
Datum: 19.12.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 74/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:1219.215C74.17.00

Rechtskraft: Rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

1

Der Beklagte ist Mitglied der Klägerin und Eigentümer der Einheit Nr. 39 des Aufteilungsplans im Haus M.straße 92. Aus der Teilungserklärung, auf welche verwiesen wird (Bl. 7 GA; Anl. K1) ergibt sich, dass die „Nutzfläche (...) ca. 20 m²“ beträgt und die Zweckbestimmung für die Einheit Nr. 39 in der Weise geändert werden darf, dass es sich um „zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten“ handelt (Bl. 9 GA; Anl. K3).

2

Die in dem als Anlage zur Teilungserklärung genommenen Aufteilungsplan, auf welchen verwiesen wird (Bl. 8 GA; Anl. K2) ist die Einheit des Beklagten mit „Sondereigentum“ bezeichnet.

3

Der Beklagte vermietet seine Sondereigentumseinheit zu Wohnzwecken.

4

5

Unter dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Köln 204 H 2/12 streiten die Parteien über Fragen der Mangelhaftigkeit Eigentums aufgrund Feuchtigkeitseintritts in der Sondereigentumseinheit des Beklagten. Der Sachverständige L. stellte in seinem Gutachten vom 29.03.2016 fest, dass die Baugenehmigung aus dem Jahr 1952 die Nutzung der streitgegenständlichen Räume als „Waschküche/Trockenraum“ vorsieht (Bl. 10 GA; Anl. K4).

Die Klägerin forderte den Beklagten auf, ihr eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken vorzulegen. Mit Schreiben vom 16.05.2014 (Bl. 11 GA; Anl. K5) verwies die Beklagtenseite darauf, eine Baugenehmigung sei für die vorgenommenen Umbauarbeiten nicht erforderlich. 6

Mit Schreiben vom 20.12.2016 (Bl. 12 GA; Anl. K6) forderte die Klägerin den Beklagten zur Unterlassung der Wohnraumnutzung auf; die dort gesetzte Frist verstrich fruchtlos. 7

In der Eigentümerversammlung vom 04.04.2010 (Bl. 18/19 GA; Anl. K7) wurde unter TOP 24 beschlossen, dass der Verband die Unterlassensansprüche der Miteigentümer gegen den Beklagten an sich zieht. 8

Die Klägerin meint, es bedürfe für die Nutzungsänderung der streitgegenständlichen Einheit zu Wohnzwecken einer Baugenehmigung. Sie meint, da die Nutzung ohne Baugenehmigung einen öffentlich-rechtlichen Verbotstatbestand erfülle und Folgen (z.B. Ordnungsverfügungen, Ordnungsgelder) sowohl für die Gemeinschaft als auch für die übrigen Eigentümer nach sich ziehen könne, habe die Klägerin ein Anspruch auf den Nachweis der Baugenehmigung. Solange die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit nicht nachgewiesen sei, habe sie einen Unterlassensanspruch gegen den Beklagten. Sie verweist darauf, dass sie erst aufgrund des parallel geführten selbständigen Beweisverfahrens Kenntnis davon erlangt habe, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Wohnraumnutzung nicht bestehe. 9

Die Klägerin beantragt: 10

1. den Beklagten zu verurteilen, es bis zum Nachweis der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu unterlassen, das Sondereigentum im Erdgeschoss, M.str. 92, in Köln, Hof, mit einer Nutzfläche von ca. 20 m², im Aufteilungsplan mit der Nr. 39 bezeichnet, zu Wohnzwecken zu nutzen oder an Dritte zu Wohnzwecken zu überlassen. 11

2. dem Beklagten wird angedroht, dass die für jeden Fall der Handlung ein Ordnungsgeld in Höhe von EUR 5.000,00 oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten festgesetzt wird. 12

Der Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Er meint, die Klägerin könne aus etwaigen Verstößen gegen BauO NW keine unmittelbaren eigenen Rechte herleiten. Da die Teilungserklärung ausdrücklich die Nutzungsänderung vorsehe, könne den übrigen Miteigentümern auch kein Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG durch die Wohnraumnutzung entstehen. 15

Er verweist darauf, dass er die Einheit seit dem Erwerb im Jahr 2005 als Wohnraum nutzt und seines Wissens auch zuvor die Einheit als Wohnraum genutzt worden sei. 16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 14.11.2017 verwiesen. 17

Entscheidungsgründe:	18
Die Klage ist unbegründet.	19
Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten als Wohnraum aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG.	20
Die Klägerin ist zunächst aktivlegitimiert, denn die Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer oder durch Beschluss zu TOP 24 in der Eigentümerversammlung vom 04.04.2017 vergemeinschaftet.	21
Die Klägerin stützt die Geltendmachung des Unterlassensanspruchs auf die Nichtvorlage einer Baugenehmigung.	22
Das Nichtvorliegen einer Baugenehmigung begründet keinen Nutzungsunterlassensanspruch gem. § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG gegen den Beklagten.	23
Das öffentliche Recht regelt nämlich nur das Verhältnis von Bürger zum Staat und begründet grundsätzlich keine Rechte von Privatpersonen untereinander. Dies gilt auch für öffentlich-rechtliche Verwaltungsakte wie die Baugenehmigung. Auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer finden daher die Vorschriften des öffentlichen Rechts keine unmittelbare Anwendung und können Verwaltungsakte keine unmittelbaren Rechtswirkungen entfalten, sondern sind, wie auch sonst im Privatrecht, allenfalls bei der Auslegung wohnungseigentumsrechtlicher Normen heranzuziehen. Auch das Bundesverwaltungsgericht geht vom Vorrang der privatrechtlichen Regelungen im Verhältnis der Mieteigentümer untereinander gegenüber den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie davon aus, dass letztere auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer überhaupt nur anwendbar sind, wenn das Privatrecht auf diese verweist (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.03.1998, 4 C 3/97, zitiert nach juris).	24
Zwar kann gemäß § 15 Abs. 3 WEG jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und kann gemäß § 13 Abs. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur insoweit nach Belieben verfahren, als nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegen stehen. Ob dies dazu führt, dass grundsätzlich sämtliche gesetzlichen Vorschriften insbesondere auch solche des öffentlichen Rechts, unabhängig davon, ob sie drittschützend sind oder nicht, auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Anwendung findet, ein Eigentümer dementsprechend die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften von den anderen Mitgliedern der WEG verlangen und gerichtlich durchsetzen kann, erscheint allerdings zweifelhaft.	25
Indes richtet sich die Beurteilung, welcher Gebrauch zulässig ist, in erster Linie nach den zwischen den Eigentümern getroffenen Vereinbarungen und den wirksam gefassten Beschlüssen, die den dispositiven gesetzlichen Vorschriften vorgehen. Auch wenn die Eigentümer die Geltung des öffentlichen Rechts durch eine zwischen ihnen getroffene Vereinbarung im Verhältnis zu den staatlichen Stellen und Behörden nicht wirksam ausschließen können, so können sie doch im Verhältnis zueinander diesem vorgehende Vereinbarungen treffen mit der Folge, dass sie eine vereinbarte zulässige Nutzung hinnehmen müssen, selbst wenn sie gegen das öffentliche Recht verstößt (LG München I,	26

Die hier streitgegenständliche Einheit wird – entsprechend der Nutzungsänderungsbefugnis in § 27 6 der Teilungserklärung (Bl. 9 GA) – vom Beklagten als Wohnraum genutzt.

Der Gebrauch der Sondereigentumseinheit des Beklagten entspricht der Teilungserklärung. 28
Die Miteigentümer müssen die nach der vorrangigen Vereinbarung zulässige Nutzung der Einheit als Wohnraum hinnehmen und können sich insoweit nicht auf den Verstoß gegen etwaige öffentlich-rechtliche Vorschriften berufen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die 29 vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Klägerseite enthält keine neuen Verteidigungsmittel, 30 eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 ZPO war nicht angezeigt. Soweit er rechtliche Ausführungen enthält, führen diese nicht zu einer anderen Bewertung durch das erkennende Gericht.

Streitwert: EUR 40.000,00 (§ 49a GKG) 31

Rechtsbehelfsbelehrung: 32

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses 33 Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 34

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 35

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses 36 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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten 37 nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten 38 lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen 39 Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, 40 wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

41