

## I. Grundsatz

Die Miteigentümer können den Teilungsvertrag (TV) oder die Teilungserklärung (TE) jederzeit **gemeinsam vertraglich** ändern und neuen Vorstellungen anpassen (*BayObLG ZMR 2004, 925; NJW-RR 1997, 586, 587*).

Eine Änderung betrifft allerdings das **Grundverhältnis** der Mitglieder der Gemeinschaft und die sachenrechtliche Zuordnung der Flächen, Gebäudeteile und Räume (*KG ZMR 1999, 204, 205; BayObLGZ 1986, 444*), nicht das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander iS von §§ 5 IV, 10 I 2 und II WEG. Die vereinbarte Änderung der Grenzen und sachenrechtlichen Zwecke ist daher keine Vereinbarung im dortigen Sinne (*BGH ZfR 2004, 1006, 1007; KG ZMR 2002, 72, 73; BayObLG ZMR 1998, 241, 242*).

## II. Änderung

Zur Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum, zur Änderung der Miteigentumsanteile und zur Änderung von Teil- in Wohnungseigentum bedarf es der Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer – für die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum in Form der Auflassung (§ 925 Abs. 1 BGB) – der Eintragung in das Grundbuch (*KG ZMR 1999, 204, 205; BayObLGZ 1987, 390*) und gem §§ 876, 877 BGB ggf auch der Mitwirkung der möglicherweise nachteilig betroffenen dinglich Berechtigten.

Eine Änderung des TV (der TE) durch **Beschluss** ist nicht möglich und nichtig (*OLG Köln ZMR 1997, 376; BayObLG NJW-RR 1987, 329 = MDR 1987, 326*). Eine beschlussweise Änderung ist als Verstoß gegen den **Kernbereich des Wohnungs- bzw Teileigentums** ohne weiteres unwirksam (*BayObLG NJW-RR 1987, 329 = MDR 1987, 326; s auch BayObLG NZM 1998, 973; NJW-RR 1990, 660, 662; OLG Düsseldorf NJWE 1997, 81; OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 815*).

## III. Änderungsanspruch

Gem §§ 242, 313 BGB iVm mit dem Gemeinschaftsverhältnis kann sich eine Verpflichtung ergeben, nach Entstehung der Gemeinschaft einer Änderung des TV bzw der TE zuzustimmen, zB der Überführung eines in Sondereigentum stehenden Raumes in Gemeinschaftseigentum. Über den **Anspruch hierauf** kann nur gerichtlich, nicht durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden (*OLG Düsseldorf NJW 1985, 2837*).

Ein Anspruch ist neben der Heilung fehlerhafter Gründungen vor allem vorstellbar, wenn eine Änderung von TV und TE

- **dringend** geboten ist und
- **außergewöhnliche Umstände**

ein Festhalten an der getroffenen Regelung als grob unbillig und damit gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen (*BGH ZMR 2004, 834, 835 [Kostenverteilungsschlüssel]; BayObLG WE 1992, 83; 140; OLG Düsseldorf NJW 1985, 2837*).