nunmehr nicht mehr Alleineigentümer sei, könne er das Sondereigentum am Fachwerkhaus, das im Gemeinschaftseigentum stehe, nicht mehr begründen.

Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 14. Februar 2025 trägt die Klägerin vor, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer würde von der Aufteilung des Fachwerkhauses in Sondereigentum profitieren, da dann die Klägerin die Kosten zu tragen habe.

Zudem existierten Beschlüsse, die den Umbau der Ladeneinheiten in Wohnungen genehmigt haben.

Die Beklagten verteidigen das erstinstanzliche Urteil und verweisen darauf, dass die Klägerin die Gründe für den Anspruch auf Zustimmung nicht hinreichend vorgetragen habe.

Im Übrigen wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe:

B.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Berufung ist unbegründet.

I.

Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht die Klage als unzulässig abgewiesen, da alle Wohnungseigentümer, die der Änderung der Teilungserklärung nicht zugestimmt haben, notwendige Streitgenossen aus materiellem Grunde sind und daher nur gemeinsam verklagt werden können.

1. Zu Recht hat die Klägerin die Klage gegen die Wohnungseigentümer erhoben, da die Änderung keine Angelegenheit der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellt, so dass eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht besteht (BeckOGK-Falkner, Stand 01.12.2024, § 10 Rn. 258; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 10 Rn. 189). Der Gesetzgeber verwies ausdrücklich darauf, dass die Änderung der Teilungserklärung nunmehr nicht mehr mit der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden könne (BT Drs. 19/18791 S. 82 f.). Insofern kann die Gegenauffassung (Staudinger/Wobst, Bearb. 2023, § 10 Rn. 66 und Grüneberg/Wicke, WEG § 10 Rn. 16 und § 44 Rn. 8), die wohl auf praktische Erwägungen abstellen, nicht überzeugen. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die notwendigen Willenserklärungen nicht abgeben (vgl. zutreffend BeckOGK-Falkner, a.a.O., Rn. 258.1). Soweit die Klägerin sich im Schriftsatz vom 14.02.2025 diese von der Kammer nicht geteilte Rechtsauffassung zu eigen machen will, wäre die Klage ohnehin unzulässig, da sie bisher die Klage nur gegen einzelne Wohnungseigentümer verfolgt.

2. Die übrigen Wohnungseigentümer sind notwendige Streitgenossen aus materiellem Grund, da sie nur gemeinsam die Teilungserklärung abändern können (vgl. auch Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 10 Rn. 190; BeckOGK-Falkner, Stand 1.12.2024, § 10 Rn. 258): die Zustimmung eines einzelnen Wohnungseigentümers zur Änderung ist zwar ein notwendiges Element; Wirkung entfalten die Zustimmungen aber nur, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen (insofern zur Verfügung über ein Grundstück: BGH 12.1.1996 - V ZR 246/94, NJW 1996, 1060, 1061).

Insoweit die Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 14. Januar 2025 auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 8.11.2013 - V ZR 155/12, NZM 2014, 318 verweist, so ist dem Urteil eine Rechtskrafteerstreckung nicht zu entnehmen: der Bundesgerichtshof hat dort diskutiert, ob ein fehlerhaftes Urteil zu einer Rechtskrafteerstreckung führt: Die Kammer beabsichtigt, kein fehlerhaftes Urteil zu fällen.

3. Insofern stellt sich, anders als die Klägerin im Schriftsatz vom 14. Februar 2025, dort Seite 1 f. meint, nicht die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses der Leistungsklage, das in der Tat besteht, vielmehr ist die Klage gegen nur einzelne notwendige Streitgenossen aus materiellem Grunde im Sinne des § 62 ZPO unzulässig (BGH a.a.O.). Daher bedarf es, anders als das Amtsgericht meint, nicht des Rückgriffes auf das fehlende Rechtsschutzbedürfnis.

4. Zu Recht weist die Klägerin allerdings darauf hin, dass nur die Wohnungseigentümer zu verklagen sind, die der Änderung der Teilungserklärung nicht zustimmen wollen (BGH 25.10.1991 - V ZR 196/90, NJW-RR 1992, 1101, 1102; so auch BeckOK-Müller, Stand 1.1.2025, § 10 WEG Rn. 201).

II.

Selbst die Zulässigkeit der Klage unterstellt, wäre die Klage unbegründet, da die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG nicht vorlägen, die einen Anspruch auf Zustimmung rechtfertigten:

1. Nach § 10 Abs. 2 WEG kann ein Wohnungseigentümer die Änderung der Teilungserklärung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

2. Zu Recht weist die Klägerin darauf hin, dass die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Zuordnung des Fachwerkhauses sich nicht aus der Änderung der Teilungserklärung vom 19. Juli 1994 ergibt. Dort hat sich der damalige Eigentümer, der Rechtsvorgänger der Klägerin, nur vorbehalten, selbst die Änderung wieder rückgängig zu machen. Dafür hatte er aber nur eine Kompetenz, solange die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch nicht entstanden war (vgl. dazu Hügel/Elzer, a.a.O., § 4 Rn. 6), da es um die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft geht, die der Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht zugänglich sind.

3. Im Übrigen lag es am aufteilenden Eigentümer selbst, der aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus eine schnelle Veräußerung der Wohnungen wünschte und daher die Teilungserklärung entsprechend änderte. Das allein rechtfertigt das Vorliegen schwerwiegender Gründe nicht.

4. Daher würde der Kläger auch aus § 242 BGB kein Anspruch auf Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen zustehen.

5. Auch soweit die Klägerin auf die noch notwendige erstmalige plangerechte Herstellung des Fachwerkhauses verweist, so rechtfertigt dies keine Änderung der Teilungserklärung: diese Kosten müssten ohnehin alle Wohnungseigentümer tragen. Soweit die Klägerin meint, die übrigen Wohnungseigentümer würden von Kosten der Instandsetzung entlastet, ist das schon deshalb nicht richtig, weil die Gemeinschaftsordnung vom 1. September 1993 (Anlage K1 AG) in Punkt 7 vorsieht, dass der Inhaber des Sondernutzungsrechts die Kosten selbst zu tragen habe.

6. Auch soweit die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich des Teileigentums in Wohnungen beschlossen werden soll, hat die Klägerin keine besonderen Umstände dargelegt, die hier ausnahmsweise die Änderung rechtfertigen würden

(vgl. dazu BGH, 23.3.2018 - V ZR 307/16, ZMR 2018, 782). Allein die Tatsache, dass die Wohnungseigentümer den Umbau im Beschlusswege zugelassen haben, rechtfertigt keinen Anspruch auf Änderung, da dieser mehrheitlich gefasst werden kann, die Änderung der Teilungserklärung aber einstimmig erfolgen muss. Weiteren Vortrag dazu, dass eine Vermietung der Ladeneinheiten nicht möglich war, ist von der Klägerin nicht vorgetragen worden.

Dies kann die Klägerin gegebenenfalls bei einer Klage gegen alle übrigen der Änderung der Teilungserklärung nicht zustimmenden Wohnungseigentümer nachholen.

7. Insofern ist unerheblich, dass der neue Sachvortrag im Schriftsatz vom 14. Februar 2025 nach § 296a ZPO nicht beachtlich war und auch eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nicht notwendig macht.

C.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert. Die hier erörterten Fragen sind alle höchstrichterlich, wie dargelegt, geklärt.