
Datum: 09.08.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 130
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 130 C 17/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0809.130C17.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

<u>Tatbestand:</u>	1
Die Klägerin begehrt von der Beklagten Ersatz von Aufwendungen, die sie zur Erstellung eines Spielplatzes aufgewendet hat.	2
Sie wurde als Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Langenbrück Flur 71, Flurstück G 1 (G 2) und G 3 (G 4) von der Stadt Köln mit Schreiben vom 07.02.2008 aufgefordert, auf den Tiefgaragendächern dieser Grundstücke zwei Kinderspielflächen wiederherzustellen.	3
Im Baulastenverzeichnis findet sich zum Flurstück 2859 (2413) folgender Eintrag:	4
„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet ... die Dachdecke der Unterflurgarage für die Herstellung und Unterhaltung privater Kinderspielflächen und der im Zusammenhang damit notwendigen Außenanlagen (z. B. Rasenflächen, Baum- und Strauchbepflanzung, Spielgeräte, Sandkästen, Bänke, Einfriedigung und dergleichen) zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Köln-Merheim/Ostheim, B. – I. Straße, F Ring, S. - T. -Str., Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke G 5, G 6, G 7, G 8, G 9, G 10, G 11, G 12	5

dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.“

An den Treffen der der WEG-Verwalter der betroffenen Grundstücke am 14.04.2008 und am 13.10.2008 blieb die Beklagte trotz Einladung fern und lehnte auf mehrere Schreiben der Klägerin eine Beteiligung an den Kosten für die Errichtung der Spielplätze wiederholt ab. 6

Ein von der Klägerin beauftragter Dritter stellte in der Folgezeit Spielgeräte auf. 7

Mit Schreiben vom 16.06.2009 teilte die in Vorleistung getretene Klägerin dies und die für die Arbeiten angefallenen Kosten in Höhe von 10.391,08 € zzgl. einer Verwaltungsgebühr der Klägerin in Höhe von 10 % mit und stellte der Beklagten einen auf ihre 111 von insgesamt 369 Wohneinheiten entfallenen Kostenanteil in Höhe von 3.497,74 € in Rechnung. In diesem Schreiben heißt es, dass Holzverschnitt (Verursacher unbekannt) die Fläche des Tiefgaragenflachdaches (Flurstück G 4) unbebaubar machten und dass die einzelnen Geräte entsprechend verteilt wurden. 8

Die Verwalterin der Beklagten lehnte die Zahlung mehrfach ab, zuletzt mit Anwaltsschreiben vom 02.11.2009 auf die anwaltliche Mahnung der Klägerin vom 28.09.2009 mit Zahlungsfrist bis 12.10.2009. 9

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte sei aus der Satzung der Stadt Köln für private Spielplätzen für Kleinkinder auf Grundlage des § 9 Abs. 2 der Bauordnung NRW sowie aufgrund des Baulastenverzeichnisses zur Errichtung des Spielplatzes verpflichtet. Sie trägt vor, die hergestellte Spielfläche befinde sich sowohl auf dem Flurstück G 2, als auch auf dem Flurstück G 4. 10

Die Klägerin beantragt, 11

- 1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin zu Händen der Verwaltung 3.497,74 € ~~103~~ nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.10.2009 zu zahlen;
- 2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, sich an den Kosten der Instandhaltung ~~115~~ und Instandsetzung der auf der Dachdecke der Unterflurgarage des Grundstücks B. – I. Straße, Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke G 1 und G 3 befindlichen Kinderspielflächen und der im Zusammenhang damit notwendigen Außenanlagen zu beteiligen.

Die Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Sie trägt vor, sie sei zur Beteiligung an den Kosten nicht verpflichtet, da sie auf ihrem Grundstück einen eigenen Spielplatz unterhalte. 18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen, insbesondere auf den Lageplan Bl. 12 d. A. 19

Entscheidungsgründe: 20

21

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von 3.497,74 € aus § 683 BGB. 22

Für die Entscheidung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin ein Geschäft der Beklagten geführt hat. 23

Als solches Geschäft kommt hier zwar die Errichtung des Spielplatzes in Betracht, dieses Geschäft hat die Klägerin jedoch nicht für die Beklagte geführt. 24

Ausweislich des Schreibens der Klägerin vom 16.06.2009 konnten wegen Unbebaubarkeit des Flurstücks G 3 (G 4) Spielgeräte dort nicht aufgebaut werden, so dass diese anderweitig - insbesondere auf dem Flurstück G 1 (G 4) - verteilt wurden. Anders als für das Flurstück G 3 traf die Beklagte für das Grundstück G 1 aber keine Verpflichtung zur Errichtung einer Spielfläche aus dem Baulastverzeichnis i. V. m. § 9 Abs. 2 der Bauordnung NRW. Für das Flurstück G 1 (G 4) sind statt der Beklagten lediglich andere Grundstückseigentümer im Baulastverzeichnis genannt, denen das Geschäft der Klägerin zugute kam. Für das Flurstück G 3 (G 4), für das – ungeachtet eines von der Beklagten behaupteten eigenen Spielplatzes auf dem Grundstück der Beklagten – aus dem Baulastverzeichnis eine Pflicht zur Erhaltung der Spielfläche bestanden haben könnte (vgl. dazu Urteil des Amtsgerichts Köln vom 28.04.2011, 130 C 18/11, und Urteil des Landgerichts Köln vom 12.01.2012, 29 S 117/11) hat die Klägerin jedoch nicht hinreichend dargetan, inwieweit und mit welchen konkreten Kosten dort tatsächlich eine den Anforderungen der Satzung der Stadt Köln gerechte Spielfläche eingerichtet wurde. Auch dem Schreiben der Stadt Köln vom 17.09.2009, aus dem die Ordnungspflicht beider Parteien (und anderer) nochmals hervor geht, lässt sich nicht mit dem erforderlichen Maß an Klarheit und Überzeugung entnehmen, dass die von der Klägerin errichtete Spielfläche mit Blick gerade auf das Flurstück G 3 (G 4) konkret die satzungsgemäßen Anforderungen der Stadt Köln auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 der Bauordnung NRW erfüllt. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhalts kann – anders als in den oben zitierten Entscheidungen – nicht die Rede davon sein, dass die Klägerin durch ihr Verhalten die Beklagte von ihrer öffentlich-rechtlichen Ordnungspflicht befreit hat. 25

Soweit die Klägerin auf den Hinweis des Gerichts vorgetragen hat, die Spielflächen befinden sich sowohl auf dem Flurstück G 2, als auch auf dem Flurstück G 4, ist dies im Hinblick auf das Bestreiten der Gegenseite und die Angaben im Schreiben vom 16.06.2009, dem sich eher das Gegenteil entnehmen lässt, nicht konkret genug. Die Klägerin hätte konkrete Einzelheiten nachvollziehbar darlegen müssen. Das hat sie nicht getan. 26

Nach alledem war die Klage – auch hinsichtlich des Feststellungsantrags – abzuweisen. 27

Nebenentscheidungen: §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 28

Streitwert: 3.797,34 € (3.497,74 € + 300,00 €) 29