

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG, 195 BGB

- 1. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere der gültigen Brandschutzvorschriften, entspricht ordnungsgemäßer Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, welche gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zur ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört.**
- 2. Haben die Miteigentümer zum Ausdruck gebracht, dass sie es generell ablehnen, für einen zweiten Fluchtweg zu sorgen, da dies Sache der Kläger sei und ein Anspruch gegen die übrigen Eigentümer auch verjährt sei, ist die grundsätzlich erforderliche Vorbefassung auf einer Eigentümerversammlung als reine Förmerei anzusehen.**
- 3. Wird ein Eigentümer seitens der zuständigen Baubehörde erstmals offiziell zur Beseitigung des ordnungswidrig bestehenden Zustandes aufgefordert, ist eine deutliche Konkretisierung und Vertiefung der Pflicht zur Einrichtung eines zweiten Rettungsweges eingetreten, welcher es gerechtfertigt, auf diesen Zeitpunkt für einen Neubeginn der Verjährungsfrist abzustellen.**

LG Köln, Urteil vom 30.06.2011; Az.: 29 S 159/10

Tenor:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat die Berufungsklägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Berufungsklägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Berufungsbeklagten vor der Vollstreckung Sicherheit leisten in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Die Revision wird zugelassen.

I.

Tatbestand:

Die Beklagte und Berufungsklägerin M (im Folgenden: die „Beklagte“) verfolgt als einzige der übrigen, erstinstanzlich beklagten Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage O-Straße, ...1 Köln den Klageabweisungsantrag aus erster Instanz weiter.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft O-Straße- in ...1 Köln. Die Beklagte ist Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss, die Kläger sind nach Erwerb im Jahre 2005 Eigentümer einer Dachgeschosswohnung. Diese Dachgeschosswohnung war ursprünglich mit der daneben liegenden Wohnung zu einer Einheit verbunden. Nach der Trennung der Wohnungen verfügte nur noch die eine Dachgeschosswohnung über einen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlichen zweiten Rettungsweg. Ein zweiter Rettungsweg für die Wohnung der Kläger existiert nicht. Nach einer örtlichen Überprüfung der Wohnanlage durch die Feuerwehr wies die Stadt Köln – Bauaufsichtsamt – die Kläger mit Schreiben vom 08.04.2008 auf diesen Missstand hin und forderte die Kläger zur Abstellung dieses ordnungswidrigen Zustandes auf. Im weiteren Verfahrensgang genehmigte die Stadt Köln zu diesem Zweck die Errichtung einer Spindeltreppe. In einer Eigentümerversammlung vom 23.03.2009 beantragten die Kläger untere TOP 3 sodann die Erteilung der Zustimmung zu einer Feuertreppe als zweiten Fluchtweg für ihre Wohnung. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Diesen Negativbeschluss fochten die Kläger vor dem Amtsgericht Köln an und beantragten zudem u.a. hilfsweise, die übrigen Miteigentümer zu verurteilen, dem Antrag auf Anbringung eines fachgerechten Rettungsweges zuzustimmen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Schaffung eines zweiten Rettungsweges entspreche der Erfüllung einer ordnungsbehördlichen Forderung des Bauaufsichtsamtes und sei daher eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagten sind hingegen der Ansicht, dass ein Anspruch auf Herstellung oder Duldung der Schaffung eines zweiten Rettungsweges nicht bestehe. Selbst wenn dies der Fall sei, sei dieser Anspruch verjährt.

Das Amtsgericht Köln hat mit am 29.06.2010 verkündeten Urteil, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird (Bl. 272ff. d. A.) die übrigen Wohnungseigentümer gemäß dem Hilfsantrag der Klägerin verurteilt, dem Antrag auf Anbringung eines fachgerechten zweiten Rettungsweges zuzustimmen. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

Zur Begründung führt es u.a. aus, dass die Einhaltung der gültigen Brandvorschriften zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehöre, die jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG verlangen könne. Insbesondere entspreche die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen stets ordnungsgemäßer Verwaltung. Daher sei die WEG zur Schaffung des zweiten Rettungsweges zuständig, wobei ihr jedoch ein Ermessensspielraum zustehe. Der Anspruch sei auch nicht verjährt. Zwar gelte auch zwischen Wohnungseigentümern die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestehe jedoch die Besonderheit, dass es sich bei der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung um eine Dauerverpflichtung handele.

Gegen dieses Urteil, der Beklagten am 05.07.2010 zugestellt (Bl. 285 d. A.), hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 04.08.2010, eingegangen bei Gericht am

05.08.2010 (Bl. 292 d. A.) Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 03.09.2010, eingegangen bei Gericht am 05.09.2010 (Bl. 309 d. A.) begründet.

Sie ist der Ansicht, dass der WEG durch die Verurteilung die vorrangige Möglichkeit der gemeinschaftlichen Willensbildung genommen worden sei. Die Kläger hätten sich insofern nicht um eine entsprechende Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung bemüht. Auch müssten sich die Kläger das bauordnungsrechtswidrige Verhalten ihres Vorgängers, der die Wohnungen entgegen der Baugenehmigung zusammengelegt habe, zurechnen lassen. Selbst wenn man aber der Auffassung des Amtsgerichts folge, sei der Anspruch der Kläger jedenfalls verjährt. Die Verjährung habe nämlich spätestens 2003 begonnen und endete mithin mit Ablauf des Jahres 2006.

Die Kammer hat mit Hinweisbeschluss vom 15.09.2009 darauf hingewiesen, dass der Anspruch nicht verjährt sein dürfte (Bl. 316 d. A.).

Die Beklagte beantragt,

1. unter teilweiser Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Köln vom 29.06.2010, Az. 202 C 102/09, die Klage in vollem Umfang abzuweisen;
2. die Revision zuzulassen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie sind der Ansicht, die durch die Beklagte zur Verjährungseinrede herangezogene Rechtsprechung betreffe ausschließlich Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungs- und planmäßigen Zustandes. Ein solcher Fall sei jedoch hier nicht gegeben, da der Zustand, wie er im Aufteilungsplan bereits vorhanden sei, nicht den heutigen ordnungsbehördlichen Anforderungen entspreche.

II.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Das Amtsgericht Köln hat die Beklagte zutreffend wie hilfsweise beantragt verurteilt.

Den Klägern steht der geltend gemachte Hilfsantrag zu. Er ergibt sich aus § 21 Abs. 4 WEG. Danach kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere der gültigen Brandschutzvorschriften, entspricht ordnungsgemäßer Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, welche gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zur ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört. Die Wohnungseigentümergeinschaft war in vorliegendem Fall

daher gehalten, einen zweiten Rettungsweg zu schaffen. Wie sie dies umsetzt, fällt in ihren Ermessenspielraum.

Die Kläger oblag es ausnahmsweise nicht, vor Anrufung des Gerichts eine Beschlussfassung der Eigentümer herbeizuführen. Aufgrund der Weigerungshaltung der Beklagten sowie der übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung fehlt es nicht an einem Rechtsschutzbedürfnis. Da die Miteigentümer zum Ausdruck gebracht haben, dass sie es generell ablehnen, für einen zweiten Fluchtweg zu sorgen, da dies Sache der Kläger sei und ein Anspruch gegen die übrigen Eigentümer auch verjährt sei, ist die grundsätzlich erforderliche Vorbefassung hier als reine Förmerei anzusehen.

Das Amtsgericht hat auch im Ergebnis zutreffend die Verjährung des Anspruchs verneint.

Soweit das Amtsgericht der Auffassung ist, es handele sich um eine Dauerverpflichtung der Wohnungseigentümer untereinander, die täglich neu entsteht daher nie verjähren kann, folgt die Kammer dieser Argumentation nicht, sondern geht davon aus, dass auch der Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG der regelmäßigen Verjährungsfrist in § 195 BGB unterliegt und daher eine Verjährung nach Ablauf der mit Kenntniserlangung bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis beginnenden Verjährungsfrist eintreten kann.

Wann der teilende Eigentümer und Veräußerer der Dachgeschosswohnung vom bauordnungswidrigen Zustand der Wohnung Kenntnis erlangt hatte oder hätte erlangen müssen und ob sich die Kläger dessen Kenntnis zurechnen lassen müssen, kann hier jedoch dahinstehen.

Nach Ansicht der Kammer stellt das Schreiben der Stadt Köln vom 08.04.2008 nämlich einen Fall der Vertiefung der Störung dar, der einen neuen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung entstehen lässt, der dann wiederum der dreijährigen Verjährungsfrist unterliegt (vgl. insoweit auch BGH, Urteil vom 21.10.2005, NZM 2006, 192). Der Erhalt dieses Schreibens stellt für die Kläger eine Zäsur dar. War ihnen bislang nur aus eigenem Wissen bekannt oder vermuteten sie bloß einen Widerspruch zu Brandschutzvorschriften, so wurde Ihnen mit Schreiben der Stadt Köln vom 08.04.2008 dieser Zustand nun auch behördlich bescheinigt. Die Kläger wurden mit diesem Schreiben erstmals offiziell zur Beseitigung des bestehenden Zustandes aufgefordert. Angesichts der Tatsache, dass nun auch eine Behörde in die Problematik des fehlenden zweiten Rettungsweges involviert war und den Klägern ordnungsrechtliche Konsequenzen drohten, ist eine deutliche Konkretisierung und Vertiefung der Pflicht zur Einrichtung eines zweiten Rettungsweges eingetreten. Die Angelegenheit gewann für die Kläger fortan angesichts der drohenden Maßnahmen der Stadt Köln zunehmend an Bedeutung. Daher erachtet es die Kammer als gerechtfertigt, auf diesen Zeitpunkt für einen Neubeginn der Verjährungsfrist abzustellen, so dass die Verjährung erst am 31.12.2011 eintreten würde.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 2. Alternative, § 711 ZPO.

Die Berufung war in Bezug auf die Frage der Verjährung zuzulassen. Es liegt der Zulassungsgrund des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO (Fortbildung des Rechts/Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung) vor. Nach Auffassung der Kammer bedarf es höchstrichterlicher Rechtsprechung dahingehend, ob es sich vorliegend, wie es das Amtsgericht Köln vertritt, bei dem Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG um eine Dauerverpflichtung handelt, die jeden Tag neu entsteht. Zudem bedarf es höchstrichterlicher Klärung, ob in Konstellationen wie diesen eine oben beschriebene Vertiefung der Störung und damit eine Zäsur angenommen werden kann mit der Folge, dass die Verjährungsfrist erneut zu laufen beginnt.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 25.000 € festgesetzt.