

ANLAGE 2: Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der ursprünglichen Teilungserklärung

Im Folgenden wird geprüft, welche Möglichkeiten die Gemeinschaftsordnung vom 30.11.1966, Urkunden-Nr.: 3605/1966 des Notariats Meyer aus Leverkusen für das Objekt „City C“ den einzelnen Eigentümern bietet, z.B. zum Zwecke der Revitalisierung und zur Vornahme von Änderungen am Objekt oder einzelnen Sondereigentumseinheiten

§ 8 Abs. 4

§ 8 Abs. 4 regelt, dass die Teileigentümer die Nutzungsart ihres Teileigentums nach Belieben festlegen können. Es dürfen jedoch grundsätzlich keine Gaststätten, Restaurants und Cafés, Fabrikationsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe unterhalten werden, die erfahrungsgemäß mit Lärm- oder Geruchsstörungen verbunden sind. Diese Einschränkung gilt nicht für die Teileigentumseinheiten, die beim Ersterwerb zur Nutzung im vorangegangenen Sinne zugewiesen worden sind.

Diese Regelung ermöglicht jedem Teileigentümer eine sehr flexible Nutzung seiner Teileigentumseinheit. Letztlich sind nur (zusammengefasst) Nutzungen unzulässig, die erfahrungsgemäß mit Lärm oder Geruchsstörungen verbunden sind.

In diesem Zusammenhang wäre dann auch die Frage zu prüfen, ob eine Nutzung der Teileigentumseinheit 1, vormals Bowling-/Kegelbahn, nunmehr als Restaurant/Spielhalle zulässig ist. Die Frage wäre dann zu verneinen, wenn durch die Nutzung als Spielhalle von der Einheit eine höhere Beeinträchtigung ausgeht als von der ursprünglich zulässigen Nutzung. Das Landgericht München (LG München ZWE 2016, 172) hat sich hierzu entsprechend geäußert und eine derartige Umnutzung als zulässig angesehen.

Hier ist also zunächst festzuhalten, dass die Teilungserklärung den Eigentümern der gewerblich genutzten Einheiten letztlich jegliche in den Grenzen der Sittenwidrigkeit/Gesetzeswidrigkeit zulässige Nutzung der Teileigentumseinheiten mit Ausnahme von Restaurationsbetrieben und sonstigen Gewerbe- oder störenden Betrieben gestattet. Mithin ist also z.B. eine Nutzung als Einzelhandel Büro, Arztpraxis etc. denkbar und auch zulässig.

§ 8 Abs. 7

Eine noch weitergehende Nutzungs- und Änderungsbefugnis enthält darüber hinaus die Regelung in § 8 Abs. 7 für bestimmte Sondereigentumseinheiten. Hier ist geregelt, dass die Eigentümer der selbständigen Kaufhaus- oder Geschäftseinheiten 8, 19 und 22 des Aufteilungsplans die Nutzung ihrer Einheiten nach „Gutdünken“ bestimmen können. Im Übrigen gilt dies auch für Gebäude, bei denen sich nachträglich das Eigentum an sämtlichen Raumeinheiten in einer Hand vereinigt.

Letztlich gestattet diese Regelung - auch hier wieder in den Grenzen der Sittenwidrigkeit und der Gesetzeswidrigkeit - den Eigentümern der genannten Einheiten noch weitergehende Nutzungsänderungsmöglichkeiten. Als weitere Einschränkung wird man hier vielleicht noch annehmen können, dass schon deutliche Beeinträchtigung

gen der übrigen Miteigentümer vorhanden sein müssen, um eine Änderung der Nutzung zu untersagen. Grundsätzlich ermöglicht die Regelung den Eigentümern letztlich eine umfangreiche Umnutzung der Einheiten.

§ 9

§ 9 eröffnet den Eigentümern der Kaufhauseinheiten 8, 19, 22 sowie des Sparkasengebäudes noch weitere umfangreiche Nutzungs- und auch Gestaltungsmöglichkeiten der Einheiten, welche sonst im Wohnungseigentumsrecht so, ohne entsprechende Vereinbarung der Eigentümer, nicht zulässig wären. Die Eigentümer dieser Einheiten dürfen die Zweckbestimmung (Nutzungsart) ändern (§ 9 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung). Sie dürfen ferner die Innengestaltung der Räumlichkeiten und Gebäudeteile nach eigenem Ermessen und ohne Zustimmung des Verwalters oder der Miteigentümer ändern, soweit dadurch keine konstruktiven Teile des Gebäudes oder des Gesamteigentums beeinträchtigt werden. Dies regelt § 9 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung. Den Eigentümern steht ferner das Recht zu, auch die Einheiten nach außen hin zu verändern. Zu diesem Zweck dürfen sie, wie § 9 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung regelt, die umgebenden Außenmauern und Fronten umgestalten und verändern. Die Rechte und Möglichkeiten der Eigentümer werden nur durch die baurechtlichen Vorschriften und die statischen Gegebenheiten des Gebäudes beschränkt.

Diese Regelung ermöglicht z.B. den Eigentümern der genannten Einheiten nicht nur eine Veränderung der Nutzung im Inneren, sondern auch eine Veränderung der äußeren Gestaltung. Es ist also durch diese Regelung unproblematisch möglich, z.B. aus einer Kaufhauseinheit eine Büroeinheit zu machen und in diesem Zusammenhang auch die äußere Gestaltung des Objektes zu verändern. Die Schaufenster können z.B. entfernt werden. Es kann eine zeitgemäße Fassade angebracht werden. Darüber hinaus eröffnet die Regelung auch noch umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Anbringung von Außenwerbung (vgl. § 9 Abs. 4).

Alle diese Maßnahmen stellen normalerweise sog. bauliche Veränderungen dar, welche einer Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Hier enthält die Gemeinschaftsordnung für die genannten Einheiten erhebliche Ausnahmeregelungen, welche eine deutliche Umgestaltung der Einheiten ermöglicht.

§ 10 Absatz 4 der Gemeinschaftsordnung enthält eine weitere Begünstigung der betroffenen Einheiten. Bauliche Veränderungen bedürfen normalerweise der Zustimmung des Verwalters. Die in § 9 Abs. 1 genannten „Kaufhauseinheiten“ sind hiervon jedoch ausgenommen und können ohne Zustimmung des Verwalters verändert werden.

§ 29

§ 29 Abs. 1 enthält darüber hinaus eine sog. Öffnungsklausel. Mit dieser Regelung kann die Gemeinschaftsordnung mit einer Stimmenmehrheit von 80 % aller Miteigentümer geändert werden. Die Regelung dürfte, da sie den Zusatz enthält „in beiden Fällen nicht nur der Anwesenden“ so zu verstehen sein, dass sowohl mehr als 80 % der Miteigentümer in Person und darüber hinaus auch 80 % aller Stimmen für eine Änderung der Teilungserklärung stimmen müssen. Eine solche Regelung kann grundsätzlich auch in Gemeinschaftsordnungen vereinbart werden. Dies gilt jeden-

falls, soweit nicht zwingendes Recht - etwa das der § 12 Abs. 4, 16 Abs. 5 und 22 Abs. 2 WEG - entgegensteht. Es handelt sich hierbei um vorliegend nicht relevante Regelungen.

Die Öffnungsklausel wirkt hierbei als Ermächtigungsgrundlage zur Änderung der Gemeinschaftsordnung. Es bedarf insoweit eines Beschlusses mit der oben genannten sog. doppelt qualifizierten Mehrheit, mit der dann die Gemeinschaftsordnung geändert wird. Hier wird zum Teil auch ein berechtigtes Interesse gefordert. Dieses dürfte sich aber im Vorliegenden mit Blick auf die schlechte wirtschaftliche Situation des Einkaufszentrums durchaus darstellen lassen. Seine Grenzen findet ein entsprechender Beschluss zunächst einmal nur in den Grenzen der Sittenwidrigkeit und Treuwidrigkeit. Ein Beschluss, der gegen die guten Sitten oder ein gesetzliches Verbot oder zwingende gesetzliche Normen verstößt, ist nichtig.

Ferner dürfte eine Einschränkung gegeben sein, wenn das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird bzw. in Sondereigentum umgewandelt wird. Ein solcher Beschluss soll auch auf Grundlage einer Öffnungsklausel nicht möglich sein (Blankenstein in ZWE 2016, 197, 202). Letztlich muss in jedem Fall, d.h. also bei jeder konkret beabsichtigten Maßnahme, geprüft werden, ob eine solche über eine vereinbarte Öffnungsklausel realisiert werden kann. Eine abstrakte Darstellung sämtlicher zulässiger Maßnahmen ist hier leider nicht möglich. Es sollten hier vielmehr konkrete Einzelmaßnahmen besprochen werden.