



# Wer ein Haus kauft ...

... kauft die Nachbarn mit. Das sich dieses Sprichwort aus England immer wieder bewahrheitet, zeigt folgender Fall aus der aktuellen Rechtsprechung.

## MITEIGENTÜMER MÜSSEN DER ERRICHTUNG EINES CARPORTS ZUSTIMMEN

Ein ohne die erforderliche Zustimmung der Miteigentümer errichteter Carport (Parkplatzüberdachung) muss wieder abgerissen werden. Das Amtsgericht München (Az. 132 C 9764/17) verurteilte die beklagte Familie, den über zwei Kfz-Stellplätzen errichteten Carport wieder abzureißen und die Anwaltskosten des klagenden Nachbarhepaars zu zahlen.

Kläger und Beklagte sind Eigentümer benachbarter Hausgrundstücke, zwischen denen ein Weg zu drei nebeneinanderliegenden Kfz-Stellplätzen führt, die zwei rechten für die Be-

klagten, der linke für die Kläger. Weg und Stellplätze stehen im gemeinsamen Miteigentum. Die eingetragene Grunddienstbarkeit enthält das Recht, die Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen, nicht aber das Recht, sie mit einem Carport zu bebauen.

Bei einem Gespräch vor den Sommerferien 2016, ob ein Carport für die Fahrzeuge errichtet werden solle, zeigten sich die Kläger schließlich interessiert, hielten aber eine nähere Abstimmung von Gestaltung und Preisvorstellungen und die Klärung baurechtlicher Fragen für erforderlich. In den Sommerferien kündigten die Beklagten den Klägern an, den Parkbereich zu pflastern. Zusätzlich begannen

die Beklagten im Urlaub der Kläger einen Carport über ihre beiden Parkplätze zu bauen. Als die Kläger aus dem Urlaub wiederkamen und den Carport im Bau vorfanden,

Sollten Sie weiterführende Fragen zu den Themen auf dieser Seite haben, wenden Sie sich bitte an unseren Servicepartner, die NRT Niederrheinische Treuhand GmbH, Duisburg, unter Telefon 0203 300020. Unter [www.nrt.nrw](http://www.nrt.nrw) erhalten Sie weitere Informationen.

widersprachen sie am 12.10.2016 schriftlich. Gleichwohl bauten die Beklagten den Carport fertig. Die Rückbaukosten würden sich laut Kostenvorschlag auf 3.813,95 Euro belaufen.

Die Kläger meinen gemäß § 1004 BGB den Rückbau beanspruchen zu können, weil ohne ihre Zustimmung gebaut worden sei. Zudem sei die Grundstücksgrenze zum Hausgrundstück der Kläger überbaut worden. Wenn überhaupt, dann hätte man einen Carport in Stahl gewollt. Ihre Wünsche und Einwendungen seien aber schlicht übergangen worden.

Die Beklagten halten dagegen, dass sich die Kläger trotz Vereinbarung, dass sie einen Gestaltungsvorschlag vorlegen würden, nicht mehr gemeldet hätten. Eigene Vorschläge der Kläger seien erst erfolgt, als schon gebaut worden war. Ende Juli 2016 sei das Angebot des Carportbauers, ihn mit der Errichtung eines Carports auch für ihren Stellplatz zu beauftragen, unerwidert geblieben. Die Kläger hätten doch grundsätzlich der Errichtung eines Carports zugestimmt. Die Gestaltung des Carports würde die Kläger nicht berühren. Es handle sich nicht um eine wesentliche Veränderung des Grundstücks. Anders als eine Garage könne ein Carport „relativ unkompliziert“ wieder entfernt werden. Der Carport habe circa 9.000 Euro gekostet. Ihr Vorschlag,

den von den Klägern stets als zu wichtig empfundenen Carport nach links zu erweitern, die Kosten für die Erweiterung zur Hälfte selbst zu tragen und dabei auch, soweit möglich, Holzelemente zu entfernen, um einen weniger wichtigen Eindruck zu vermitteln, sei von den Klägern abgelehnt worden.

## DER ZUSTÄNDIGE RICHTER AM AMTSGERICHT MÜNCHEN GAB DEN KLÄGERN RECHT:

Als Miteigentümer des Stellplatzgrundstücks können sie von den anderen Miteigentümern Wiederherstellung des früheren Zustands verlangen, da sie keine Verpflichtung haben, die Errichtung eines Carports zu dulden. Schon im Ausgangspunkt stellte die Errichtung des Carports auf dem Stellplatzgrundstück eine allseits zustimmungspflichtige Maßnahme dar, schon weil es sich um eine wesentliche Veränderung des Gemeinschaftsgrundstücks gehandelt hat, weswegen dies einer bloßen Mehrheitsentscheidung entzogen war. Zudem wäre eine ordnungsgemäße – im gemeinsamen Interesse – liegende Maßnahme nur dann anzunehmen, wenn mit der Maßnahme gemeinschaftliche Interessen verfolgt worden wären. Dies ist aber nicht der Fall, weil die Beklagten einen Carport nur für sich und nicht auch für die Mit-



MICHAEL TESCHNER, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg

eigentümer bauten. Im Endeffekt erweiterten die Beklagten damit nur das ihnen durch Dienstbarkeit zugesprochene Recht auf Abstellen des Fahrzeugs auf ein Überdachen ihres Fahrzeugs, was so eindeutig nicht Teil der Dienstbarkeit war.

Das Urteil ist nach Zurücknahme der Berufung nun rechtskräftig.

Michael Teschner, Rechtsanwalt ■



**GUT ZU WISSEN:** Miteigentümer eines Stellplatzgrundstücks sind nicht verpflichtet, die Errichtung eines Carports zu dulden.