

# **Amtsgericht Siegburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 14, 20 Abs. 3 WEG, 104 BGB

- 1. Bei der Anbringung des Garagentors handelt es sich um eine bauliche Veränderung nach § 20 WEG n.F, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Denn es liegt nicht nur ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums vor, auch der optische Eindruck wird nachteilig beeinflusst.**
- 2. Bei einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen muss die Gemeinschaft die Möglichkeit haben, brandauslösende Gefahren zu erkennen und zu beseitigen.**
- 3. Es handelt sich um einen Vorbereitungsbeschluss, wenn die Gemeinschaft lediglich beschlossen hat, die Verwaltung zu beauftragen, die Klägerin aufzufordern, das Garagentor zurückzubauen und im Falle der Zuwiderhandlung die Beseitigung gerichtlich durchzusetzen durch Beauftragung eines Rechtsanwalts.**
- 4. Die Überprüfung eines materiell-rechtlichen Anspruchs der Beklagten ist daher erst einem nachfolgenden gerichtlichen Verfahren vorbehalten. Auch die Frage der Verjährung ist in einem gegebenenfalls nachfolgenden Verfahren im Hinblick auf die Durchsetzung des von der WEG gefassten Beschlusses zu überprüfen.**

AG Siegburg, Urteil vom 31.05.2022; Az.: 150 C 28/21

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

## **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Miteigentümerin der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über Garagen, von denen in der Vergangenheit 8 ein Garagentor innehatten. So hat auch die Klägerin seit 20 Jahren ein Garagentor, das dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist. Ein Genehmigungsbeschluss der Beklagten lag der Installation des Tores nicht zugrunde. Das Bauamt Siegburg forderte schließlich aus Brandschutzgründen den Rückbau der Tore. Die Hausverwaltung gab den Betroffenen auf, die Garagentore zurückzubauen, daraufhin wurden 3 von vier der noch vorhandenen Garagentore rückgebaut. Lediglich die Klägerin suchte den Kontakt zum örtlich zuständigen Bauamt. Dieses bestätigte, dass die Garagentore nachträglich genehmigungsfähig wären, wenn zwei ca. 40 cm x 40 cm große Löcher in das Tor eingearbeitet würden. Diese könnten sodann mit Gittern versehen werden. Sodann versah die Klägerin das Tor mit entsprechenden Löchern und einem Gitter.

Auf der Eigentümerversammlung vom 28.06.2010 wurde unter TOP 10 beschlossen:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Eigentümer der PKW Stellplätze 3336 und 105 107 in der Tiefgarage mit Fristsetzung aufzufordern, den Auflagen der Brandschutzbehörde folgend, die Garagentore zu entfernen bzw. mit einem Tor zu versehen, welches über ausreichend dimensionierte Lösch- und Einsichtsöffnungen verfügt. Über die Zulässigkeit entscheidet die zuständige Brandschutzbehörde mit denen sich die betroffenen Eigentümer unmittelbar in Verbindung setzen können. Die behördliche Genehmigung ist von dem jeweiligen Eigentümer gegenüber CD der WEG nachzuweisen.

Der Verwalter wird ermächtigt, nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Frist den Anspruch auf Rückbau nötigenfalls unter Hinzuziehung eines geeigneten Rechtsanwaltes im Namen des Verbandes der Wohnungseigentümergeinschaft auch gerichtlich durchzusetzen."

Am 09.12.2021 unter TOP 12 wurde das Garagentor der Klägerin diskutiert. Die Klägerin stellte folgenden Beschluss unter TOP 12 Nr. 1 zur Abstimmung:

"1.

Die Wohnungseigentümer beschließen, dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten des Stellplatzes 33 Aufteilungsplan die Vornahme folgender baulicher Veränderung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorbehaltlich folgender Auflagen zu gestatten (nachträglich zu genehmigen):

## 2. Einbau eines Garagentors

Die Ausübung der o.g. Genehmigung erfolgt ausschließlich auf eigene Kosten und Gefahr des o.g. Eigentümers. Dieser leistet Gewähr für die Einhaltung etwa zu beachtender Verkehrssicherungspflichten, öffentlich-rechtlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen auf eigene Kosten. Die Kosten des Betriebs der baulichen Veränderung trägt der begünstigte Eigentümer alleine.

Machen Mieter von Wohnungseigentümern in Ansehung der o.g. baulichen Veränderung Eigentümern gegenüber Ansprüchen geltend, so ist der o.g. Eigentümer zu deren Freistellung verpflichtet.

3. Der Eigentümer hat bis zum 31.12.2021 geeignete schriftlicher Nachweise vorzulegen, dass die o.g. bauliche Veränderung von einem Fachunternehmen unter Beachtung des Stands der Technik und den Regeln der Baukunst installiert wurde. Soweit Durchdringungen des Baukörpers vorgenommen wurden, sind entsprechende Bescheinigungen eines Fachunternehmens vorzulegen. Soweit eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist diese vorzulegen. Ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich, ist hierüber eine Bescheinigung der zuständigen Behörde vorzulegen.

4. Entfällt ein für die Genehmigung der vorstehenden baulichen Veränderung ursächliches berechtigtes Interesse des jeweiligen Eigentümers an der baulichen Veränderung, ist der jeweilige Eigentümer zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet."

Dieser wurde mit mehrheitlichen Stimmen abgelehnt. Unter Top 12.2. stimmte die Mehrheit für folgenden Beschluss:

"Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu beauftragen die Sondernutzungsberechtigte des Stellplatzes 36, Frau S, aufzufordern, das ohne Gestaltungsbeschluss im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Tiefgarage, am Sondernutzungsrecht des Stellplatzes 36 angebrachte Garagentor zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Für den Fall, dass Frau S dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist der Verwalter weiter ermächtigt, namens und im Auftrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Beseitigung der baulichen Veränderung gerichtlich durchzusetzen. Der Verwalter darf hiermit namens und im Auftrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragen.

Die Finanzierung der Kosten des Verfahrens erfolgt aus den laufenden Hausgeldern."

Die Klägerin ist der Ansicht, dass TOP 12, 2. Teil ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Sie ist der Ansicht, dass die Ablehnung der beantragten

Genehmigung gegen § 14 WEG verstoße. Die Ablehnung sei auch aufgrund des TOP 12 vom 28.06.2010 sittenwidrig. Das streitgegenständliche Garagentor befinde sich seit 20 Jahren an der Stelle, ein Beseitigungsanspruch sei bereits verjährt. Hinsichtlich der eingetretenen Verjährung betreffend den Einbau der Löcher und Gitter bestehe Anspruch auf Rückbau bereits aufgrund der Genehmigung in dem bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer vom 28.06.2010 nicht. Darüber hinaus habe sie einen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung, da das Garagentor dem Einbruchschutz diene. Kein Wohnungseigentümer werde durch die bauliche Veränderung über das bei einemgeordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt.

Die Klägerin beantragt,

1. den in der Eigentümerversammlung vom 09.12.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft XYZ zu TOP 12 gefasste Beschluss, wonach die Sondernutzungsberechtigte des Stellplatzes 36, Frau S aufzufordern ist, das ohne Gestattungsbeschluss im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Tiefgarage, am Sondernutzungsrecht des Stellplatzes 36 angebrachte Garagentor zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, für ungültig zu erklären.

2. festzustellen, dass der 1. Beschluss vom 09.12.2021 unter TOP 12 nichtig ist.

3. Die Beklagte wird verurteilt, folgenden Beschluss zu fassen:

a) Die Wohnungseigentümer beschließen, der Sondernutzungsberechtigten des Stellplatzes A/IX/3, Frau S, das ohne ausdrücklichen Gestattungsbeschluss im Bereich des Gemeinschaftseigentums der Tiefgarage, am Sondernutzungsrecht des Stellplatzes A/IX/3 angebrachte Garagentor wird genehmigt.

b) Die Ausübung der Genehmigung erfolgt ausschließlich auf eigene Kosten und Gefahr des o.g. Eigentümers. Dieser leistet Gewähr für die Einhaltung etwa zu beachtender Verkehrssicherungspflichten, öffentlich-rechtlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen auf eigene Kosten. Die Kosten des Betriebes der baulichen Veränderung trägt der begünstigte Eigentümer alleine.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht der 1. Negativbeschluss vom 09.12.2021 unter TOP 12 sei nicht wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Im Rahmen des TOP 10 vom 28.06.2010 habe man lediglich eine Aufforderung zur Entfernung der Garagentore und eine Aufforderung zur Anbringung von Lösch- und Einsichtsöffnungen beschlossen. Es habe gerade nicht eine grundsätzliche Genehmigung von Garagentoreinbauten gegeben. Darüber hinaus sei der Antrag unter TOP 12, 1 Beschluss auch unbestimmt gewesen aufgrund der Formulierung Stellplatz 36. Der Stellplatz der Klägerin laute nämlich A/IX/3.

Hinsichtlich der Verpflichtungsanträge liege keine erforderliche Vorbefassung der Eigentümer vor, zudem würden die Verpflichtungsanträge erneut die Sondernutzung der Klägerin beinhalten, obwohl eine solche nicht vorliege.

Bezüglich der Anfechtung des Eigentümerbeschlussteils vom 09.12.2021 unter TOP 12, 2 Beschluss fehle das Rechtsschutzbedürfnis. Denn die Klägerin sei bereits mit Schreiben der WEG über die Verwaltung vom 6.1.2022 mit Fristsetzung zum 28.1.2022 dazu aufgefordert worden, ihr Garagentor an dem Stellplatz zu beseitigen, zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Zudem handele es sich vorliegend lediglich um einen Vorbereitungsbeschluss, dieser könne nur auf formelle Fehler hin überprüft werden.

Die Beklagte habe außerdem ein Beseitigungsanspruch gegen die Klägerin, denn sie habe eine bauliche Veränderung an dem gemeinschaftlichen Garagentor vorgenommen.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftstücke der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

A.

Das Amtsgerichts Siegburg ist sachlich gem. § 23 Nr. 2 c GVG und örtlich gem. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG zuständig.

Die Klägerin hat die Klage gem. § 45 S. 1 WEG fristgerecht innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und ordnungsgemäß innerhalb zwei Monate nach Beschlussfassung begründet.

B.

Die Klage ist jedoch unbegründet.

I.

TOP 12.1. Beschluss und Verpflichtungsantrag

Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf festzustellen, dass der 1. Beschluss vom 09.12.2021 unter TOP 12. nichtig ist. Die Ablehnung des unter TOP 12.1 zur Abstimmung gestellten Beschlusses ist nicht sittenwidrig.

Ein Beschluss oder dessen Ablehnung ist wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wenn er gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt. Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs vermag das Gericht nicht die Sittenwidrigkeit des Negativbeschlusses annehmen. Dem steht bereits entgegen, dass die Beklagte ein berechtigtes Interesse daran hat, den Antrag der Klägerin auf Genehmigung abzulehnen.

Die Klägerin hat durch den Einbau des Garagentores und den Einbau der Löcher und des Gitters eine nicht genehmigte bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vorgenommen. Bei der Anbringung des Garagentors handelt es sich um eine bauliche Veränderung nach § 20 WEG n.F, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (BayObLG, NZM 1999, 282, beck-online).

Ein Einverständnis aller Eigentümer gem. § 20 Abs. 3 WEG ist nicht gegeben. Die bauliche Veränderung stellt vorliegend eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG n.F. dar, die nicht bloß völlig belanglosen oder bagatellartigen Charakter hat. Denn es liegt nicht nur ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums vor, auch der optische Eindruck wird nachteilig beeinflusst. Denn unstreitig wäre die Klägerin nunmehr die einzige mit einem Garagentor. Von 120 Stellplätzen in der Tiefgarage sind 119 offen. Durch das Garagentor wird ein einheitliches optisches Bild verwehrt. Darüber hinaus hat die Beklagte zu Recht auf Brandfahrrhöhung durch uneinsichtige Stellplätze

verwiesen. Bei einer Tiefgarage mit dieser Anzahl von Stellplätzen muss die Beklagte die Möglichkeit haben, brandauslösende Gefahren zu erkennen und zu beseitigen. Soweit die Klägerin auf § 20 Abs. 2 Nr. 3 WEG verwiesen hat, ist bereits nicht ausreichend vorgetragen, dass eine entsprechende Installation innerhalb der Tiefgarage selbst zwingend notwendig ist zum Einbruchschutz.

Die Annahme der Sittenwidrigkeit vermag das Gericht auch nicht mit Verweis auf Top 10 vom 28.06.2010 annehmen.

Eine Genehmigung des Garagentors kann nach Auffassung des Gerichts nicht darin gesehen werden, dass unter TOP 10 vom 28.06.2010 beschlossen worden ist, die Eigentümer der PKW Stellplätze 3336 und 105 107 in der Tiefgarage mit Fristsetzung aufzufordern, den Auflagen der Brandschutzbehörde folgend, die Garagentore zu entfernen bzw. mit einem Tor zu versehen, welches über ausreichend dimensionierte Lösch- und Einsichtsöffnungen verfügt. Denn ausweislich des eindeutigen Wortlauts erfolgte weder eine Genehmigung ebenjener, noch kann aus dem Beschluss eine solche stillschweigend hergeleitet werden. Die Beklagte hat durch den Beschluss auch gerade nicht erklärt, etwaige Rechte zur Beseitigung in Zukunft nicht geltend zu machen. Zwar hat sie die Zulässigkeit der Tore in Ermessen der zuständigen Brandschutzbehörde gestellt, gleichzeitig hat die Beklagte nicht eingeräumt sodann die Tore zwingend zu genehmigen. Ein entsprechendes überwiegendes schützenswertes Vertrauen der Klägerin darauf, dass sie ein Garagentor einbauen und zeitlich unbeschränkt nutzen darf, ist daher nicht anzunehmen. Denn vielmehr ist gerade aufgrund der bereits angesprochenen Problematik des Brandschutzes der Beklagten einzuräumen, diesen durch entsprechende Beschlüsse oder Negativbeschlüsse durchzusetzen. Ein Verstoß gegen § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist mangels Genehmigung durch TOP 10 ebenfalls nicht anzunehmen.

Bereits aufgrund der vorstehenden Ausführungen greift auch der erneute Verpflichtungsantrag der Klägerin nicht durch. Die Beklagte hat ein berechtigtes Interesse, diesen abzulehnen.

II.

TOP 12. 2. Beschluss

Die Klägerin kann den Beschluss unter TOP 12. 2 nicht im Wege der Anfechtungsklage mit dem Argument angreifen, ein materiell-rechtlicher Anspruch der Beklagten zur Beseitigung bestehe nicht, da es sich um einen Vorbereitungsbeschluss handelt.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist zwischen einem Beschluss, welcher die Geltendmachung einer Unterlassungs- und/oder Beseitigungsklage bloß vorbereitet, und einem Beschluss, der auf der Grundlage eines entsprechenden Unterlassungs- bzw. Beseitigungsanspruchs eine bestimmte Nutzung des Sondereigentums unmittelbar untersagt, zu unterscheiden (BGH, NZM 2010, 285, beck-online; LG Stuttgart Urt. v. 24.2.2015 - 2 S 57/14, BeckRS 2015, 9553, beck-online). Entscheidend ist, ob der Beschluss eine Aussage zu dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Anspruchs auf Beseitigung bzw. Unterlassung enthält oder dies dem gerichtlichen Verfahren gegen den betroffenen Wohnungseigentümer überlässt (BGH, a.a.O.).

Unter Zugrundelegung der vorstehenden Ausführungen ist der Beschluss TOP 12.2. lediglich ein Vorbereitungsbeschluss. Denn die Beklagte hat lediglich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, die Klägerin aufzufordern, das Garagentor zurückzubauen und im Falle der Zuwiderhandlung die Beseitigung gerichtlich durchzusetzen durch Beauftragung eines Rechtsanwalts (so auch LG Stuttgart, a.a.O., wonach der Auftrag an die Verwaltung, nach erfolglosem Fristablauf ein Rechtsanwaltsbüro mit der Durchsetzung des Rückbaus im Namen der Gemeinschaft zu beauftragen, ohne weiteres als bloßer Vorbereitungsbeschluss anzusehen ist). Eine ausdrückliche Erklärung über das Bestehen von Ansprüchen enthält TOP 12.2 noch nicht.

Die Überprüfung eines materiell-rechtlichen Anspruchs der Beklagten ist daher erst einem nachfolgenden gerichtlichen Verfahren vorbehalten. Auch die Frage der Verjährung ist in einem gegebenenfalls nachfolgenden Verfahren im Hinblick auf die Durchsetzung des von der WEG gefassten Beschlusses zu überprüfen (AG Bonn Urt. v. 24.6.2020 - 27 C 14/20, BeckRS 2020, 23574 Rn. 9-12, beck-online).

Der Beschluss TOP 12.2. ist formell nicht zu beanstanden, anderweitige Anhaltspunkte sind durch die Klägerin nicht vorgetragen worden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter Ziff. I. ist TOP 12.2. auch nicht offensichtlich sittenwidrig und somit nichtig. Ebenso vermag das Gericht nicht anzunehmen, dass der Beschluss aufgrund von Unbestimmtheit nichtig ist. Ein Beschluss muss grundsätzlich so gehalten werden, dass alle ihm Unterworfenen wissen, was jetzt und zukünftig gilt. Ein Beschluss ist bestimmt, wenn er aus sich heraus genau erkennen lässt, was gilt. Lediglich bei einer "gesteigerten Unbestimmtheit" kann Nichtigkeit bejaht werden (OLG Düsseldorf, WuM 2009, 63). Die Bestimmtheit fehlt erst dann, wenn sich durch die vorrangige Auslegung kein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt bzw. wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständige Regelung enthält (Schultzky in Jennißen, WEG, 7-Auflage 2022, § 23 Rn. 190 f.). Zwar ist unstreitig, dass die richtige Bezeichnung des Stellplatzes der Klägerin Nr. A/IX/3 ist. Bei Auslegung des Beschlusses entspricht es jedoch eindeutig dem tatsächlichen Willen der Beklagten, mit der Bezeichnung 36 den Stellplatz der Klägerin zu betiteln. An der Bestimmtheit bestehen daher keine durchgreifenden Bedenken, die eine Nichtigkeit begründen.



C.

Die prozessuale Nebenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1 S. 1, 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert des Verfahrens wird auf 10.000,00 EUR festgesetzt.