
Datum: 01.04.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 329/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0401.202C329.09.00

Tenor:

Der unter TOP 3 auf der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 gefasste Beschluss über die Beauftragung der Arbeiten zur Wärmedämmung und Instandsetzung der bahndammseitigen Fassade N. Straße 27a und 29a, 50674 Köln sowie deren Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien sind die Mitglieder der im Rubrum näher bezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft. Am 20.10.2009 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der zu TOP 3 über die Beauftragung der Arbeiten zur Wärmedämmung und Instandsetzung der bahndammseitigen Fassade der Häuser N. Straße 27a und 29a sowie deren Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage beschlossen wurde. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das zu den Akten gereichte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009, Blatt 22 ff. der Gerichtsakten, Bezug genommen. Die Beschlussfassung zu TOP 3 ficht der Kläger vorliegend an. Er beanstandet, dass eine Wärmedämmung der Außenwände mit einer Stärke von 10 cm beschlossen wurde, obwohl

2

nach dem bestandskräftigen Bescheid der Stadt Köln –Denkmalbehörde- vom 18.05.2009 lediglich eine Außendämmung von 7 cm genehmigt worden sei. Insoweit stehe zu befürchten, dass die Denkmalbehörde die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlange. Auch stehe zu befürchten, dass die Stadt Köln die Durchführung einer Maßnahme in Abweichung des Genehmigungsbescheides mit einer Geldbuße ahnden werde. Sollte der Inhalt des Bescheides nicht mit den Bestimmungen der Energiesparverordnung vereinbar gewesen sein, hätte es allein ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, diesen Bescheid innerhalb der Klagefrist anzufechten. Nach Ablauf der Klagefrist hätte zunächst die Möglichkeit bestanden, eine Ausnahmeregelung gemäß § 24 Abs. 1 EnEV zu beantragen. Des Weiteren hätte es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, zunächst zu prüfen, ob die Bauschäden nicht durch eine Kombination von Innen- und Außendämmung behoben werden könnten.

Der Kläger beantragt,

3

der unter TOP 3 auf der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 gefasste Beschluss über die Beauftragung der Arbeiten zur Wärmedämmung und Instandsetzung der bahndammseitigen Fassade N. Straße 27a und 29a sowie deren Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage wird für ungültig erklärt.

4

Die Beklagten beantragen,

5

die Klage abzuweisen.

6

Sie tragen vor, dass wenn die Eigentümergemeinschaft eine Wärmedämmung nach DIN und § 9 der Energieeinsparverordnung aufbringe, es sich um eine Wärmedämmung mit einer Dämmschicht über alles von mindestens 10 cm Dicke handeln müsse. Wärmedämmungen, die dickenseitig darunter liegen, blieben wirkungslos und entsprächen nicht der Gesetzeslage. Hinzukomme, dass eine einheitliche Dämmdicke auf der Fassade ohnehin nicht zu realisieren sei. Die Unebenheiten und unterschiedlichen Wanddicken der historischen Wände führten dazu, dass ein Ausgleich stattfinden müsse. Die notwendigen Ausgleichungen beliefen sich auf bis zu 3-4 cm, was zur Folge habe, dass bei einer Dämmdicke von maximal 7 cm die 3-4 cm darin aufgehen müssten, mit der Folge, dass 7 cm -3-4 cm Ausgleich, also 3-4 cm Dämmdicke übrig blieben. Bei einer generellen Auslegung der Dämmdicke auf 10 cm würden durch die Ausgleichung dann rund 7 cm übrig bleiben. Der Kläger erkenne, dass die Dämmstärke die notwendigen Ausgleichungen wegen der unterschiedlichen Wandstärken und Unebenheiten zwischen 3 und 4 cm aufnehme. Zudem habe das Amt für Denkmalschutz eindeutig zu verstehen gegeben, dass es eine Dämmstärke bis zu 10 cm tolerieren und nicht zum Gegenstand einer Beseitigungsverfügung machen werde, zumal ja gewisse "Spielräume" nötig seien, um die Unebenheiten der Fassade auszugleichen. Das vom Kläger geschilderte Horrorszenario werde nicht eintreten.

7

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen Bezug genommen.

8

Entscheidungsgründe:

9

Die Klage ist begründet.

10

Die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 zu TOP 3 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies folgt daraus, dass die Beschlussfassung nicht in Einklang mit dem Bescheid der Denkmalbehörde der Stadt Köln vom 18.05.2009 steht, und

11

ebenfalls nicht in Einklang mit dem erstmals mit nicht nachgelassenem Schriftsatz der Beklagten vom 11.03.2010 vorgelegten Bescheid der Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln vom 03.08.2009. Danach wurde sowohl bezogen auf das Haus N. Straße 27a als auch auf das Haus N. Straße 29a die Genehmigung einer Außendämmung der rückwärtigen Fassade inklusive Putz und Anstrich der glatt geputzten Flächen von maximal 7 cm erteilt. Die Angebote, die der Beschlussfassung zu TOP 3 zugrunde liegen, sehen jedoch sämtlich eine Wärmedämmung mit einer Dicke von 10 cm vor. Der angefochtene Beschluss zur bahndammseitigen Fassadendämmung folgt einer Empfehlung der Architekten C. vom 16.04.2009 auf der Grundlage des von dem Sachverständigen Herrn Q. gefertigten Gutachtens vom 27.03.2009. Zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden im Souterrain und Erdgeschoss der Liegenschaft empfehlen diese eine Wärmedämmung von 8 cm. Letztere soll nach dem Sachvortrag der Beklagten allerdings falsch oder überholt sein. Bevor nicht abschließend geklärt ist, in welcher Dicke eine Wärmedämmung nun tatsächlich erforderlich und auch unter Berücksichtigung der Vorschriften des Denkmalschutzes genehmigungsfähig ist, kann nicht einfach im Vertrauen darauf, dass die Stadt Köln auch eine dickere Wärmedämmung als die von ihr genehmigte dulden wird, eine Wärmedämmung von 10 cm aufgebracht werden. Dass seitens der Stadt Köln zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vom 20.10.2009 eine rechtsverbindliche Zusage dahin vorlag, gegen eine dickere Wärmedämmung als noch mit Bescheiden vom 18.05.2009 und 03.08.2009 genehmigt, nicht vorzugehen, ist nicht erkennbar. Maßgeblich für die Beurteilung der Frage der Ordnungsgemäßheit eines Eigentümerbeschlusses sind allein die Umstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.10.2009 gibt den Prozess der Willensbildung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung detailliert wieder. Danach hat der Architekt C. darauf hingewiesen, dass der "Denkmalschützer" lediglich eine Außendämmung von 7 cm genehmigt habe, allerdings mit dem Hinweis, dass er nicht nachmessen werde. Sodann hat der Architekt C. erläutert, dass sämtliche Angebote eine Dämmung mit einer Stärke von 10 cm beinhalten. Daraufhin hat der Beklagte Dr. U. erklärt, noch einmal mit dem Denkmalschützer, Herrn Dr. H., über die Stärke der Dämmung Rücksprache zu halten. Sodann erfolgte die Beschlussfassung über eine Außendämmung mit einer Stärke von 10 cm. Auch lässt sich der Beschlussfassung nicht entnehmen, dass die Dämmung unter Berücksichtigung des Ausgleichs von Unebenheiten zwischen 3 und 4 cm auf maximal 10 cm ausgelegt ist, sondern ist davon auszugehen, dass sie allorts 10 cm beträgt. Der Ausgleich von Unebenheiten zwischen 3 und 4 cm war erkennbar nicht Gegenstand der angefochtenen Beschlussfassung. Eine Beschlussfassung, die vor dem eindeutigen Wortlaut der Bescheide der Denkmalschutzbehörde darauf vertraut, dass eine bewusste Überschreitung der genehmigten Maße entweder seitens der Ordnungsbehörde nicht bemerkt, oder aber für die Zukunft geduldet werde, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Wohnungseigentümer konnten sich auch nicht darauf verlassen, dass ein anderer Sachbearbeiter der Denkmalbehörde ebenfalls "nicht nachmessen" werde oder den nicht genehmigten Zustand in Zukunft dulden werde. Insoweit hätte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Eigengemeinschaft zumindest eine entsprechende schriftliche Stellungnahme der Denkmalbehörde vorliegen müssen, was jedoch nicht der Fall war. Ob die Denkmalbehörde nunmehr wegen etwaiger besonderer bauphysikalischer Verhältnisse eine Überschreitung der ursprünglich genehmigten Maße genehmigt hat oder genehmigen wird ist für den Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits unerheblich, da es- wie bereits oben erwähnt- für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit eines Eigentümerbeschlusses auf die Umstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt. Aus den vorstehenden Ausführungen folgt zugleich, dass die ebenfalls unter TOP 3 beschlossene Finanzierung der Wärmedämmung durch Erhebung einer Sonderumlage keinen Bestand haben konnte.

