
Datum:	29.06.2010
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 202
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	202 C 102/09
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2010:0629.202C102.09.00

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, dem Antrag auf Anbringung eines fachgerechten zweiten Rettungsweges für die Wohnungseinheit Nr. X des Gebäudes Riehler Straße ... , 50668 Köln durch die Wohnungseigentümergeinschaft Riehler Straße ... in 50668 Köln zuzustimmen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Riehler Straße ... in 50668 Köln. Die Liegenschaft wurde durch Teilungserklärung vom 16.05.2002 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Kläger erwarben aufgrund Kaufvertrags vom 02.12.2005 die Wohneinheit Nr. X des Aufteilungsplans. Im Kaufvertrag und in der Teilungserklärung ist die Eigentumseinheit Nr. X als Wohnung im Dachgeschoss beschrieben. Die Kläger erhielten ein Anhörungsschreiben der Stadt Köln vom 08.04.2008, in dem die Stadt Köln –Bauaufsichtsamt- mitteilte, dass anlässlich einer örtlichen Überprüfung durch die Berufsfeuerwehr am 22.01.2007 festgestellt worden sei, dass für die Wohnung im Dachgeschoss (links), mit ausschließlicher Hoflage, der erforderliche 2. Rettungsweg fehle. Weiter heißt es in dem Schreiben, dass der Ausbau des Dachgeschosses zwar genehmigt sei, die ausschließlich hofseitig gelegene Dachgeschosswohnung links jedoch eine durchgängige Wohneinheit mit der im Dachgeschoss links straßenseitig gelegenen Wohnung bilden sollte. Die Gefahren könnten durch Verbindung der Dachgeschosswohnung links hofseitig mit der Wohneinheit im Dachgeschoss links straßenseitig zu einer Wohneinheit beseitigt werden. Ferner wurden sie darauf hingewiesen, dass für sie auch die Möglichkeit bestehe, die ggf. nachträgliche Genehmigung der Trennung dieser Wohneinheiten in einem Bauantragsverfahren auf Legalisierung überprüfen zu lassen. Die Kläger beauftragten einen Architekten mit der Planung eines zweiten Rettungsweges. Dieser führte im Hinblick darauf, dass die andere, straßenseitig gelegene Dachgeschosswohnung im fremden Eigentum steht, Verhandlungen mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln über eine Alternative zu der Zusammenlegung der beiden Wohnungen. Am 25.02.2009 genehmigte die Stadt Köln zu dem Aktenzeichen 63/B31/4216/2008 die Errichtung einer Spindeltreppe zur Schaffung eines zweiten Rettungsweges. In der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 beantragten die Kläger unter TOP 3 die Erteilung der Zustimmung zu einer Feuertreppe als 2. Fluchtweg für die Wohnung Nr. X gemäß den vorliegenden Unterlagen des Architekten. Der Beschlussantrag der Kläger wurde mehrheitlich abgelehnt. Die ablehnende Beschlussfassung zu TOP 3 haben die Kläger vorliegend angefochten, verbunden mit einem Verpflichtungsantrag. Hierzu tragen sie vor, die Schaffung des zweiten Rettungsweges entspreche der Erfüllung einer ordnungsbehördlichen Forderung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln. Die Erfüllung einer solchen Forderung sei regelmäßig eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Alternative zu der streitgegenständlichen Spindeltreppe liege nicht vor. Die Verweigerung der Anbringung eines zweiten Fluchtweges für die Wohnung X durch die Wohnungseigentümergeinschaft widerspreche daher den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Verantwortlich für die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sei die Gemeinschaft. Die Baugenehmigung vom 25.02.2009 sei der Verwaltung auch knapp eine Woche nach ihrer Erteilung vollständig übersandt worden und habe die Verwaltung alle Miteigentümer über die Baugenehmigung informiert. Insoweit seien alle Miteigentümer auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 03.03.2009, richtig 23.03.2009, über die anstehende Maßnahme der Baugenehmigung informiert gewesen. Der Beschluss sei daher für ungültig zu erklären und der pflichtwidrig nicht gefasste Beschluss durch das Gericht per Urteil zu ersetzen. Mit Schriftsatz vom 16.02.2010 haben die Kläger den Rechtsstreit um einen Hilfsantrag, gerichtet auf Zustimmung zur Anbringung eines fachgerechten zweiten Rettungsweges für die Wohnung Nr. X durch die Wohnungseigentümergeinschaft, erweitert.

Die Kläger beantragen, 3

1. den auf der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 zu TOP 3 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, sowie 4

2. die Beklagten zu verurteilen, der Anbringung eines zweiten Rettungsweges für die Wohnungseinheit Nr. X des Gebäudes Riehler Straße ... , 50668 Köln gemäß der Baugenehmigung der Stadt Köln vom 25.02.2009, Aktenzeichen 63/B31/4216/2008 durch die Wohnungseigentümergeinschaft Riehler Straße ... in 50668 Köln zuzustimmen; 5

hilfsweise, 6

die Beklagten zu verurteilen, dem Antrag auf Anbringung eines fachgerechten zweiten Rettungsweges für die Wohnungseinheit Nr. X des Gebäudes Riehler Straße ... durch die Eigentümergeinschaft WEG Riehler Straße ... in Köln zuzustimmen. 7

Die Beklagten beantragen, 8

die Klage abzuweisen. 9

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Kläger keinen Anspruch darauf hätten, dass die WEG einen zweiten Rettungsweg für die Wohnung Nr. X anbringt. Selbst wenn ein solcher Anspruch grundsätzlich bestehen würde, wäre die genaue Ausgestaltung alleine Sache der Eigentümergeinschaft. Die Kläger hätten eigenmächtig und ohne Einschaltung der WEG-Verwaltung oder der übrigen Eigentümer im eigenen Namen ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet, und zwar durch einen eigenen Architekten, der eine ganz konkrete Ausführung des zweiten Fluchtweges konstruiert und beantragt hat. Genau dies wollten die Kläger beschließen lassen, worauf sie keinen Anspruch hätten. Rechtens wäre dies allenfalls, wenn es keine andere Möglichkeit zur Anbringung eines zweiten Fluchtweges gäbe, was jedoch nicht der Fall sei. Auch wäre die Anbringung eines zweiten Fluchtweges nicht erforderlich, wenn man wieder den ursprünglichen, bauordnungsgemäßen Zustand herstellen, die beiden Wohnungseinheiten also wieder verbinden würde. Da kein Bescheid der Stadt Köln vorliege, der den Klägern die Anbringung der streitgegenständlichen Spindeltreppe gebieten würde, stehe den Klägern ein Duldungsanspruch gegen die Beklagten nicht zu. Ein Herstellungsanspruch könne den Klägern auf keinen Fall zustehen. Die Kläger hätten auch deshalb keinen Anspruch auf den von der Eigentümergeinschaft abgelehnten Beschluss, da dieser keine Regelung der Kostenfrage enthalte. Offen sei auch, ob sie bereit sind, die Kosten für die Erstellung der Spindeltreppe selber zu tragen, oder eine Kostentragung durch die Beklagten beanspruchen. Die von den Klägern gewünschte Spindeltreppe sei zudem hässlich und würde eine grobe optische Verschandelung der Hausfassade verursachen. Die von den Klägern mit 50.000,- Euro bezifferten Kosten für die Spindeltreppe stünden zudem in keinem Verhältnis zu dem Wert der klägerischen Wohnung. Da die Kläger ihre Wohnung ca. 67.000,- Euro unter dem angemessenen Verkehrswert erworben hätten, spreche dies dafür, dass die Kosten für einen zweiten Rettungsweg bei dem Kaufpreis bereits berücksichtigt wurden. Die Nutzung der Innenhoffläche, die im Sondernutzungsrecht der Eigentümerin der Erdgeschosswohnung stehe, werde durch die von den Klägern begehrte Spindeltreppe zudem erheblich beeinträchtigt. Schließlich könnten die Kläger ihren Rechtsvorgänger auf Schadensersatz und Mangelbeseitigung bzw. Minderung des Kaufpreises in Anspruch nehmen. Die von den Klägern erwirkte Baugenehmigung sei auch rechtlich ungeeignet, rechtmäßige Zustände herzustellen. Vor Klärung des öffentlichen Baurechts verstoße eine Beschlussfassung gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine ausreichende Prüfung, insbesondere von Alternativplanungen, sei nicht möglich gewesen, da die Wohnungseigentümer die Unterlagen erst unmittelbar vor der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 vorliegen hatten. Insbesondere sei den Unterlagen nur eine grobe Skizze der beabsichtigten Spindeltreppe beigelegt gewesen. Durch die geforderte Spindeltreppe würden den Beklagten erhebliche Nachteile im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erwachsen. Die Beklagte 10

Frau C. ist darüber hinaus der Ansicht, die Kläger müssten sich das baurechtswidrige Verhalten ihres bzw. ihrer Rechtsvorgänger zurechnen lassen. Etwaige Ansprüche hätten sie daher gegenüber dem Verkäufer geltend machen müssen. Insofern handele es sich schon nicht um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung, für deren Durchführung die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig wäre. Selbst wenn es sich bei der Schaffung des erforderlichen zweiten Rettungsweges in Form einer Flucht- und Rettungsleiter für die Wohneinheit X um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung handeln würde, wäre ein etwaiger Anspruch der Kläger auf Anbringung eines zweiten Rettungsweges für die Wohnung Nr. X jedenfalls verjährt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen Bezug genommen. 11

Entscheidungsgründe: 12

Die Klage ist lediglich nach dem Hilfsantrag begründet. Die Hauptanträge bleiben ohne Erfolg. Im Einzelnen gilt hierzu Folgendes: 13

Die ablehnende Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 zu TOP 3 ist nicht zu beanstanden und steht den Klägern auch derzeit kein Anspruch auf Durchführung der von ihnen mit dem Hauptantrag begehrten Maßnahme gemäß § 21 Abs. 4 WEG gegen die Beklagten zu. Allerdings gehört die Einhaltung der gültigen Brandschutzvorschriften und damit die Schaffung eines erforderlichen 2. Rettungsweges zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, welche die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG zu beschließen haben und die jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen kann. Aus der Teilungserklärung vom 16.05.2002 ergibt sich auch, dass es sich bei der Eigentumseinheit Nr. X des Aufteilungsplans um eine eigenständige Wohnung handelt. Insoweit ergibt sich im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander die Verpflichtung, die Nutzung der Eigentumseinheit Nr. X zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die Beklagten können die Kläger daher nicht darauf verweisen, dass sie ihre Wohnung mit der benachbarten Dachgeschosswohnung verbinden müssen (was sie im Hinblick auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse rechtlich auch gar nicht können), um einen bauordnungsrechtlich ordnungsgemäßen Zustand bezogen auf die erforderlichen Rettungswege zu schaffen. Vielmehr ist es Aufgabe der Eigentümergeinschaft, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Einhaltung der zurzeit gültigen Brandschutzvorschriften gehört zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen ist immer ordnungsgemäße Verwaltung (siehe auch Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 21 Rdn. 30 m.w.N.). Für die Schaffung des für die im Aufteilungsplan mit der Nr. X bezeichnete Wohnung erforderlichen 2. Rettungsweges ist daher die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Bei der Beschlussfassung über Maßnahmen zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums haben die Wohnungseigentümer jedoch einen Ermessensspielraum. Welche konkreten Maßnahmen die Wohnungseigentümer zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands wählen, liegt daher grundsätzlich in ihrem Ermessen, soweit sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen. Erst nach der Erteilung der Baugenehmigung am 26.02.2009 wurden der Eigentümergeinschaft über die WEG-Verwaltung Unterlagen betreffend den von den Klägern verfolgten 2. Rettungsweg zur Verfügung gestellt und hatten die Wohnungseigentümer diese Unterlagen erst unmittelbar vor der Eigentümerversammlung vorliegen. Eine ausreichende Prüfung dieser Unterlagen bzw. die Möglichkeit von 14

Alternativplanungen war in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Das Handlungsermessen der Wohnungseigentümer war daher zum Zeitpunkt der ablehnenden Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 nicht soweit reduziert, dass nur eine Annahme des Beschlussantrags der Kläger ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. Von daher ist die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 zu TOP 3 rechtlich nicht zu beanstanden. Aber auch zum derzeitigen Zeitpunkt kann das Gericht nicht feststellen, dass die von den Klägern begehrte Maßnahme, die im Hinblick auf bestehende Sondernutzungsrechte, das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage und die Fenstersituation sicherlich mit Nachteilen für die übrigen Wohnungseigentümer verbunden ist, die einzig mögliche und auch unter Gesichtspunkten des Nachbarrechts rechtlich zulässige Maßnahme ist, um den erforderlichen 2. Rettungsweg für die Wohnung der Kläger herzustellen. Dass die gemäß der vorliegenden Baugenehmigung vorgesehene Rettungstreppe die einzig sinnvolle und umsetzbare Variante ist, ist zwischen den Parteien streitig. Zudem bestehen Unklarheiten darüber, ob die Beklagten sämtliche Baupläne erhalten haben, die Grundlage der Baugenehmigung der Stadt Köln vom 25.02.2009 sind. Wenn die Beklagten daher weiterhin der Auffassung sind, dass auch andere sinnvolle und umsetzbare Varianten für die Ausgestaltung eines zweiten Rettungsweges für die Wohnung Nr. X in Betracht kommen, haben sie diese darzustellen und unter verschiedenen möglichen Maßnahmen eine Auswahl zu treffen. In diesen Willensbildungsprozess würde in unzulässigerweise eingegriffen, wenn das Gericht die Beklagten zum jetzigen Zeitpunkt zu der von den Klägern konkret begehrten Maßnahme verurteilen würde. Die Eigentümergemeinschaft wird sich daher um Alternativplanungen bemühen müssen, über die dann eine Entscheidung herbeizuführen ist, damit ein ordnungsgemäßer Zustand hergestellt wird.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt zugleich, dass dem Hilfsantrag der Kläger stattzugeben war. Den Klägern steht gegen die Beklagten gemäß § 21 Abs. 4 WEG in Verbindung mit § 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG ein Anspruch dahingehend zu, dass die Beklagten der Herstellung eines zweiten Rettungsweges für die Wohnungseinheit Nr. X der Wohnungseigentumsanlage Riehler Straße ... in 50668 Köln durch die Wohnungseigentümergemeinschaft zustimmen. Damit ist vom Grundsatz klargestellt, dass ein zweiter Rettungsweg für die Wohnung Nr. X zu schaffen ist, lediglich die konkrete Ausführung muss noch beschlossen werden. Die Durchführung dieser Maßnahme obliegt dann gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 WEG dem Verwalter. Der Anspruch der Kläger war nicht auf Duldung zu richten, sondern auf Ersetzung einer positiven Beschlussfassung durch das Gericht zu einer bestimmten Maßnahme, nämlich Schaffung eines fachgerechten zweiten Rettungsweges für die Wohnungseinheit Nr. X durch die Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Einhaltung der zurzeit gültigen Brandschutzvorschriften gehört zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen ist immer ordnungsgemäße Verwaltung (siehe auch Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 21 Rdn. 30 m.w.N.). Aus der Teilungserklärung vom 16.05.2002 ergibt sich, dass es sich bei der Eigentumseinheit Nr. X des Aufteilungsplans um eine eigenständige Wohnung handelt. Die Beklagten können die Kläger daher nicht darauf verweisen, dass sie ihre Wohnung mit der benachbarten Dachgeschosswohnung verbinden müssen, um einen bauordnungsrechtlich ordnungsgemäßen Zustand bezogen auf den erforderlichen 2. Rettungsweg zu schaffen. Vielmehr ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wozu nicht nur die Erhaltung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustands gehört, sondern auch die Einhaltung aktueller Brandschutzvorschriften unter Berücksichtigung des planmäßigen Zustands. Letzterer wird unter anderem bestimmt durch die Teilungserklärung

und den Aufteilungsplan (siehe auch Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG., 8. Aufl., § 21 Rdn. 57, 87, Bärman, WEG, 10. Aufl., § 21 Rdn. 96, jeweils mit weiteren Nachweisen). Für die Schaffung des für die in der Teilungserklärung vorgesehenen und im Aufteilungsplan mit der Nr. X bezeichneten Wohnung erforderlichen 2. Rettungsweges ist daher die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Die Vorlage eines konkreten Bescheids des Bauordnungsamtes hinsichtlich der Erforderlichkeit des zweiten Rettungsweges war nicht erforderlich, da sich die Notwendigkeit aus dem Gesetz, namentlich aus § 17 der Bauordnung NRW, ergibt. Da es sich bei der Anbringung der Feuertreppe um eine nach öffentlichem Recht zwingend erforderliche Maßnahme handelt, müssen etwaige Nachteile betreffend das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage bzw. etwaige Einschränkungen der Nutzung der im Erdgeschoss befindlichen Terrasse hingenommen werden. Der Anspruch der Kläger ist auch nicht verjährt. Zwar unterliegen auch Ansprüche der Wohnungseigentümer der Verjährung, wobei grundsätzlich die regelmäßige Verjährungsfrist nach § 195 BGB greift. Allerdings ergibt sich im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander die Besonderheit, dass es sich bei der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung, wozu auch die erstmalige Herstellung eines ordnungs- und planmäßigen Zustandes gehört, um eine Dauerverpflichtung handelt, was bedeutet, dass diese Pflicht täglich neu entsteht. Die Wohnungseigentümer sind mithin jeden Tag aufs Neue verpflichtet, einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Zu einer Verjährung kann es im Ergebnis daher nicht kommen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 16

Streitwert: 50.000,- Euro (2 x halbes Gesamtinteresse, § 49 a Abs. 1 GKG) 17