
Datum: 30.06.2011
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 246/10
ECLI: ECLI:DE:LGK:2011:0630.29S246.10.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 202 C 235/10

Tenor:

I: Auf die Berufung der Kläger wird das am 7.10.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln- 2020 C 235/10- teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, zu dulden, dass ein zusätzlicher, in der Ausführungsart angepasster Handlauf auf dem Zwischenpodest vom Entree in die Tiefgarage Haus Nr. 7 zur Schließung der Lücke zwischen den dort vorhandenen Teilhandläufen auf Kosten der Kläger angebracht wird.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die weitergehende Berufung der Kläger wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen werden den Klägern zu 9/10 und den Beklagten zu 1/10 auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

- I. 2
- Die Parteien sind Eigentümer der WEG Y-Straße. Die Kläger sind hoch betagt und der klagende Ehemann zudem gehbehindert. Sie begehren von der Gemeinschaft den Einbau von Handläufen im Treppenhaus und der Garage unter dem Gesichtspunkt der Herstellung von Barrierefreiheit. 3
- Mit ihrer Klage vor dem Amtsgericht haben die Kläger zunächst den Beschluss angefochten, dass ihre unter TOP 13 und TOP 14 in der Versammlung vom 29.04.2010 gestellter Anträge von der Tagesordnung abgesetzt wurden. Für den Inhalt des Protokolls wird auf Bl 64 ff. der Akte verwiesen. Desweiteren haben die Kläger vor dem Amtsgericht Verpflichtungsanträge dahingehend gestellt, die anderen Eigentümer zu verpflichten, zu beschließen, die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft durchzuführen. Zum Handlauf am Treppenpodest verlangen sie hilfsweise Duldung der Anbringung auf ihre Kosten. 4
- Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Hierzu hat es ausgeführt: Für die Anfechtung zu TOP 13 und TOP 14 fehle den Klägern das Rechtsschutzbedürfnis, es liege ein Nichtbeschluss vor. Die Kläger könnten auch nicht von den Beklagten die entsprechenden Maßnahmen, die bauliche Veränderungen i.S. von § 22 Abs. 1 WEG darstellten, verlangen. Allenfalls könne sich aus Treu und Glauben unter Abwägung der Interessen der Beteiligten ein Anspruch auf Duldung einer baulichen Veränderung ergeben, nicht aber auf Durchführung auf Kosten der Gemeinschaft. Dem Hilfsantrag auf Duldung fehle das Rechtsschutzbedürfnis, da sich die Beklagten damit noch nicht befasst hätten. 5
- Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung. 6
- Die Kläger machen geltend, ihr gesundheitlicher Zustand sei so schlecht, dass sie den Handlauf auch auf dem Zwischenpodest und entlang der Rampe bräuchten. Sie behaupten, sie könnten derzeit weder aus eigener Kraft die Tiefgarage über die Treppe auf dem Podest erreichen noch über die Rampe. Wären die Handläufe dort angebracht, wäre ein Zugang möglich. Die Kläger behaupten, die Breite der Rampe lasse einen Handlauf ohne weiteres zu. Für die Örtlichkeit legen die Kläger Fotos vor (Bl. 174-176 sowie als Anlage zum Schriftsatz vom 23.05.2011). Die Kläger vertreten die Ansicht, nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit sei auf Treppenpodesten die Installation eines durchgehenden Handlaufes auf dem Treppenpodests Pflicht ebenso an der Rampe in der Garage, zumal die Rampe als Fluchtweg diene. Die Kläger sind der Ansicht die einzige Beeinträchtigung der Miteigentümer seien die Kosten (max. 5.000 € für alle Maßnahmen zusammen). Bei der großen Gemeinschaft falle dies für die einzelnen Eigentümer kaum ins Gewicht. Ihr vorgerichtliches Angebot, die Kosten für Treppenläufe selbst zu übernehmen, habe bei Beirat und Verwalter kein Gehör gefunden. 7
- Bei dem Anfechtungsantrag habe das Amtsgericht das Ziel der Kläger verkannt: Sie hätten sich nicht gegen die Tatsache gewehrt, dass kein Beschluss über TOP 13,14 gefasst worden sei, sondern angefochten worden sei der nicht angekündigte, willkürliche Beschluss der Gemeinschaft, die TOP 13 und 14 grundlos von der Tagesordnung zu setzen. Damit sei den Klägern die Möglichkeit genommen worden, ihre Anträge vorzustellen. Es handele sich um einen verdeckten Sachbeschluss, durch den die Kläger mundtot gemacht worden seien. Darin liege ein Verstoß gegen das Willkürverbot. 8
- Die Kläger beantragen, 9

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Köln 2020 C 235/10 vom 7.10.2010	10
1. den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 29.04.2010, die Beschlusspunkte TOP 13 und TOP 14 von der Tagesordnung abzusetzen, aufzuheben;	11
2. die Beklagten zu verurteilen, zu beschließen, dass ein zusätzlicher Handlauf auf dem Zwischenpodest vom Entree in die Tiefgarage Haus Nr. 7 zur Schließung der Lücke zwischen den dort vorhandenen Teilhandläufen auf Kosten der Gemeinschaft angebracht wird:	12
hilfsweise die beklagten zu verurteilen, zu dulden, dass ein zusätzlicher Handlauf auf dem Zwischenpodest der Treppe vom Entree in die Tiefgarage Hausnummer 7 zur Schließung der Lücke zwischen den beiden derzeit dort vorhandenen Teilhandläufen Handlauf auf Kosten der Kläger angebracht wird;	13
3. die Beklagten zu verurteilen, zu beschließen, dass ein zusätzlicher Handlauf entlang des Weges neben der Ausfahrtrampe von der Tiefgarage, Sohle bis zum Ende der Zufahrtrampe, straßenseitig auf Kosten der Gemeinschaft angebracht wird.	14
Ferner regen die Kläger an,	15
die Revision zuzulassen.	16
Die Beklagten beantragen,	17
die Berufung zurückzuweisen.	18
Die Beklagten berufen sich darauf, dass ein Bedürfnis für einen Handlauf entlang der Wand des Hausflurs auf dem ebenen Treppenpodest nicht erkennbar sei. Die Rampe in der Tiefgarage sei kein Weg zum Begehen, sondern nur ein Fluchtweg. Sie behaupten, die Rampe sei zudem zu schmal, um dort noch ein Geländer anzubringen.	19
Sie vertreten die Ansicht, dass die Grundsätze der Barrierefreiheit jedenfalls keinen Anspruch dahingehend gewährten, dass die Gemeinschaft die Kosten tragen solle. Aber auch der Hilfsantrag sei vom Amtsgericht zu Recht abgewiesen worden, da die Gemeinschaft mit diesem Antrag bisher nicht befasst worden sei.	20
Für die Einzelheiten des Vorbringens der Kläger wird auf die beigefügten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	21
<u>II.</u>	22
Die Berufung der Kläger ist zulässig, hat in der Sache jedoch nur im tenorierten Umfang Erfolg.	23
1. Den Anfechtungsantrag der Kläger hat das Amtsgericht im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen.	24
Dies gilt auch dann, wenn man die Anfechtung der Kläger nicht als Anfechtung gegen die Nichtbeschlüsse zu TOP 13 und TOP 14 versteht, sondern als Anfechtungsantrag gegen den unter TOP 1 gefassten Beschluss auslegt. Auch wenn die Kläger nur TOP 13 und 14 in ihrem Antrag nennen, so ist ihr Anfechtungsantrag inhaltlich gegen TOP 1 gerichtet, in dessen Rahmen über die Absetzung von TOP 13 und 14 abgestimmt worden ist. Dies ergibt	25

sich aus dem Protokoll der Versammlung vom 29.04.2010, dort Seite 1 unten, Bl. 64 d.A..

Allerdings ist im Rahmen dieser Abstimmung nicht inhaltlich über den Antrag der Kläger entschieden worden. Es handelt sich um einen Beschluss zur Tagesordnung der Versammlung, also über eine Verfahrensfrage der Eigentümerversammlung und damit um einen sog Geschäftsordnungsbeschluss (zum Begriff Bärmann- Merle 11. Aufl. 2010 § 23 Rn. 161). 26

Zwar ist den Klägern Recht zu geben, dass der Geschäftsordnungsbeschluss ihre Möglichkeit zur Diskussion und Antragstellung in der Versammlung beschneidet. Jedoch kann ein Geschäftsordnungsbeschluss grundsätzlich mangels Rechtsschutzbedürfnis nicht selbständig angefochten werden. Begründet wird dies zum einen damit, dass sich der Beschluss mit Ablauf der jeweiligen Versammlung erledigt und zum anderen damit, dass ein fehlerhafter Geschäftsordnungsbeschluss, der sich auf die Beschlussfassung eines anderen in der Versammlung gefassten Beschlusses auswirkt, im Rahmen der Anfechtung dieses anderen Beschlusses inzidenter eine Rolle spielt und überprüft wird. Ausnahmsweise ist eine eigenständige Anfechtung dann möglich, wenn der rechtswidrige Beschluss zur Geschäftsordnung über die gegenwärtige Versammlung hinaus auch Rechtswirkungen für künftige Versammlungen haben soll (vgl. dazu Bärmann- Merle § 23 Rn. 161, OLG Schleswig NJW- RR, 2006, 1675 Rn. 24 zitiert nach Juris , OLG Hamm WE 1997,363; BayObLG NJW- RR 1987, 1363). Dies ist hier nicht erkennbar. Der Beschluss schließt seinem Inhalt nach nicht aus, dass die Kläger ihre nicht behandelten Anträge in zukünftigen Versammlungen wieder einbringen. 27

2. Auch den Hauptantrag der Kläger, die Beklagten zu verurteilen, zu beschließen, dass ein zusätzlicher Handlauf auf dem Zwischenpodest vom Entree in die Tiefgarage Haus Nr. 7 zur Schließung der Lücke zwischen den dort vorhandenen Teilhandläufen auf Kosten der Gemeinschaft angebracht wird, hat das Amtsgericht zu Recht zurückgewiesen. 28

Ein Anspruch der Kläger, gegen die Beklagten dahingehend, dass diese zuzustimmen, dass der Handlauf auf Kosten der Gemeinschaft errichtet wird, besteht nicht. Das Amtsgericht hat zu Recht darauf abgestellt, dass es sich hier um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG handelt und nicht um eine Reparatur oder Modernisierung. Eine öffentlichrechtliche Verpflichtung der Gemeinschaft zur Errichtung eines derartigen Handlaufes besteht nicht. In erster Instanz haben sich die Kläger hier auf § 36 Abs. 7 BauO NW berufen wonach die freien Stellen der Treppen, Treppenabsätze und Treppenöffnungen durch Geländer gesichert sein müssen. Diese betrifft aber die Sicherung gegen Absturz und nicht die Wandseite des Treppenabsatzes. 29

Auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit besteht kein Anspruch der Kläger gegen die anderen Eigentümer dahingehend zuzustimmen, dass die Maßnahme auf Kosten der Gemeinschaft durchgeführt wird. Denn auch wenn man davon ausgeht, dass das aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fließende Gestaltungsrecht der anderen Miteigentümer im Lichte der Bedeutung des Art. 3 Abs. 3 Satz. 2 GG (Verbot der Benachteiligung Behinderter) auszulegen ist, so ergibt sich hieraus zunächst nur eine Verpflichtung der anderen Eigentümer, die begehrte Maßnahme zur Herstellung des barrierefreien Zuganges zu genehmigen (vgl. dazu Timme- Elzer § 22 WEG Rn. 165) bzw. zu dulden (OLG München NZM 2008, 848 Rn. 29). Die anderen Eigentümer sind nicht verpflichtet, sich auch an den Kosten der baulichen Veränderung zu beteiligen, da die Baumaßnahme eigennützig im Interesse des Veränderungswilligen ist (vgl. dazu Timme- Elzer § 22 WEG Rn. 177). Auch wenn die Kläger mit ihrem Schriftsatz vom 23.5.2011 vorgetragen haben, dass es mindestens vier 90- jährige Personen gebe, die Zugang zur Tiefgarage hätten, folgt hieraus keine 30

Kostentragungspflicht für die übrigen Eigentümer, zumal nicht einmal dargetan wird, dass andere Personen auch den Handlauf wünschen. Eine Kostentragungspflicht ergibt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt, dass der Eigentümer nicht schlechter gestellt werden dürfe als ein Mieter im selben Objekt. Auch der Mieter kann nach § 554a BGB vom Vermieter nur die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, die für eine barrierefreie Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, nicht aber die Finanzierung solcher Veränderungen durch den Vermieter. Auch für das Mietrecht begründet Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG als Grundrecht und gesetzgeberische Grundentscheidung nur eine Duldungspflicht des Vermieters (vgl. BVerfG NJW 2000, 2658 Rn.20 zitiert nach Juris).

3. Zu Recht zurückgewiesen hat das Amtsgericht daher auch den Antrag der Kläger, die Beklagten zu verurteilen zu beschließen, dass ein zusätzlicher Handlauf entlang des Weges neben der Ausfahrtrampe von der Tiefgarage, Sohle bis zum Ende der Zufahrtsrampe, straßenseitig auf Kosten der Gemeinschaft angebracht wird. Insoweit ist ein Anspruch auf Durchführung dieser Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG auf Kosten der Eigentümergeinschaft ebenfalls nicht ersichtlich. Auch hier verlangen öffentlich-rechtliche Vorschriften einen solchen Handlauf für den Fluchtweg nicht. Ob der geforderte Handlauf in diesem Bereich zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs für die Kläger überhaupt erforderlich und umsetzbar ist, kann hier dahinstehen. Denn jedenfalls haben die Kläger auch dann allenfalls einen Anspruch auf Zustimmung bzw. Duldung der Maßnahme auf ihre Kosten. 31

Die Frage, ob eine Aufteilung der Kosten auf alle Eigentümer einer großen Eigentümergeinschaft ausnahmsweise dann geboten sein könnte, wenn die Aufteilung nur zu einer verhältnismäßig geringen Belastung führt, während der beeinträchtigte Eigentümer mit den Kosten der Baumaßnahme allein überfordert wäre, oder ob der Betroffene hier vorrangig versuchen muss, andere Kostenträger heranziehen, kann hier ebenfalls dahinstehen. Denn die Kläger haben vorgetragen, dass die Kosten für alle von ihnen begehrten Maßnahme insgesamt 5.000 € nicht übersteigen. Dass ihnen nicht möglich wäre, diese Kosten zu tragen, haben sie nicht dargelegt. 32

. 33

4. Erfolg hat die Berufung hingegen hinsichtlich des Hilfsantrages zum Antrag zu 2), soweit die Kläger begehren, dass die Beklagten verurteilt werden zu dulden, dass ein zusätzlicher Handlauf auf dem Zwischenpodest der Treppe vom Entree in die Tiefgarage Hausnummer 7 zur Schließung der Lücke zwischen den beiden derzeit dort vorhandenen Teilhandläufen auf Kosten der Kläger angebracht wird. 34

Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinschaft erfordert zwar grundsätzlich eine Genehmigung von baulichen Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG im Beschlusswege und setzt damit auch eine vorherige Befassung der Eigentümergeinschaft mit der Angelegenheit voraus. Eine solche Befassung ist aber ausnahmsweise dann entbehrlich und kann durch die gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, wenn kein Ermessen besteht, weil die Kläger einen Anspruch auf Duldung der begehrten Maßnahme im konkret begehrten Umfang haben. So liegt der Fall hier. 35

Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine Abwägung aller Umstände des Einzelfalles. Die beiderseitigen Interessen sind im Rahmen des § 22 und § 14 Nr. 1 WEG abzuwägen. § 14 Nr. 1 WEG gibt dabei Raum für eine die betroffenen Grundrechte berücksichtigende Auslegung. Bei sich gegenüberstehenden Grundrechten ist eine fallbezogene Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen durch den Tatrichter erforderlich (OLG 36

München NZM 2008, 848 Rn. 29, Bärmann- Klein § 14 Rn. 16). Dem Verbot der Benachteiligung Behinderter kommt dabei erhöhte Bedeutung zu, denn von einem verständigen Miteigentümer darf und muss erwartet werden, dass er Toleranz auch und gerade gegenüber Behinderten aufbringt (Timme- Elzer § 22 WEG Rn. 165).

Von Bedeutung für eine Duldungspflicht der anderen Eigentümer ist hier, dass die bauliche Maßnahme unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit nach objektiven Gesichtspunkten geboten ist und ohne erhebliche Eingriffe in die Substanz und Optik des Gemeinschaftseigentums technisch machbar ist. Die Kläger machen geltend, dass der Kläger zu 2) die Fortsetzung des Handlaufs auf dem Treppenabsatz im Hinblick auf seine - ärztlich bescheinigte - Gangunsicherheit benötigt, um den Zugang zur Tiefgarage sicher zu erreichen. Dass die Fortführung des Handlaufs an der Wand auf dem Zwischenpodest, ohne abruptes Ende wie bisher, die Treppenbenutzung unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit erheblich erleichtert und sicherer macht, erschließt sich für die Kammer auch ohne Beweisaufnahme. Da hier der Handlauf bisher nur an der Außenseite der Treppe vorhanden ist, muss sich der Gangunsichere an der Außenseite entlang bewegen. Eine flüssige Fortbewegung beim Treppengang wird auf dem Treppenabsatz erst durch den durchgehenden Handlauf ermöglicht und gewährt größere Sicherheit als ein Festhalten an der Wand oder ein Absetzen und Aufnehmen zusätzlicher Hilfsmittel (Stock). Demgegenüber steht das Interesse der Gemeinschaft an der Aufrechterhaltung des bisherigen baulichen Zustandes. Dieses ist hier verhältnismäßig gering zu bewerten, da es sich um einen Treppenabsatz auf dem Weg zur Tiefgarage handelt, wo sich keine Wohnungseingangstüren befinden. Die Fortführung des Treppengeländers beeinträchtigt die Optik des Flures nur unwesentlich, wenn man den Antrag dahingehend auslegt, dass der zusätzliche Handlauf in der Ausführung des bisher vorhandenen Handlaufes ausgeführt wird, da er sich dann an das vorhandene Geländer unauffällig anschließt. Diese Anpassung hat die Kammer klarstellend auch bei der Fassung des Tenors berücksichtigt. Es ist vorliegend auch davon auszugehen, dass die hochbetagten Kläger die Arbeit nicht selbst ausführen, sondern durch eine Fachfirma ordnungsgemäß ausführen lassen wollen. Weitere Gesichtspunkte, von denen die Wohnungseigentümer im Rahmen des Interessenausgleichs gegebenenfalls die Gestattung abhängig machen könnten z.B. baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit und Abdeckung des Haftungsrisikos (vgl. zu diesen zulässigen Anforderungen an eine Gestattung: Timme- Elzer § 22 Rn. 171) sind bei dem hier in Rede stehenden Handlauf nicht zu bedenken.

37

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO, die Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

38

Die Kammer folgt der Anregung der Kläger, die Revision zuzulassen nicht, denn die Voraussetzungen der Revisionszulassung liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO gefordert. Es handelt sich um eine Entscheidung unter Einzelfallgesichtspunkten.

39

Streitwert: 5.000 € .

40
