
Datum: 01.06.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 4. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 O 286/07
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:0601.4O286.07.00

Tenor:

1)

Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern, ihren Mietern, Gästen, Kunden, Besuchern, etc., die ungehinderte Durchfahrt über das Grundstück T-Str. 20 b und 20 c, 50374 Erftstadt-Lechenich, zu ermöglichen und hierzu das vor der Hausdurchfahrt zur T-Straße hin gelegene Rolltor dauerhaft und durchgehend mindestens werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr und an Wochenenden und Feiertagen von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet zu halten.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger für außergerichtliche Kosten der Rechtsverfolgung 1.918,04 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.07.2007 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2)

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

3)

Für die Kläger ist das Urteil vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,- €.

Für die Beklagte ist das Urteil vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Kläger veräußerten mit notariellem Kaufvertrag vom 22.10./12.12.2003 an den Architekten A1 eine Teilfläche ihres Grundstücks T-Str. 18 in Erfstadt. Unter Nr. VI. 1) des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass sich Herr A1 hinsichtlich der Bebauung am Vorbescheid, welcher als Anlage zum Kaufvertrag genommen wurde, orientieren sollte. In dem Vorbescheid ist bezüglich des Hauses 1 eine Durchfahrtsbreite von 4,50 Metern und bezüglich des Hauses 2 von 4,00 Metern sowie eine Durchfahrtshöhe von jeweils 3,50 Metern vorgesehen gewesen. Weiter wurde im Kaufvertrag ein Wegerecht vereinbart, welches durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit abgesichert wurde.

In der Folgezeit bebaute Herr A1 die Teilfläche mit zwei Mehrfamilienhäusern, teilte diese in Wohnungseigentum auf und veräußerte die Wohnungen, wodurch die Beklagte entstand. An der Durchfahrt von der T-Straße wurde ein Rolltor angebracht, welches auch tagsüber verschlossen ist, so dass Kunden und Besucher der Kläger jeweils klingeln und warten müssen, dass diese ihnen das Tor öffnen. Die Kläger selbst haben für das Rolltor eine Fernbedienung sowie einen Schlüssel erhalten.

Die Kläger ließen die Durchfahrten durch den Sachverständigen L1 vermessen, der ihnen dafür Kosten in Höhe von 945,70 € in Rechnung stellte. Danach wiesen die Durchfahrten zu geringe Breiten und Höhen auf. Mit Schreiben vom 03.10.2006 (Anlage K 6, Bl. 45 ff. AH I) forderten die Kläger Herrn A1 zur Abhilfe sowohl bezüglich der Durchfahrtsmaße als auch des Rolltors unter Erklärungsfrist zum 16.10.2006 auf, welche dieser mit Schreiben vom 13.10.2006 zurückwies. Die Kläger schalteten daraufhin ihre Prozessbevollmächtigten ein, die das Abhilfeverlangen sowohl gegenüber Herrn A1, als auch der Beklagten wiederholten.

Die Kläger behaupten, dass die Durchfahrtsmaße zu gering seien, so dass ein Verstoß gegen die Grunddienstbarkeit vorliegen würde.

Sie sind der Ansicht, dass die Beklagte passivlegitimiert ist, da es eine Frage der gemeinschaftlichen Verwaltung betreffen würde. Das vereinbarte Wegerecht sei bei der Bebauung nicht eingehalten worden, was sich die Beklagte als Rechtsnachfolgerin des Herrn A1 zurechnen lassen müsse. Insoweit seien die Maßangaben im Vorbescheid entscheidend gewesen, welche unterschritten seien. Im Übrigen würde das Wegerecht auch durch das geschlossene Rolltor beeinträchtigt, da weder Kunden, Besucher, noch Lieferanten ungehindert auf das Grundstück der Kläger gelangen könnten.

Die Kläger haben unter Ziffer 1) zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den Klägern, ihren Mietern, Gästen, Kunden, Besuchern, etc., die ungehinderte Durchfahrt über das Grundstück T-Str. 20 b und 20 c, 50374 Erfstadt-Lechenich, zu ermöglichen und hierzu eine Durchfahrtsbreite durch das zur T-Straße hin gelegene Haus 1 von 4,50 Metern und durch das von der T-Straße aus dahinter gelegene Haus 2 von 4,00 Metern sowie eine auch unter Berücksichtigung der Neigung der Fahrbahn und der Gefällewechsel durchgehende Durchfahrtshöhe durch beide Hausdurchfahrten von 3,50 Metern herzustellen. Nachdem die Beklagte im Laufe des Verfahrens die Zufahrt abgesenkt hat, haben die Parteien den Rechtsstreit in der mündlichen Verhandlung vom 27.01.2012 im Antrag zu 1) bezüglich der Durchfahrtshöhe übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Kläger beantragen nunmehr,

1) die Beklagte zu verurteilen, den Klägern, ihren Mietern, Gästen, Kunden, Besuchern, etc., die ungehinderte Durchfahrt über das Grundstück T-Str. 20 b und 20 c, 50374 Erfstadt-

Lechenich, zu ermöglichen und hierzu eine Durchfahrtsbreite durch das zur T-Straße hin gelegene Haus 1 von 4,50 Metern und durch das von der T-Straße aus dahinter gelegene Haus 2 von 4,00 Metern herzustellen.

2) die Beklagte zu verurteilen, den Klägern, ihren Mietern, Gästen, Kunden, Besuchern, etc., die ungehinderte Durchfahrt über das Grundstück T-Str. 20 b und 20 c, 50374 Erftstadt-Lechenich, zu ermöglichen und hierzu das vor der Hausdurchfahrt zur T-Straße hin gelegene Rolltor dauerhaft und durchgehend mindestens werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr und an Wochenenden und Feiertagen von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet zu halten. 10

3) die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 945,70 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (24.07.2007) zu zahlen. 11

4) die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 2.637,75 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (24.07.2007) für außergerichtliche Kosten der Rechtsverfolgung zu zahlen. 12

Die Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Sie ist der Ansicht, dass nicht sie, sondern die einzelnen Eigentümer passiv legitimiert seien. Im Übrigen würden die Durchfahrtsmaße der erteilten Baugenehmigung entsprechen. Jedenfalls würden sämtliche Fahrzeuge die Durchfahrten passieren können, so dass keine Beeinträchtigung des Wegerechtes vorliegen würde. 15

Es wurde Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 26.09.2009 (Bl. 81 f. d. A.) sowie Ergänzungsbeweisbeschluss vom 19.03.2010 (Bl. 185 d. A.). Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Sachverständigengutachten vom 17.11.2009 (Bl. 128-148 d. A.) sowie das Ergänzungsgutachten vom 10.05.2010 (Bl. 203-210 d. A.). 16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen. 17

Entscheidungsgründe 18

Die Klage ist teilweise begründet. 19

I. Antrag zu 1) 20

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Herstellung der geltend gemachten Durchfahrtsbreiten gemäß §§ 1018, 1027, 1004 BGB. 21

Die Beklagte ist zwar grundsätzlich passiv legitimiert. Auch wenn nicht sie, sondern die jeweiligen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft im Grundbuch eingetragen sind und sich grundsätzlich Ansprüche, die aufgrund der Grunddienstbarkeit hergeleitet werden, gegen den Grundstückseigentümer geltend gemacht werden müssten, so sind im vorliegenden Fall etwaige Ansprüche aus der Grunddienstbarkeit dennoch der gemeinschaftlichen Verwaltung zuzurechnen, da es sich um sonstige Pflichten der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 WEG handelt, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind (vgl. zu einem ähnlichen Fall OLG Hamm ZMR 2006, 878). 22

Zu Gunsten der Kläger wurde auch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch entsprechend Nr. VII des Kaufvertrages eingetragen, mit welcher ihnen ein Wegerecht in Form eines Geh- und Fahrrechts eingeräumt wurde.

Eine Beeinträchtigung dieses Wegerechts durch eine zu geringe Durchfahrtsbreite liegt jedoch nicht vor. Dabei kommt es nicht darauf an, dass die Durchfahrtsbreiten ausweislich des Sachverständigengutachtens bei Haus 1 weniger als 4,50 Meter und bei Haus 2 weniger als 4,00 Meter betragen. Eine explizite Vereinbarung, dass Herr A1 bei der Bauausführung diese Maße einzuhalten habe, wurde im Kaufvertrag nicht vereinbart. Zwar ergibt sich aus Nr. VI. 1. des Kaufvertrages, dass sich der Käufer bei der Bebauung am Vorbescheid (Bl. 25 f. AH I) orientieren sollte. Eine Verpflichtung dahingehend, dass alleine diese Maße ein vertragsgerechtes Wegerecht darstellen würden, ist damit jedoch nicht verbunden. Auch die Bezugnahme auf Markierungen durch Textmarker im angefügten Plan belegen keine konkret vereinbarten Maße. Im Plan sind keine Maße enthalten. Auch ist eine Umrechnung aus dem Maßstab abwegig, da Markierungen mit Textmarker zwangsläufig zu Ungenauigkeiten führen. Vielmehr ist die Markierung dahin zu verstehen, dass der grundsätzlich gemeinte Bereich eingezeichnet werden sollte. Im Vorbescheid war auch ausgeführt, dass diese Maße „zur Sicherung der gefahrlosen Zuwegung der Stellplatzanlage ... sicherzustellen“ seien. Die angegebene Breite diene also dem übergeordneten Zweck, eine gefahrlose Zuwegung zu erreichen. Dabei ist zu beachten, dass im Kaufvertrag lediglich eine Sollvereinbarung, keine Mussvereinbarung getroffen wurde. Damit ist aber nicht entscheidend, ob die genauen Maße eingehalten wurden, sondern ob der Sinn und Zweck der Vereinbarung – die gefahrlose Zuwegung – durch die vorhandenen Gegebenheiten gewährleistet ist. Nach der von den Parteien mithilfe der Feuerwehr am 20.10.2010 durchgeführten Fahrprobe, kann jedoch sogar ein sog. Drehleiterfahrzeug der Feuerwehr die Durchfahrten – nach erfolgter Anpassung der Durchfahrtshöhen durch Absenkung der Zufahrt – passieren. Nach den Ausführungen der Sachverständigen im Gutachten können desweiteren auch andere Schwerlastfahrzeuge die Durchfahrten passieren. Damit liegt in der tatsächlich vorhandenen geringeren Breite der Durchfahrten keine Beeinträchtigung des Wegerechts der Kläger, welche eine Herstellung anderer Durchfahrtsbreiten rechtfertigen würde. Vielmehr ist bereits der vorhandene Zustand für eine ungehinderte Durchfahrt ausreichend.

24

II. Antrag zu 2)

25

Die Kläger haben jedoch einen Anspruch auf Offenhalten des Rolltores gemäß §§ 1018, 1027, 1004 BGB.

26

Das durch die Grunddienstbarkeit abgesicherte Wegerecht der Kläger, für welches die Beklagte passiv legitimiert, ist dadurch beeinträchtigt, dass an der Durchfahrt ein Rolltor angebracht wurde, welches auch tagsüber geschlossen ist. Den Klägern wurde zwar diesbezüglich eine Fernbedienung und ein Schlüssel übergeben. Zu den Benutzungsberechtigten eines Wegerechts gehören jedoch auch Kunden, Mieter und Mitarbeiter (Palandt/Bassenge § 1018 Rn. 14). Die Kläger, die auf ihrem Grundstück auch ihrer Berufstätigkeit nachgehen und dazu Kunden, aber ohnehin auch Lieferanten, empfangen müssen, sind daher insoweit ihrem Wegerecht beeinträchtigt, als dass diese ebenfalls benutzungsberechtigten Besucher das Grundstück der Kläger nicht ungehindert erreichen können. Vielmehr müssen die Kläger jeweils zum Rolltor kommen und dieses öffnen, wenn ein Besucher auf ihr Grundstück gelangen möchte. Die damit verbundenen Beschwerlichkeiten stellen eine Beeinträchtigung des vereinbarten Wegerechts dar, welches die Kläger nicht mehr hinnehmen müssen. Dabei haben die Kläger mit ihrem Antrag zu 2) ihr Wegerecht gemäß § 1020 BGB auch schonend ausgeübt, als sie lediglich ein Offenhalten

27

des Rollltores zu den üblichen Verkehrszeiten geltend gemacht haben.

Daran ändert auch nichts, dass Herr A1 – entsprechend den Ausführungen der Beklagten im 28
Schriftsatz vom 19.10.2011 – ein Leerrohr zur Installation einer Sprechanlage verlegen ließ.
Wie sich aus der dazu vorgelegten Anlage (Bl. 279 d. A.) ergibt, lehnte Herr A1 gleichzeitig
jedoch eine Kostenübernahme für die Sprechanlage ab, verlangte also, dass die Kläger diese
auf eigene Kosten installieren lassen würden. Dies war den Klägern jedoch angesichts des
ihnen eingeräumten Wegerechts nichts zuzumuten war. Vielmehr ergibt sich aus dem
vereinbarten Wegerecht, dass Beeinträchtigungen desselben zu unterlassen sind. Sind für
eine Nichtbeeinträchtigung Maßnahmen erforderlich, die mit Kosten verbunden sind, so sind
diese Kosten nicht von dem Wegeberechtigten, sondern von demjenigen zu tragen, der das
Wegerecht eingeräumt und durch eine Maßnahme beeinträchtigt hat.

Ebenso wenig führen die Ausführungen der Beklagten in den nicht nachgelassenen 29
Schriftsätzen vom 11.05.2012 und 29.05.2012 zu einer anderen rechtlichen Bewertung.
Soweit darin neuer Tatsachenvortrag enthalten ist, ist dieser bereits gemäß § 296a ZPO
unbeachtlich. Im Übrigen führt eine Beschlussfassung auch noch nicht zu einer Beseitigung
der Beeinträchtigung. Diese könnte frühestens nach Umsetzung des beschriebenen WEG-
Beschlusses durch tatsächliche Installation der Klingelanlage beseitigt sein.

III. Antrag 3) 30

Ein Schadenersatzanspruch bezüglich der Sachverständigenkosten in Höhe von 945,70 € 31
gemäß § 823 Abs. 1 BGB steht den Klägern dagegen nicht zu.

Zwar sind die Kläger aufgrund der Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit in einem 32
sonstigen Recht verletzt worden. Die Sachverständigenkosten stellen jedoch keinen kausalen
Schaden aus dieser Rechtsverletzung dar. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten
lediglich die Durchfahrtsmaße aufgenommen und den Unterschied zu den von den Klägern
vorgegebenen Maßen bezüglich der Durchfahrtshöhen und – breiten festgestellt. Wie oben
unter Ziffer I. bereits ausgeführt, waren die Maße aus dem Vorbescheid jedoch kein
entscheidendes Kriterium, um eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit festzustellen.
Die im Gutachten erhobenen Feststellungen waren mithin für die Geltendmachung des
Anspruchs unbeachtlich und somit unbrauchbar. Kosten eines unbrauchbaren Gutachtens
sind jedoch nicht erstattungsfähig.

IV. Antrag 4) 33

Den Kläger steht jedoch ein Schadenersatzanspruch auf außergerichtliche Anwaltskosten in 34
Höhe von 1.918,04 € gemäß § 286 BGB zu.

Die Kläger hatten bereits mit Schreiben vom 03.10.2006 an Herrn A1 unter Erklärungsfrist 35
zum 15.10.2006 zur Abstellung der Beeinträchtigungen aufgefordert. Diese Forderungen
wurden mit Schreiben des Herrn A1 vom 13.10.2006 zurückgewiesen. Mithin befand sich die
Beklagte, die sich dessen Erklärungen als Rechtsnachfolgerin zurechnen lassen muss, ab
diesem Zeitpunkt in Verzug. Die sodann eingeschalteten Prozessbevollmächtigten forderten
sowohl Herrn A1, als auch die Beklagte nochmals zur Beseitigung der Beeinträchtigungen
auf. Die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten der Kläger stellen mithin einen kausalen
Verzugsschaden dar.

Diese sind in Höhe der Gebühren ersatzfähig, welche unter Zugrundelegung des 36
Streitwertes, mit dem die Kläger obsiegen, entstehen. Die Kläger obsiegen im Verfahren auf

einen Streitwert in Höhe von 26.000,- €. Dieser setzt sich zusammen aus einem geschätzten Streitwert in Höhe von 1.000,- € bezüglich des Antrages zu 2) und eines weiteren Betrages in Höhe von 25.000,- €, der auf den erledigten Teil des Antrages zu 1) entfällt, dessen Kosten die Beklagte – wie unter Ziffer V. noch ausgeführt – zu tragen haben. Dabei hat das Gericht den von den Klägern für den Antrag zu 1) angesetzten Streitwert von 50.000,- € für jeweils zur Hälfte auf die Durchfahrtshöhe und die Durchfahrtsbreite, mithin zu je 25.000,- €, angesetzt.

Ausgehend von einem „Erfolgsstreitwert“ von 26.000,- € ergibt sich bei einer 2,1-Geschäfts- und Erhöhungsgebühr, einer Auslagenpauschale von 20,- € und 19 % Umsatzsteuer ein Betrag in Höhe von 1.918,04 €.

V.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 91a ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit im Antrag zu 1) bezüglich der Durchfahrtshöhe übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war insoweit nur noch über die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91a ZPO zu entscheiden.

Die Kosten waren aufgrund der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erledigungserklärung der Beklagten aufzuerlegen. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Antrag zu 1) bezüglich der Durchfahrtshöhe begründet. Ausweislich der zunächst einvernehmlich mit der Feuerwehr der Stadt Erftstadt erfolgten Fahrprobe mit einem Drehleiterfahrzeug, konnte dieses bereits die erste Durchfahrt wegen zu geringer Höhe der Durchfahrt nicht passieren. Damit lag jedoch eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung des Wegerechts vor, da eine ausreichende Durchfahrtshöhe gerade der gefahrlosen Zuwegung dienen sollte. Ist es jedoch der Feuerwehr ursprünglich nicht möglich gewesen, mit sämtlichen Fahrzeug das Grundstück der Kläger zu erreichen, so war diese Voraussetzung nicht erfüllt. Es bestand daher ein Anspruch der Kläger auf Herstellung einer Durchfahrtshöhe, die eine gefahrlose Zuwegung ermöglichte. Die ursprünglich bestehende Beeinträchtigung ist erst im laufenden Verfahren durch das erledigende Ereignis – die Absenkung der Zufahrt durch die Beklagte – beseitigt worden. Es war mithin sachgerecht, der Beklagten insoweit die Kosten aufzuerlegen, die im Streitwert mit 25.000,- € anzusetzen waren, wie bereits unter Ziffer IV. ausgeführt.

VI.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Streitwert:

- Antrag 1):	50.000,00 €	
- Antrag 2):	1.000,00 €	
- Antrag 3):	945,70 €	
- Gesamt:	51.945,70 €	

