

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Der Bau der Garage stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar. Eine solche ist nur dann zulässig, wenn alle Miteigentümer, die von der geplanten Veränderung über das nach § 14 Nr. 1 WEG hinausgehende Maß beeinträchtigt werden, zustimmen.**
- 2. Auch ein Sondernutzungsrecht führt nicht dazu, dass die Kläger zur Durchführung baulicher Veränderungen ohne Zustimmung der beeinträchtigten Miteigentümer berechtigt wären.**
- 3. Die Errichtung der Garage führt auch zu einer intensiveren Nutzung der bisherigen Stellplatzfläche mit demgemäß stärkeren Beeinträchtigungen.**
- 4. Bei der Garage nebst überdachtem Zugang handelt es sich trotz Flachdaches um ein sehr wuchtiges Gebäude mit massiver Verbauung. Der Charakter des Doppelhauses wird schon allein deshalb deutlich gestört.**
- 5. Es sind zwar auch die Interessen eines Eigentümers, insbesondere hinsichtlich der Pflege seines behinderten Sohnes sowie seines Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) zu berücksichtigen. Es ist eine Interessenabwägung durchzuführen.**
- 6. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass das Vorhandensein der Garage, wie sie samt Nebenraum und Lage im Speicher konkret geplant ist, zwingend notwendig ist, um den Wohn- und Parkbedürfnissen des bei den Klägern wohnenden schwerbehinderten Sohnes genügend nachzukommen.**

AG München, Urteil vom 22.05.2014 - 434 C 1833/14

Das Amtsgericht München erlässt durch auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 02.05.2014 folgendes Endurteil:

Tenor:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 120% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

IV. Der Streitwert wird auf 12.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten sind Mitglieder einer WEG. Die Teilungserklärung vorgelegt als Anlage K1 mit den Nachträgen zu dieser, vorgelegt als Anlagen K2 und K3 haben Gültigkeit zwischen den Parteien. Hinsichtlich der Einzelheiten der Teilungserklärung wird auf Anlage K1, K2 und K3 Bezug genommen. Ein Verwalter ist nicht vorhanden.

Die Nutzung der Freiflächen des Grundstücks der WEG durch Garagen und Gartenhäuser sowie die Bepflanzung der Grünflächen wurden durch den im Jahre 2000 unterzeichneten gemeinsamen Freiflächengestaltungsplan geregelt, der von der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München genehmigt wurde. Hinsichtlich des Freiflächengestaltungsplanes wird auf Anlage K4 verwiesen.

Die Beklagten haben eine Garage mit 42,2 qm Grundfläche und steilem Satteldach in der Nordwestecke ihres Sondernutzungsteils errichtet. Die Kläger sind derzeit die einzigen Eigentümer dieser Wohnanlage, die noch über keine Garage verfügen. Die Beklagten haben die Errichtung einer solchen für die Kläger an den im Freiflächenutzungsplan vorgesehenen Platz gerichtlich verhindert. Es wurde das Verfahren 484 UR II vor dem AG München und das Verfahren I T vor dem LG München durchgeführt. Das LG München vertrat die Auffassung, dass der damalig geplante Garagenbau nicht zulässig sei. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das beigezogene Verfahren 484 UR I Bezug genommen.

Die Beklagten haben sich vorgerichtlich auch dem hier geplanten Garagenbau mit Flachdach und der Errichtung eines überdachten Zugangs zur Wohnung und zur Garage der Kläger widersetzt.

Derzeit parken die Kläger ihr Fahrzeug, mit dem ihr zu 100% schwerbehinderter Sohn und dessen Hilfsgeräte transportiert werden, im Freien. Die Behindertengeräte werden bei Regen und Schnee beim Transport dorthin nass und das Auto muss im Winter im kalten Zustand betrieben werden. Bei Bau einer Garage könnten dort die Behindertengeräte gelagert werden, das Auto müsste nicht im kalten Zustand bestiegen werden und der Sohn der Kläger hätte kürzere Wege und könnte rutschfrei unabhängig vom Wetter ins Haus gelangen.

Die Kläger planen nunmehr an derselben Stelle wie damals die Errichtung einer Garage die jedoch entgegen der früheren Planung kein Garagensatteldach hat sondern ein Flachdach und damit nur eine Höhe von 3 Metern.

Die Kläger tragen vor, dass die damals vom LG München als Grund für die Verweigerung der Zustimmung gesehenen Beeinträchtigungen nicht mehr vorhanden seien. Die stärkere Abschattung des Grundstücks der Beklagten sei mit

dem Verzicht auf das frühere Garagensatteldach entfallen, da der jetzige Garagenbau ein Flachdach habe. Die beanstandete intensivere Nutzung der bisherigen Stellfläche sei durch die Gestaltung des neuen Garagenbaus verringert, da die geplante kurze Mauer von der Garage zum Haus der Kläger schon einen Sicht- als auch einen Lärmschutz zum (...) der Beklagten (...). Die Kläger würden beim Betreten der Garage durch die Beklagte nicht mehr wahrgenommen und die Fahrgeräusche der Behindertengeräte der Kläger gegenüber dem bisherigen Zustand vollkommen beseitigt.

Es entfalle ferner die optische Beeinträchtigung durch das früher geplante Garagensatteldach. Das neue jetzt geplante Flachdach beseitige die damaligen Bedenken des LG München und der Beklagten. Durch das neue Flachdach würde die massive Verbauung vermieden, Auch bei den Versorgungsleitungen ergäbe sich gegenüber dem früheren Zustand keine Änderung. Diese hatte der Bauträger bei der Errichtung der Häuser mit einer Betonbodenplatte mit Fundament überbaut. Die Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen werde gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht erschwert, zumal die tiefliegenden Wasser- und Entwässerungsleitungen als wartungsfrei gelten und von außen nicht zugänglich sein müssen, weil sich sogenannte Instandhaltungen bei tatsächlichem Reparaturbedarf durchgesetzt hätten. Die Beklagten haben deshalb zu den baulichen Veränderungen eine Zustimmungspflicht, dass sie nicht über ein übliches zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden. Nach der erheblichen Verringerung des Bauvorhabens und der damit verbundenen Rücksichtnahme auf die Beklagten liegt kein Grund vor, weshalb die Beklagten nicht zustimmen. Es bestehe daher ein Anspruch der Kläger darauf, dass die Beklagten verpflichtet sind den geplanten Baumaßnahmen laut Anlage K 6 zuzustimmen und für diese den anliegenden Beschluss der WEG Anlage K9 zu unterzeichnen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten werden verurteilt:

I. Der Errichtung einer barrierefreien, behindertengerechten Garage mit Abstellplatz für einen Rollstuhl, einen Gehwagen (Rollator) und ein Behindertendreirad auf der Sondernutzungsfläche der Kläger und

II. Der Errichtung eines barrierefreien, behindertengerechten überdachten Zugangs zur Wohnung und zur Garage der Kläger, entsprechend dem Bauplanungsentwurf vom 15.12.2013, zuzustimmen, der den Beklagten mit Schreiben vom 29.12.13 zugestellt wurde;

III. Den zugehörigen Beschluss der WEG zu unterzeichnen.

Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

Die Beklagten machen geltend, dass die hier geplante Garage genau so groß sei wie

die damals geplante Garage und lediglich anstelle eines Satteldaches ein Flachdach haben soll. Dies führe zu einer intensiveren Nutzung der bisherigen Stellplatzfläche mit demgemäß stärkeren Beeinträchtigungen. Ferner sei auch trotz des Flachdaches eine optische Beeinträchtigung zu berücksichtigen. Auch wird durch einen Teil des Anbaus die gemeinsame Sondernutzungsfläche beeinträchtigt. Gemäß dem Lageplan zur Nachtragsurkunde des Notars verläuft im Norden des Doppelhauses eine gemeinsame Sondernutzungsfläche zum Einlegen von Leitungen. Der geplante Anbau der Kläger erstreckt sich auf einer Länge von 8,10 Meter quer über das gemeinsame Sondernutzungsrecht. Das geplante Bauwerk versperre den Leitungsweg und mache den Zweck der gemeinsamen Fläche zunichte. Der uneingeschränkte Erhalt der Fläche sei von existentieller Bedeutung für das Haus, da keine andere Möglichkeit der Wartung, des Ersatzes, der Erneuerung oder der Modernisierung der Ver- und Entsorgung vorhanden sei. Der Anbau der Kläger erfordere eine stahlarmierte sichere Betonplatte, die eine Dicke von wenigstens 25 cm und eine Fundamenttiefe von 120 Meter besitze. Darauf befänden sich die Mauern des Gebäudes. Ganz selbstverständlich seien Leitungen unter einem solchen Gebäude nicht mehr zugänglich.

Eine Zustimmung zur Errichtung der beschriebenen Bodenplatte sei aus der Zustimmung zum Freiflächengestaltungsplan nicht ersichtlich.

Die Beklagten bestreiten, dass ein Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer existiere. Sie verweisen darauf, dass unter Anlage K9 zwar ein Beschlussantrag formuliert worden sei aber bisher keine anderen Wohnungseigentümer zugestimmt haben.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteinovtrags wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll verwiesen.

In der öffentlichen Sitzung wurden die Pläne unter Anlage B2 und B3 in Augenschein genommen. Es wurde auch Anlage B3 in Augenschein genommen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Es ist hier ein Rechtsschutzbedürfnis für die Erteilung der Zustimmungserklärung der Beklagten gegeben. Es besteht die Möglichkeit, dass von einem eine bauliche Veränderung planenden Wohnungseigentümer, ein schriftliches Beschlussverfahren nach § 23 WEG initiiert wird. Zur Einleitung eines solchen ohne Versammlung ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt: (Merz in Bärman WEG Kommentar, 12. Auflage, § 23 Randnr. 107 WEG). Es besteht deshalb ein Rechtsschutzbedürfnis dafür, dass die Kläger die Zustimmung der Beklagten im Wege der Klage einfordern.

Es ist auch das Wohnungseigentumsgericht zuständig.

Die Klage ist aber unbegründet, da die Kläger keinen Anspruch auf Errichtung der

von ihnen geplanten Garage haben. Der Bau der Garage stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar. Eine solche ist nur dann zulässig, wenn alle Miteigentümer, die von der geplanten Veränderung über das nach § 14 Nr. 1 WEG hinausgehende Maß beeinträchtigt werden, zustimmen. Eine solche Zustimmung der Beklagten ist hier nicht entbehrlich. Es handelt sich bei dem geplanten Garagenbau nicht um die erstmalige Herstellung von gemeinschaftlichem Eigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand, so dass die Zustimmung entbehrlich wäre. Es ist weder in der Teilungserklärung noch im Nachtrag eine Garage für die Antragsteller vorgesehen worden. Auch das Sondernutzungsrecht der Kläger führt nicht dazu, dass die Kläger zur Durchführung baulicher Veränderungen ohne Zustimmung der beeinträchtigten Miteigentümer berechtigt wären. Die erteilte Zustimmung zum Freiflächenbebauungsplan ist nicht ausreichend konkret um darin eine konkludente Zustimmung zu dem Bauvorhaben zu sehen. Die Zustimmung muss zu einem "konkreten" Bauvorhaben erteilt werden. Eine Zustimmung zu einer Baumaßnahme "im Grundsatz" ist nicht ausreichend.

Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf Zustimmung.

Die Beklagten werden durch den konkreten Bau der Garage auch in einem Maße beeinträchtigt, das über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Als ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen. Entscheidend ist hierbei, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in einer entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Auch wenn hier das ursprünglich geplante Satteldach nunmehr durch ein Flachdach ersetzt wird, verschattet die geplante Garage die Zuwegung der Beklagten auf der Nordseite der geplanten Garage. Es mag zwar sein, dass dies in geringerem Maße geschieht als wenn ein Satteldach auf der Garage vorhanden wäre. Jedoch ist auch eine Verschattung durch die nunmehr geplante Garage gegeben.

Die Errichtung der Garage führt auch zu einer intensiveren Nutzung der bisherigen Stellplatzfläche mit demgemäß stärkeren Beeinträchtigungen. Dies gilt insbesondere auch wenn die Kläger die Garage auch als Abstellplatz für die Geräte des behinderten Sohnes benutzen wollen und als Zugangsraum zwischen Haus und Garage. Solche Nutzungen waren bisher auf der Stellplatzfläche nicht möglich. Durch das Ersetzen des Satteldaches durch ein Flachdach wird diese intensivere Nutzung nicht geringer.

Es ist auch die durch die geplante Garage verursachte optische Beeinträchtigung zu berücksichtigen. Bei der Garage nebst überdachtem Zugang handelt es sich trotz Flachdaches um ein sehr wuchtiges Gebäude mit massiver Verbauung. Der Charakter des Doppelhauses wird schon allein deshalb deutlich gestört. Aufgrund der in Augenscheinnahme der Anlagen B2 und B3 in der öffentlichen Sitzung konnte das Gericht feststellen, dass hier durch den Garagenbau nebst Überdachung ein sehr wuchtiges Gebäude angebaut wird, dass zu einer massiven Verbauung der östlichen Doppelhaushälfte an der Nordseite führt, wodurch der Charakter dieser Anlage deutlich gestört wird. Dies ist auch dann der Fall, wenn hier ein Flachdach aufgebracht wird. Nach Auffassung des Amtsgerichts spielt es hier keine Rolle, ob auf der massiven Garage ein Sattel- oder ein Flachdach ist, da allein aufgrund des massiven Garagenbaus der optische Charakter des Doppelhauses verloren geht.

Es ist auch dadurch eine Beeinträchtigung der Beklagten gegeben, dass hier ein Fundament mit Bodenplatte über dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht errichtet werden muss. Auch der Bau des genannten Fundaments stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 I WEG dar, da sich eine derartige Fundamentplatte bislang nicht auf der Fläche des Sondernutzungsrechts der Beklagten befunden hat. Bislang war nur eine nicht frostfrei dünnere Bodenplatte vorhanden, die mittlerweile entfernt worden ist. Eine Zustimmung zur Errichtung der beschriebenen Bodenplatte ist aus der Zustimmung zum Freiflächengestaltungsplan auch nicht ersichtlich und eine ausdrückliche Zustimmung liegt nicht vor. Durch die Errichtung einer Bodenplatte mit frostsicherem Fundament würden die Beklagten in einem über § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Maß beeinträchtigt. Es sind nämlich die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Haus der Beklagten die gemäß dem Lageplan zur Nachtragsurkunde des Notars nördlich des Hauses der Kläger verlaufen, für etwaige Wartungs- und Reparaturarbeiten ohne weiteres zugänglich. Dies würde durch eine Bodenplatte mit frostsicherem Fundament auf dieser Fläche jedenfalls nicht unerheblich erschwert werden. Der Argumentation der Kläger, dass die tiefliegenden Wasser- und Entwässerungsrohre als wartungsfrei gelten und von außen nicht zugänglich sein müssen weil sich sogenannte (...) Instandsetzungen bei tatsächlichem Reparaturbedarf durchgesetzt haben, kann nicht gefolgt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass trotzdem der Fall eintritt, wonach die Wasser- und Entwässerungsleitungen von außen zugänglich sein müssen und die Beeinträchtigung liegt dann, dass das dann nicht mehr der Fall ist wenn die Bodenplatte und die Garage über den Versorgungsleitungen gebaut worden ist. Dies sind die Interessen der Beklagten, die hier beeinträchtigt werden.

Im Gegenzug sind auch die Interessen der Kläger insbesondere hinsichtlich der Pflege ihres behinderten Sohnes sowie ihr Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) zu berücksichtigen. Es ist eine Interessenabwägung durchzuführen. Es ist hier jedoch nicht ersichtlich, dass das Vorhandensein der Garage, wie sie samt Nebenraum und Lage im Speicher konkret geplant ist, zwingend notwendig ist, um den Wohn- und Parkbedürfnissen des bei den Klägern wohnenden schwerbehinderten Sohnes genügend nachzukommen. Auch das Eigentumsrecht der Kläger aus Artikel 14 Grundgesetz ist nicht geeignet, die Interessenabwägung zu Gunsten der Kläger ausfallen zu lassen. Die Beeinträchtigungen die durch den massiven Garagenbau entstehen überwiegen hier.

Die Klage war daher insgesamt als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Der Streitwert wurde auf 12.000,00 EURO festgesetzt. Hinsichtlich der Begründung wird auf den vorläufigen Streitwertbeschluss vom 04.02.2013 verwiesen.