

Der Verzicht auf eine Rechtsposition bindet auch Rechtsnachfolger – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen (AG Recklinghausen) vom 15.02.2019, 91 C 21/18

I.

Wer eine gebrauchte Sache von dem Voreigentümer erwirbt, muss genau prüfen, in welche Rechtsposition er einrückt. Dies wird durch die besprochene Entscheidung des AG Recklinghausen nochmals unterstrichen.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin hatte ihr Wohnungseigentum von einem Voreigentümer erworben. Der Voreigentümer hatte den Klägern mitgeteilt, sie könnten auf dem Gelände der Wohnungseigentümergeinschaft noch eine Doppelgarage errichten lassen. Tatsächlich hatte der Voreigentümer wirksam auf die Errichtung der Doppelgarage verzichtet und erklärt, diese auf eigene Kosten zu erstellen. Auf einer Eigentüerversammlung vom Juni 2018 lehnten es die Beklagten mehrheitlich ab, Angebote über die Errichtung einer Doppelgarage und weitere Angebote über dazugehörige Architektenleistungen einzuholen.

Die Kläger erhoben gegen diese Beschlüsse Anfechtungsklage. Das AG Recklinghausen hat die Anfechtungsklage abgewiesen. Zum einen hätte der Voreigentümer wirksam auf die Errichtung der Doppelgarage verzichtet und daran müssten die Kläger sich festhalten lassen. Selbst wenn noch ein Anspruch auf Errichtung der Doppelgarage bestünde, müsse zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum innerhalb der Doppelgarage unterschieden werden. Selbst bei Bestehen des begehrten Rechtes könnte nur die Errichtung des Gemeinschaftseigentums verlangt werden, so dass der begehrte Beschluss zu weit gehe.

III.

Die Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig es ist, sich bei Kauf einer gebrauchten Sache über die Rechtsposition der Voreigentümer zu unterrichten. Der Veräußerer kann nur so viel auf den Erwerber übertragen, wie er selber noch hat. In der besprochenen Entscheidung hatten der Voreigentümer wirksam auf die Errichtung einer Doppelgarage verzichtet und konnte daher den Klägern als Erwerber nicht das Recht veräußern, von der Gemeinschaft die Errichtung einer Doppelgarage zu verlangen. Zwar mag in diesem Fall ein Schadensersatzanspruch gegen den Voreigentümer gegeben sein. Nicht immer ist der Schadensersatzanspruch aber ausreichend, alle Nachteile auszugleichen, die dadurch entstehen, dass das begehrte Vorhaben (hier Errichtung der Doppelgarage) nicht realisierbar ist. Außerdem sind Schadensersatzansprüche mitunter nicht mehr durchsetzbar, weil der Veräußerer zahlungsunfähig ist. Schadensersatzansprüche sind daher kein Ersatz für eine sorgfältige Prüfung vor Erwerb der Sache.

IV.

Der Veräußerer einer Sache kann nur das an den Erwerber übertrage, was er selber noch an Rechtspositionen hat. Für den Erwerber ist wichtig, sich ein genaues Bild von der Rechtsposition des Veräußerers zu machen. Dies ist mitunter mit Schwierigkeiten verbunden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.