WEGNEWS
MÄRZ 2016

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von RiAG Dr. Olaf Riecke

Anspruch eines Wohnungseigentümers auf erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums

1. Sondereigentum kann nur in den Grenzen entstehen, die sich aus dem zur Eintragung in das Grundbuch gelangten Aufteilungsplan ergeben.

2. Die erstmalige plangerechte Herstellung einer Wand, die zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzt, ist unabhängig von der dinglichen Zuordnung der herzustellenden Wand Aufgabe aller Wohnungseigentümer und nicht nur der benachbarten Sondereigentümer ein solcher Bereicherungsanspruch.

BGH, Urt. v. 20. 11. 2015, V ZR 284/14

Der Fall:

Bei dem Bau des Kellergeschosses wurde von den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Bauplänen abgewichen, um einen Fensterzugang für den innenliegenden Kellerraum Nr. 7 zu schaffen. Durch die hierfür erforderliche Verlegung einer Innenwand verkleinerte sich der nach den Plänen 8,43 m² große Kellerraum Nr. 3 um eine Fläche von 3,94 m².
Im Jahr 1984 erfolgte die Aufteilung in Wohnungseigentum. Für die Erstellung des Aufteilungsplans wurden die ursprünglichen Baupläne verwendet. Infolgedessen entsprach der im Grundbuch in Bezug genommene Aufteilungsplan nicht der tatsächlichen Bauausführung.

Das Problem:

Welcher Plan oder Zustand ist für die Abgrenzung des Sondereigentums richte maßgeblich. Ist es relevant, dass der teilende Eigentümer die Aufteilung an den seit zwölf Jahren bestehenden baulichen Gegebenheiten ausrichten wollte? Sind alle Eigentümer verpflichtet oder nur der bisher begünstigte „Nachbar“?

Die Entscheidung:

Ob die vorhandene Trennwand planwidrig ist, richtet sich allein nach der Grundbucheintragung, und zwar nach der Teilungserklärung und dem dort in Bezug genommenen Aufteilungsplan. Zu Recht wird hier die dem Aufteilungsplan entsprechende Herstellung verlangt; die Mitwirkung daran wird nicht allein von dem benachbarten Sondereigentümer des Kellerraums Nr. 7 geschuldet. Die erstmalige plangerechte Herstellung einer Wand, die zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzt, ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer.

Praxis-Tipp:

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf erstmalige plangerechte Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums ist nur dann ausgeschlossen, wenn die tatsächliche Bauausführung nur unwesentlich von dem Aufteilungsplan abweicht. Kenntnis der tatsächlichen Gegebenheiten bei Erwerb ist unschädlich. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht