
Datum: 08.09.2020
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 204
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 204 C 247/19
ECLI: ECLI:DE:AGK:2020:0908.204C247.19.00

Tenor:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.12.2019 zu TOP 13 (Beschlussfassung über Ergänzung der Zuwegung zum Eingang E-Str. 7 c wird für unwirksam erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.12.2019 zu TOP 14 (Beschlussfassung über Rückbau der Feuerwehruzufahrt) wird für unwirksam erklärt.

Dem Verwalter werden die Prozesskosten gemäß § 49 Abs. 2 WEG auferlegt.

Tatbestand:

- | | |
|---|---|
| Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft V-Str./E-Str. in Köln, die von der Firma N. R. Hausverwaltung in Köln verwaltet wird. | 1 |
| Den Klägern steht an dem Gartengrundstück E-Str. 7 d ein Sondernutzungsrecht zu. Dies betrifft eine konkret im Aufteilungsplan bezeichnete Fläche als Gartenfläche, sowie der zu dieser Einheit gehörende Terrasse. | 2 |
| Ein Teil dieser Fläche wurde bereits als Aufstellfläche für die Feuerwehr verwandt. | 3 |
| Am 21.12.2018 wurde in einer Eigentümerversammlung zu TOP 3 die zweite Abstellfläche für die Feuerwehr beschlossen. | 4 |
| Vorausgegangen war dieser Beschlussfassung ein Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Stadt L. | 5 |
| In dem Verfahren Amtsgericht Köln 204 C 13/19 wurde dieser Beschluss aufgehoben. | 6 |
| | 7 |

Die Akten des Amtsgerichts waren beigezogen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	8
Das Verfahren zu dem Anfechtungspunkt TOP 12 wurde abgetrennt, da weitere Eigentümer diesen Beschluss auch angefochten hatten und wird nun unter dem Aktenzeichen 204 C 61/20 fortgeführt.	9
Dieser Beschluss wurde unter dem Aktenzeichen mit gleichem Verkündungsdatum für unwirksam erklärt.	10
Die Klägerin ist der Ansicht, dass die weiteren Beschlussfassungen zu Tagesordnungspunkt 13 und 14, die mit dem Tagesschlussfassungsordnungspunkt 12 zusammenhängen, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könnten, da die Voraussetzungen die das Amtsgericht in der Vorentscheidung aufgestellt hätte, immer noch nicht erfüllt seien.	11
Es sei die Errichtung von Notleitern nicht ausreichend geprüft worden, sodass im Vorprozess die Interessen der Kläger nicht ausreichend berücksichtigt worden seien bei der Beschlussfassung.	12
Deswegen könnten die Folgebeschlüsse auch keinen Bestand haben.	13
Die Kläger beantragen,	14
wie im Tenor erkannt, hilfsweise die Kosten des Verfahrens den Beklagten aufzuerlegen.	15
Die Beklagten beantragen,	16
die Klage abzuweisen.	17
Sie sind der Ansicht, eine Beschlussfassung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Folgemaßnahmen notwendig seien, um die Ertüchtigung der bereits erstellten Feuerwehreinfahrt abzuschließen.	18
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen.	19
<u>Entscheidungsgründe:</u>	20
Die zulässige Klage ist begründet.	21
Nach Abtrennung der Anfechtung bezüglich TOP 12 war nur noch über die Beschlussanfechtung zu den TOPs 13 und 14 zu entscheiden.	22
Im Vorverfahren 204 C 13/19 wurde der Beschluss über die Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrt bereits nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend eingestuft.	23
Demgemäß ist es auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, dass nun über Folgemaßnahmen entschieden wird, die bei der Erstellung der Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrt erforderlich gewesen wären, wenn die Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend ist. Allerdings war dies nicht der Fall, sodass Vorentscheidung über einen Rückbau auch diese Folgemaßnahmen nicht als ausreichend vorbereitend gelten.	24

Wenn schon der Hauptbeschluss zur Ertüchtigung nicht ausreichend vorbereitet war, muss dies auch für die damit zusammenhängenden Folgebeschlüsse gelten.	
Die Kostenentscheidung beruht auf § 49 Abs. 2 WEG.	26
Danach hat das Gericht dem Verwalter der Prozesskosten auferlegt, da er die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und ihn ein grobes Verschulden trifft.	27
Der Verwalter hätte sich aufdrängen müssen, dass er nach der Entscheidung in dem Vorverfahren nicht ohne weiteres den Beschluss hätte fassen dürfen.	28
Bereits in dem Vorverfahren war festgestellt worden, dass der Verwalter massiv in ein Sondernutzungsrecht eingegriffen hat und damit in ein durch die Teilungserklärung und das Grundbuch verbrieftes Recht.	29
Demgemäß hätte er nicht den gleichen Fehler wie im Vorverfahren gerügt machen dürfen.	30
Insbesondere angesichts der gerichtlichen Feststellungen in dem vorangegangenen Verfahren musste sich dem Verwalter zwingend aufdrängen, dass er die Belange der Sondereigentümer zu wahren hat.	31
Deswegen ist ihm ein grobes Verschulden anzulasten.	32
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf § 709 ZPO.	33
Streitwert: 2800 Euro (Anteil der Kläger 16/1000 MEA TOP 13: 480 Euro, TOP 14: 80 Euro = 560 Euro; fünffaches Interesse: 2800 Euro gemäß § 49 a GKG)	34
Rechtsbehelfsbelehrung:	35
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	36
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	37
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	38
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.	39
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	40
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.	41
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	42
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	43

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBI. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.
