Amtsgericht Köln, 202 C 109/13

Datum:	13.01.2014
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 202
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	202 C 109/13
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2014:0113.202C109.13.00

Tenor:

Der auf der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 der Eigentümergemeinschaft J.-straße X M.- Straße XX, XXXXX Köln zu Ordnungsnummer 5 gefasste Beschluss (Geltendmachung von Regressansprüchen gegen die Kläger im Falle einer Ordnungsverfügung betreffend den Einbau von T 30 Türen) wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand: 1

Die Parteien bilden die Wohungseigentümergemeinschaft J.-straße X M.- Straße XX. Die Kläger sind seit dem 29. Februar 2012 Eigentümer der Wohneinheiten 9 und 10 im Haus J.-straße X gelegen im 4. Obergeschoss. Sie nahmen die Wohnung im Sommer des Jahres 2011 in Besitz. Die Gemeinschaft entstand nach Teilung des Objekts durch die frühere Gesamteigentümerin, die Fa. Z. GmbH. Die seit dem 19. November 2012 insolvente Firma F.Immobilien GmbH erwarb die noch nicht errichteten, in der Teilungserklärung bereits bestimmten Einheiten der Kläger und veräußerte diese an sie. In der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 fasste die Gemeinschaft zahlreiche Beschlüsse, die teilweise von den Klägern und den Miteigentümern B. angefochten und überwiegend Gegenstand des Verfahrens vor dem Amtsgericht Köln, Geschäftsnummer 202 C 108/13 sind. Hintergrund dieses Verfahrens ist das Ansinnen der Kläger und der Miteigentümer B., in 2

den Gebäuden und einzelnen Wohnungen funkvernetzte Rauchmelder zu installieren. Im Rahmen der Ausbaumaßnahme erteilte die Stadt Köln zunächst die Auflage, lediglich das Treppenhaus mit vernetzten, automatischen Rauchmeldern auszustatten. Mit Schreiben vom 31. Januar 2012, gerichtet an die frühere Eigentümerin, die Z. GmbH erteilte die Stadt Köln die Auflage, in den jeweiligen Wohneinheiten Rauchmelder zu installieren, die ihrerseits mit den Rauchmeldern im Treppenhaus vernetzt sind. Einen Antrag auf Installation von Rauchmeldern lehnte die Gemeinschaft zu TOP 8, Beschlussantrag zu Ziffer 1 mehrheitlich ab. Zu TOP 2, Beschlussantrag zu Ziffer 2 beschloss die Gemeinschaft, die Kläger dazu aufzufordern, eine Änderung/Abweichung der Baugenehmigung dahin gehend zu erwirken, dass der Brandschutz durch den Einbau von T 30 Türen eingehalten wird, um hierdurch den Erlass einer Ordnungsverfügung seitens der Stadt Köln wegen der nicht eingebauten Rauchmelder zu verhindern. Zum Beschlussantrag zu Ziffer 5 beschloss sie, falls gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Ordnungsverfügung dergestalt erlassen wird, dass zum Zwecke des Brandschutzes die Verpflichtung ausgesprochen wird, T 30 Türen bei den einzelnen Wohneinheiten einzubauen und die Kläger dieser Verpflichtung auf eigene Kosten nicht nachkämen, einen Anwalt zur Geltendmachung entsprechender Regressansprüche gegen die Kläger zu beauftragen.

Die Kläger behaupten, die Fa.F. Immobilien GmbH habe die baulichen Veränderungen zur Errichtung der Einheiten vorgenommen und diese sodann im Rahmen eines Bauträgervertrags an sie veräußert. Sie sind der Ansicht, dass Brandschutzmaßnahmen Gemeinschaftangelegenheiten seien. 3

Die Kläger beantragen, 4

den auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft J.-straße X M.- Straße XX, XXXXX Köln vom 11. Juni 2013 mit der Ordnungsnummer 5 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären. 5

Die Beklagten beantragen, 6

die Klage abzuweisen. 7

Sie sind der Ansicht, die Kläger seien als ausbauende Eigentümer zu behandeln, denen gegenüber die übrigen Eigentümern einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herrichtung des Ausbaus sowie Ansprüche auf Schadensersatz im Falle nicht ordnungsgemäßen Ausbaus hätten. Sie berufen sich darauf, dass die Teilungserklärung für sie keine Kostenlasten sondern nur Duldungspflichten hinsichtlich der Aufstockungsarbeiten vorsehe. Ohne Aufstockung des Dachgeschosses wäre in absehbarer Zeit nicht zu erwarten gewesen, dass die Stadt Köln Brandschutzauflagen erteilen würde. Durch den Dachgeschossausbau habe sich die Situation ergeben, dass die Stadt Köln nunmehr an dem gesamten Haus die Maßstäbe, die für Neubauten gelten, anlegen könne. Kosten für Brandschutzmaßnahmen seien daher von den ausbauenden Eigentümern zu tragen. Die Fa. Z. sei zunächst der Auffassung gewesen, die Brandschutzproblematik sei mit Außenleitern oder ähnlichem zu regeln. Nach Besichtigung des Objekts durch die Feuerwehr und vor Erteilung der Baugenehmigung habe sich herausgestellt, dass es eines Abweichungsantrags bedurfte. Die Stadt Köln habe sodann neben funkvernetzten Rauchmeldern im Treppenhaus den Einbau von T 30 Türen gefordert. Es hätten verschiedene Möglichkeiten zur Erfüllung brandschutzrechtlicher Auflagen bestanden. Sie seien von den Klägern nicht gefragt worden, mit welcher Maßnahme sie einverstanden wären. Die Maßnahme, die ihr Sondereigentum am wenigsten beeinträchtigen würde, wäre der Einbau von T 30 Türen. Funkvernetzte Rauchmelder stellten lediglich eine Kompensationsmaßnahme zum Einbau von T 30 Türen 8

dar. Der Beschlussfassung zu TOP 2 liege das Szenario zugrunde, dass die Stadt Köln den jetzigen Zustand nicht akzeptieren, sondern zusätzliche Auflagen hinsichtlich des Brandschutzes machen würde.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitig gefertigten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die zulässige Klage ist begründet. 11

Die Klage ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden. 12

Der Beschluss zu Ordnungsziffer 5 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn dieser Beschluss basiert auf den ebenfalls zu TOP 2 gefassten Beschlüssen, die den Klägern eine Handlungspflicht auferlegen, wozu seitens der Eigentümergemeinschaft eine Beschlusskompetenz nicht besteht. Hinzukommt, dass der Beschluss die Verpflichtung der Kläger unterstellt, die Maßnahmen zur Erfüllung brandschutzrechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten zu tragen. Brandschutz ist jedoch eine Angelegenheit der Gemeinschaft und steht erkennbar im Interesse aller Eigentümer. Auf die Frage, ob die Kläger als ausbauende Eigentümer anzusehen sind und daher für die mangelfreie Erstellung des Gemeinschaftseigentums haften, kommt es daher nicht an. 13

Dass die Problematik voraussichtlich oder möglicherweise nicht zu Tage getreten wäre, wenn das Bauvorhaben nicht durchgeführt worden wäre, ist demgegenüber unerheblich. Zudem ist angesichts der Kosten, die mit der von der Eigentümergemeinschaft präferierten Maßnahme, also dem Einbau von T 30 Türen gegenüber dem deutlich kostengünstigeren Einbau funkvernetzter Rauchmelder eine ordnungsgemäße Verwaltung in den zugrunde liegenden Beschlüssen nicht ohne Weiteres zu erkennen. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass bis zum 31. Dezember 2016 gemäß § 49 Abs. 7 LBauO auch in Nordrhein-Westfalen Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet werden müssen, so dass diese Kosten zusätzlich auf die Gemeinschaft zukommen. 14

Ferner widerspricht dieser Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er die sich aus dem Sonderrechtsverhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft ergebenden Fürsorge- und Treuepflichten außer Acht lässt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst verursacht durch die Ablehnung der beantragten Installation der Rauchmelder das Szenario, dem sie mit den von ihr zu TOP 2 gefassten Beschlüssen zu begegnen versucht. Denn die befürchtete Ordnungsverfügung der Stadt Köln ist Folge dieser ablehnenden Haltung. 15

Dass die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Geltendmachung von Regressforderungen gegen die Kläger von einer Mehrzahl hypothetischer Abläufe abhängig ist, lässt ein Rechtsschutzbedürfnis der Kläger nicht entfallen. 16

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 4 analog ZPO. 17

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 11, 711 ZPO. 18

Streitwert: 3.000,- € 19

Rechtsbehelfsbelehrung: 20

21

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 22

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 23

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 24

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 25

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 26

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 27

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE