
Datum: 05.10.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 123
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 123 C 183/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:1005.123C183.07.00

Tenor:

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in Höhe von 2.947,40 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.3.2007 erledigt ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115% des voll-streckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115% des zu vollstreckenden Betrages leisten.

T A T B E S T A N D

1

Die Kläger sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in der G.str. in Köln im 4. Obergeschoss. Die Beklagte ist Eigentümerin des sich über der Wohnung der Kläger befindlichen Dachgeschosses. Die Beklagte lässt als Bauherrin das Dachgeschoss zu Penthouse-Wohnungen ausbauen.

2

Im Rahmen dieser Baumaßnahme ist es im Oktober 2006 zu einem erheblichen Wasserschaden im gesamten Haus gekommen, von welchem auch die Wohnung der Kläger betroffen war. Am 3.9.2006 drang erstmalig Wasser vom provisorisch mit Planen abgedeckten Dach in das Treppenhaus ein. In der Nacht vom 17. auf den 18.9.2007 drang

3

wiederum Wasser in das Treppenhaus ein, so dass dieses von der 3. Etage bis zum Keller nass war. Auch vom 29. auf den 30.9.2007 und vom 4. auf den 5.10.2007 drang Wasser in das Treppenhaus ein und setzte dieses bis zum Keller unter Wasser. Die Eigentümer des Hauses informierten die Beklagte regelmäßig von der auftretenden Wasserproblematik. Vom 5. auf den 6.10.2007 drang erstmals Wasser in die einzelnen Wohnungen ein. Am 7.10.2007 stand erneut das Treppenhaus unter Wasser. Am 8.10.2007, 9.10.2007, 10.10.2007 und am 11.10.2007 stand die zweite und dritte Etage unter Wasser und in den Wohnungen traten immer mehr Feuchtigkeitsschäden zu Tage. Die Beklagte wurde über die Wassereinbrüche regelmäßig informiert, ebenso wie über den Eindruck der Kläger, dass sich keiner auf der Baustelle für die Problematik zuständig fühlte. Am 23.10.2007 stand das Treppenhaus erneut unter Wasser und die Wasserschäden in der Wohnung der Kläger verschärften sich. Ende Oktober und Ende November wurde aus der Geschossdecke Wasser abgesaugt. Erst Ende November 2007 fand auf Veranlassung der Beklagten eine Begehung mit einem Sachverständigen statt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 15.11.2006 forderten die Kläger die Beklagte auf, den Schaden bis zum 30.11.2006 zu beseitigen. Die Beklagte ließ bis zum 26.1.2007 Trocknungsgeräte in der Wohnung der Kläger aufstellen. Sie sagte zu, die durch die Trocknungsgeräte bedingten höheren Stromkosten der Kläger zu übernehmen. Diese belaufen sich auf 149,00 Euro. 4

Unter dem 14.2.2007 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass beabsichtigt ist, den Schaden nach Karneval zu beheben. Die Kläger erklärten mit Schreiben vom 27.2.2007, dass sie den Schaden selbst beheben lassen wollten und forderten die Beklagte zur Zahlung der anfallenden Renovierungskosten in Höhe von 2.797,40 Euro netto bis zum 13.3.2007 erfolglos auf. Daneben verlangen die Kläger von der Beklagten Erstattung der ihnen durch die Durchfeuchtung der Wohnung und das teilweise Nichtvorhandensein des Daches entstandenen erhöhten Heizkosten in Höhe von 107,10 Euro. 5

Gleichzeitig begehren die Kläger die durch die anwaltliche Inanspruchnahme entstandenen Kosten von der Beklagten ersetzt. 6

Die Kläger behaupten, die Beklagte sei von Beginn der Baumaßnahme an von den Miteigentümern und von den Klägern selbst darauf hingewiesen worden, dass die Baumaßnahmen nicht ordnungsgemäß ausgeführt und beaufsichtigt würden. 7

Die Kläger haben ursprünglich beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 2.947,40 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.3.2007 und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 191,65 Euro nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.3.2007 zu zahlen. 8

Nachdem die Beklagte die Schäden in der Wohnung der Kläger behoben hat, haben die Kläger den Rechtsstreit mit Schriftsatz vom 19.4.2007 in Höhe von 2.797,40 Euro einschließlich des Zinsanspruches für erledigt erklärt. Der Erledigungserklärung hat sich die Beklagte ausdrücklich nicht angeschlossen. 9

Mit gleichem Schriftsatz haben die Kläger die Klage um weitere 107,10 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 4.5.2007 erhöht. 10

Mit Schriftsatz vom 30.5.2007 haben die Kläger den Rechtsstreit in Höhe der geltend gemachten Stromkosten von 149,00 Euro für erledigt erklärt, nachdem dieser Betrag an sie 11

überwiesen wurde. Auch insoweit schließt sich die Beklagte der Erledigungserklärung nicht an.

Gleichzeitig haben die Kläger die Klage im Hinblick auf die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten um 167,85 Euro auf 359,50 Euro erhöht. 12

Die Kläger beantragen nunmehr, 13

die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 107,10 Euro nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 4.5.2007 zu zahlen, 14

die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 359,50 Euro nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.3.2007 zu zahlen, 15

festzustellen, dass der Rechtsstreit in Höhe von 2.947,40 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.3.2007 erledigt ist. 16

Die Beklagte beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Die Beklagte behauptet, sie habe die Planung, die Bauüberwachung und auch die Bauausführung an kompetente Fachunternehmer abgegeben und damit auch ihre Verkehrssicherungspflicht an diese übertragen. Die Abdichtung gegen das Niederschlagswasser sei nicht ausreichend dimensioniert gewesen, so dass es zu dem Wassereinbruch gekommen sei. Anhaltspunkte für Zweifel an der Zuverlässigkeit im Hinblick auf die Ausführung der jeweiligen Arbeiten hätten für die Beklagte nicht bestanden. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 20

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 21

Die Klage ist teilweise begründet. 22

Der Rechtsstreit ist in Höhe von 2.947,40 Euro zuzüglich Zinsen erledigt. 23

Der ursprüngliche geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Kläger in Höhe von 2.947,40 Euro gegen die Beklagte war zulässig und begründet und ist erst durch die Schadensbehebung und Zahlung seitens der Beklagten unbegründet geworden. 24

Den Klägern stand ein Anspruch auf Ersatz der durch den Wasserschaden entstandenen Renovierungskosten aus § 823 Abs. 1 BGB zu. Danach ist derjenige, welcher das Eigentum eines anderen verletzt, zum Ersatz des Schadens verpflichtet. 25

Unstreitig ist an der Eigentumswohnung der Kläger aufgrund der von der Beklagten veranlassten Baumaßnahme ein Wasserschaden entstanden. Die Beklagte ist für den eingetretenen Schaden im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht verantwortlich. 26

Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass von seinem Bauvorhaben keine Gefahren ausgehen, durch die Dritte Schäden erleiden können. Denn in erster Linie ist er es, der die Gefahrenquelle eröffnet. Er wird von seiner Verantwortung auch nicht schon dadurch befreit, dass er die Bauplanung, Bauaufsicht und Bauausführung einem bewährten Architekten sowie einem zuverlässigen und leistungsfähigen Bauunternehmer überträgt. Zwar erübrigt sich für 27

ihn oft die Aufsichtspflicht, wenn er einen als zuverlässig bekannten sachkundigen Architekten und einen solchen Bauunternehmer beauftragt hat. Als zunächst Verkehrssicherungspflichtiger ist er aber zu eigenem Eingreifen dann verpflichtet, wenn er Gefahren sieht oder hätte sehen müssen, wenn er Anlass zu Zweifeln hat, ob der oder die von ihm Beauftragten den Gefahren und Sicherungserfordernissen in der gebührenden Weise Rechnung tragen, oder wenn deren Tätigkeit mit besonderen Gefahren verbunden ist, die auch von ihm, dem Auftraggeber, erkannt und durch eigene Anweisungen abgestellt werden können (vgl. BGH NJW 1993, 1647).

28
Zwar kann der streitige Vortrag der Beklagten als wahr unterstellt werden, dass sie die Planung, die Bauüberwachung und auch die Bauausführung an kompetente Fachunternehmer abgegeben hat, doch verbleibt bei ihr weiterhin eine Kontroll- bzw. Überwachungspflicht, die sie verletzt hat. Hier hätte die Beklagte nach dem unstreitigen Vortrag der Kläger zu dem Ablauf der Wassereinbrüche in das Objekt, welche sich über fast zwei Monate erstreckten, und der unstreitigen Benachrichtigung der Beklagten von den Vorfällen durch die Kläger und andere Eigentümer, Zweifel an der Einhaltung der gebührenden Sicherheitsanforderungen im Hinblick auf die Abdichtung der Baustelle die ausführenden Bauunternehmer kommen müssen. Sie hätte daher schon viel früher eine Maßnahme wie die Überprüfung und Ursachensuche für den Wassereintritt durch einen Sachverständigen und die sich ergebenden Gegenmaßnahmen veranlassen müssen. Der pauschale Vortrag der Beklagten, Anhaltspunkte für Zweifel an der Zuverlässigkeit der Ausführung der jeweiligen Arbeiten hätten für die Beklagte nicht bestanden, ist nach dem konkreten Vortrag der Kläger und der unstreitigen Anzeige der vielzähligen Wassereinbrüche bei der Beklagten nicht ausreichend. Insbesondere hat die Beklagte nicht vorgetragen, mit welchen Maßnahmen sie auf die Anzeigen der Wassereinbrüche reagierte.

29
Die Schadenshöhe ist zwischen den Parteien unstreitig geblieben.

30
Erst durch die Vornahme der Renovierungsarbeiten durch die Beklagten und Begleichung der erhöhten Stromkosten, welche durch die Trocknungsgeräte entstanden, ist der Anspruch der Kläger mangels bestehenden Schadens entfallen und daher ihr zuvor zulässiger und begründeter Antrag unbegründet geworden.

31
Der Zinsanspruch war aus §§ 280, 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB berechtigt.

32
Die weiter geltend gemachten Ansprüche der Kläger sind hingegen unbegründet.

33
Die Kläger können nicht Zahlung von weiteren 107,10 Euro für erhöhte Heizkosten von der Beklagten verlangen. Die Durchfeuchtungen sind durch den Einsatz der Trocknungsgeräte unstreitig beseitigt worden, so dass insoweit nicht ersichtlich ist, warum höhere Heizkosten angefallen sein sollten. Die Stromkosten sind hingegen ersetzt worden. Der Vortrag der Kläger, aufgrund der teilweisen Entfernung des Daches über einige Wochen seien höhere Heizkosten entstanden, ist nicht ausreichend konkret. Insoweit hätten die Kläger angeben müssen, in welchem Zeitraum das Dach des Hauses sich in abgedecktem Zustand befunden hat und sie hätten für diesen Zeitraum einen Heizkostenvergleich vornehmen lassen müssen. Der dargelegte erhöhte Heizkostenverbrauch über einen Zeitraum von fast 9 Monaten lässt sich hingegen nicht zuverlässig auf den verhältnismäßig geringen Zeitraum des offenen Daches konkretisieren.

34
Auch steht den Klägern kein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlich angefallenen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 359,50 Euro zu. Denn sie haben die Zahlung der Gebührennote und damit den Eintritt des Schadens nicht vorgetragen. Die Befreiung von der

Verbindlichkeit gegenüber ihren vorprozessual tätigen Bevollmächtigten haben die Kläger als Schaden hingegen nicht geltend gemacht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 35

Streitwert: 3.054,50 Euro 36