

# Amtsgericht Recklinghausen

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 5 Abs. 2, 21 Abs. 4 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer hat lediglich einen Anspruch auf Errichtung einer Garage der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile, wozu gemäß § 5 Abs. 2 WEG insbesondere die Fundamente und tragenden Gebäudeteile sowie auch das Garagentor gehört. Nicht dazu gehören aber Innenausbauten wie beispielsweise eine Lichtinstallation oder der Bodenausbau der Garage.**
- 2. Hat der Rechtsvorgänger des Wohnungseigentümers wirksam auf den Anspruch auf plangerechte Herstellung einer Garage auf Kosten der Wohnungseigentümer verzichtet, hat er nur einen Duldungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer, die Garage auf eigene Kosten zu errichten.**

AG Recklinghausen, Urteil vom 15.02.2019; Az.: 91 C 21/18

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Bei der Beklagten handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft betreffend die Immobilie F.-Straße in H., deren Mitglied die Klägerin ist.

Die Klägerin erwarb mit notariellem Vertrag vom 27.11.2017 die Wohnung Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan sowie die Doppelgarage Nr. 11.

Gemäß Teilungserklärung vom 06.09.2000 existiert auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit sieben Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage mit drei Einstellplätzen mit zusätzlich oberirdisch vorgelagerten drei Kfz-Einstellplätzen sowie oberirdisch eine Doppelgarage, eine Einzelgarage und zwei Stellplätze.

Die Errichtung der Doppelgarage ist baurechtlich genehmigt, aber bislang noch nicht erfolgt. Die Klägerin erwarb das Wohnungseigentum von Eheleuten X. Inwieweit diese die Klägerin bei Kauf der Wohnung darüber unterrichteten, dass sie die Errichtung der Doppelgarage noch verlangen könne, ist streitig. Im notariellen Kaufvertrag vom 19.09.2000 verzichteten die Verkäufer unter § 2 gegenüber dem

teilenden Eigentümer auf die Errichtung der Doppelgarage und erklärten diese auf eigene Kosten zu erstellen. Die Hausgelder wurden 17 Jahre lang unter Einbeziehung der Kosten für die noch gar nicht erstellte Garage gezahlt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.03.2018 machte die Klägerin die Errichtung der Garage geltend und bat gegenüber der Verwaltung um Aufnahme dieses Punktes auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2018 stimmten die Eigentümer darüber ab, dass der Verwalter beauftragt wird, drei Angebote über die Errichtung der Garage Nr. 11 und drei weitere Angebote über deren Architektenleistung einzuholen. Dies wurde mehrheitlich gegen die Stimme der Klägerin abgelehnt.

Hinsichtlich des genauen Inhalt des Beschlusses wird auf das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2018 (Bl. 11 ff. d.A.) verwiesen.

Die Errichtung der Garage wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 50.000,00 € bis 60.000,00 € verursachen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie einen Anspruch auf Errichtung der Garage gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft habe. Die Verkäufer hätten sie bei Kauf der Wohnung darüber unterrichtet, dass sie die Errichtung der Doppelgarage noch verlangen könne. Auch seien die tragenden Teile der Garage Gemeinschafts- und kein Sondereigentum.

Die Klägerin verkündete den Zeugen N. und B. X. mit Schriftsatz vom 09.10.2018 den Streit. Die Streitverkündete zu Ziff. 2 trat dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten bei.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2018 zum Tagesordnungspunkt 3 für unwirksam zu erklären sowie hilfsweise festzustellen, dass der Beschluss vom 28.06.2018 zum Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 28.06.2018 nichtig ist.

Die Beklagten und die Streitverkündete zu Ziff. 2 beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Die Errichtung müsse durch die Klägerin selbst erfolgen. Die Beklagten hätte diese lediglich zu dulden. Für die Errichtung von Sondereigentum seien die Beklagten nicht verantwortlich. Der Anspruch der Klägerin sei zudem verjährt sowie verwirkt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit des Beschlusses sind nicht gegeben.

Der Beschluss entspricht gemäß § 21 Abs. 4 WEG ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies selbst, soweit die Klägerin einen durchsetzbaren Anspruch gegen die Beklagten auf plangerechte Herstellung, also Errichtung der Garage hat, da der Beschluss nicht zwischen der Errichtung von Gemeinschafts- und Sondereigentum unterscheidet. Die Klägerin hätte aber lediglich einen Anspruch auf Errichtung von Gemeinschaftseigentum, wozu gemäß § 5 Abs. 2 WEG insbesondere die Fundamente und tragenden Gebäudeteile sowie auch das Garagentor gehört. Nicht dazu gehören aber Innenausbauten wie beispielsweise eine Lichtinstallation oder der Bodenausbau der Garage. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass Angebote eingeholt werden, die Arbeiten beinhaltet, für welche die Wohnungseigentümergeinschaft nicht verantwortlich ist.

Darüber hinaus haben die Rechtsvorgänger der Klägerin wirksam auf den Anspruch auf plangerechte Herstellung der Doppelgarage auf Kosten der Wohnungseigentümer verzichtet (vgl. Merle in Bärmann, § 21 Rn. 118 c, 14. Auflage 2018). Der Verzicht ist darin zu sehen, dass die Rechtsvorgänger dies bereits im notariellen Vertrag gegenüber dem teilenden Wohnungseigentümer erklärten und auch über 17 Jahre entsprechende Hausgelder für die nicht errichtete Garage zahlten. Dies ist nach objektivem Empfängerhorizont nur so zu verstehen, dass die Garage nicht auf Kosten der Wohnungseigentümer gebaut werden soll. Für die Klägerin, die als Rechtsnachfolgerin lediglich in die Rechtsstellung der Verkäufer eintritt, kann insoweit nichts anderes gelten. Ob die Verkäufer ihr dabei zusicherten, dass sie die Errichtung der Garage noch verlangen könne, ist für den hiesigen Rechtsstreit unerheblich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49a GKG auf 3.000,00 € festgesetzt. Maßgeblich für die Wertfestsetzung ist das Interesse der Klägerin (vgl. Wöstmann in MüKo § 3 Rn. 5, 5. Auflage 2016). Dieses ist vorliegend aber nicht in der Errichtung der Garage zu sehen sondern, ausweislich des Beschlussinhaltes, in den diesbezüglichen Vorbereitungshandlungen zu sehen. Diese schätzt das Gericht nach freiem Ermessen mit 10% der zu erwartenden Kosten für die Errichtung der Garage mit 6.000,00 €. Der Streitwert beträgt nach § 49a GKG die Hälfte dieses Interesses, mithin 3.000,00 €.