
Datum: 15.06.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202,
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 19/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0615.202C19.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu je 1/2.

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

Tatbestand:

1

Die Kläger sind seit 2001 als Eigentümer der im dritten Obergeschoss des Hauses O. Allee ... in 50935 Köln gelegenen Wohnung Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die sie bis zum 30.11.2007 bewohnten. Am 19.06.2006 trat nach schweren Regenfällen Wasser durch verschiedene Zimmerdecken und –wände in die Wohnung der Kläger ein. In der Folgezeit wurden die Decken in den beiden Wohnzimmern der Wohnung der Kläger geöffnet -es handelte sich um nachträglich niedriger gehängte Decken- um die Schadensursache festzustellen. Ein am 19.09.2006 durch die Kläger beim Sachverständigen für Holzschutz am Bau und Instandsetzung von Holzkonstruktionen, TO 1, in Auftrag gegebenes Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich in der Wohnung der Kläger im Deckengebälk und in dem Mauerwerk der Wohnzimmer ein schädlicher Pilz, der sog. Hausschwamm, sowie Blättlinge befinden, welche unbedingt zu beseitigen seien. Dieses Gutachten wurde der Beklagten in einem zwischen den Parteien geführten Gerichtsverfahren vor dem Amtsgericht Köln, Az: 215 II 80/06, mit Schriftsatz vom 13.11.2006 zugeleitet. In der Eigentümerversammlung vom 25.04.2007 wurde zu TOP 3 beschlossen, dass ein vom Gericht bestellter Sachverständiger für Bauschäden und Baumängel ein Gutachten u.a. zu den Punkten „Schadensfeststellung (Schwamm/Pilzbefall o.ä.?) an den Holzbalken oberhalb der Wohnung O2 erstellen soll. Das Gutachten in dem selbständigen Beweisverfahren vor dem Amtsgericht Köln zu dem Az: 215 H 2/07 wurde am 06.05.2008 erstellt und den Verfahrensbevollmächtigten der Parteien des

2

Beweissicherungsverfahrens am 19.05.2008 übersandt. In der Eigentümerversammlung vom 22.10.2008 wurde zu TOP 13 mehrheitlich beschlossen, den in dem selbständigen Beweisverfahren tätig gewordenen Sachverständigen H zu bitten, die derzeit vorhandenen Hausschwammstellen zu markieren und deren Zustand schriftlich festzuhalten. Sodann sollen die Decke in der Wohnung der Kläger wieder eingezogen und an den zu beobachtenden Stellen Revisionsöffnungen eingebaut werden, damit in einjährigem Abstand Überprüfungen des Schwammbefalls durch den Sachverständigen durchgeführt werden können. Sofern sich hier keine Veränderungen ergäben, könne davon ausgegangen werden, dass auch an anderen Stellen im Haus kein aktiver Befall vorhanden sei. Mit Schreiben vom 31.10.2008 teilte der Sachverständige H mit, dass in dem Gutachten, welches als Bestandteil des Gutachtens C für das Amtsgericht Köln erstattet worden sei, expressiv verbatim dargelegt sei, wie zu verfahren sei. In der Eigentümerversammlung vom 15.04.2009 wurde zu TOP 8 eine Teilsanierung beschlossen, welche am 27.07.2009 beauftragt wurde. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf die zu den Akten gereichte Versammlungsniederschrift, Blatt 108, 109 der Gerichtsakten, Bezug genommen. Nach einem Ortstermin am 31.08.2009 kam der durch die Beklagte beauftragte Handwerker zu dem Ergebnis, dass eine Teilsanierung nicht ausführbar sei, sondern die Wohnung komplett saniert werden müsse. Unter Hinweis darauf, dass die Wohnungseigentümer sich weigerten, die dringend anstehende Hausschwambeseitigung, wie in den beiden zuerst eingeholten Gutachten dargelegt, durchzuführen, vielmehr nach anderen kostensparenden Möglichkeiten suchten, um der zu erwartenden sehr kostenintensiven Beseitigung des Hausschwamms aus dem Weg zu gehen, nehmen die Kläger die Beklagte auf Schadensersatz in Höhe von 37.220,70 Euro in Anspruch. Ferner begehren sie die Feststellung, dass sich die Beklagte mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in der Wohnung der Kläger seit dem 01.11.2007 in Verzug befindet. Sie sind der Ansicht, anhand der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.10.2008 zu TOP 13 und vom 15.04.2009 zu TOP 8 sowie der unnötig eingeholten weiteren zeitverzögernden Gutachten durch die Beklagte werde deutlich, dass die Beklagte die dringend anstehende Komplettsanierung der Wohnung verweigere. Der Zeitpunkt der Sanierungsnotwendigkeit habe spätestens am 01.12.2006 vorgelegen, als der Beklagten das von den Klägern eingeholte Privatgutachten zugegangen war. Seither hätten es die Beklagten pflichtwidrig unterlassen, die erforderlichen Beschlüsse zur notwendigen Sanierung des Hausschwammes zu fassen. Daher sei die Beklagte verpflichtet, den Klägern die Kosten für die Anmietung der möblierten Zweizimmerwohnung in Brühl, die sie in der Zeit vom 01.12.2007 bis 30.06.2008 bewohnten, in Höhe von insgesamt 5.332,76 Euro zu erstatten. Ferner sei die Beklagte verpflichtet, die Kosten für die seit dem 01.07.2008 von ihnen bewohnte Wohnung auf der Landgrafenstraße in Köln nebst übernommener Einbauküche für die Zeit vom 01.07.2008 bis zum 01.09.2009 in Höhe von insgesamt 29.548,35 Euro zu erstatten, ferner die Umzugskosten für den Umzug von Brühl nach Köln am 01.07.2008 in Höhe von 2.339,59 Euro. Verzug mit der Sanierung sei spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Kenntnis der Sanierungsnotwendigkeit, mithin seit dem 01.11.2007 eingetreten. Selbst nachdem erstmals in der Eigentümerversammlung vom 19.11.2009 beschlossen wurde, mit konkreten Sanierungsmaßnahmen entsprechend dem Gutachten C / H vom 06.05.2008 zu beginnen, stünden konkrete Maßnahmen noch aus.

Die Kläger beantragen,

3

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 37.220,70 Euro nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen;

4

2. festzustellen, dass die Beklagte sich mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in der Wohnung der Kläger seit dem 01.11.2007 in Verzug befindet.

5

Die Beklagte beantragt,	6
die Klage abzuweisen.	7
Die Beklagte bestreitet sich in Verzug zu befinden bzw. sich in Verzug befunden zu haben. Die Kläger hätten kein Recht, der Beklagten das Vorgehen zur Schadensbeseitigung im Einzelnen vorzuschreiben und jegliche Arbeiten zu unterbinden, bis ihnen eine bestimmte Vorgehensweise zugesichert sei. Zudem könnten die Kläger im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nur die fachgerechte Instandsetzung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen, nicht jedoch des Sondereigentums, wozu u.a. der Deckenputz, die nicht tragenden Zwischenwände, der Wandputz und die Wandverkleidung ihrer Wohnung gehörten. Die Vorgehensweise der Beklagten, die als unumgänglich angesehenen Maßnahmen (Behebung der Schadensursache in der oberhalb liegenden Terrassenkonstruktion und Durchführung der Schwammbekämpfung im Bereich des Kamins sowie der Behandlung der offen liegenden Balken gemäß TOP 8 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 15.04.2009) sofort anzugehen und im Übrigen zu beobachten, ob überhaupt danach noch eine fortschreitende Entwicklung von Blättlingen bzw. Schwammbildung festzustellen sei, habe ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen. Schließlich bestreiten sie den geltend gemachten Schaden der Höhe nach.	8
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	9
<u>Entscheidungsgründe:</u>	10
Die Klage ist unbegründet.	11
Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer begründet eine schuldrechtliche Sonderbeziehung, in deren Rahmen die Miteigentümer u.a. gegenseitig zu Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung verpflichtet sind, § 21 Abs. 4 WEG. Pflichtwidrig kann danach insbesondere die Unterlassung oder Verzögerung von Maßnahmen sein, die zur Behebung eines Mangels des gemeinschaftlichen Eigentums zumutbar und geboten sind. Eine Verletzung dieser Verpflichtung begründet die Pflicht, einem anderen Wohnungseigentümer den ihm hierdurch entstandenen Schaden (etwa im Bestand oder in der Nutzungsmöglichkeit seines Sondereigentums) zu erstatten, § 280 Abs. 1 BGB (siehe auch Bärman, WEG, 10. Aufl., § 21 Rdn. 169, 170 m.w.N.). Falls die Wohnungseigentümer Kenntnis von einem Mangel des gemeinschaftlichen Eigentums haben, der zu Folgeschäden im Bereich eines Miteigentümers führen kann, wird die Pflichtenstellung der einzelnen Wohnungseigentümer durch diejenigen Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung bestimmt, die ihnen im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung obliegen. Die Wohnungseigentümer üben die gemeinschaftliche Verwaltung durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung aus, § 23 Abs. 1 WEG. Dementsprechend besteht die Mitwirkungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers jeweils im Hinblick auf die konkret erforderlichen Maßnahmen, die von dem Verwalter durchzuführen sind, § 27 Abs. 1 WEG, also etwa die Ermittlung der Art des Mangels, die Einholung von Angeboten bzw. die Ausschreibung von Handwerkerleistungen, die Entscheidung über die Auftragsvergabe und die Aufbringung der finanziellen Mittel, sei es durch Entnahme aus gemeinschaftlichen Mitteln, sei es durch Erhebung einer Sonderumlage (siehe auch OLG Hamm, ZMR 2005, 808, 809).	12
Sofern die Kläger für den Zeitraum vom 01.12.2007 bis zum 30.06.2008 Schadensersatz für die Anmietung der Zweizimmerwohnung in Brühl in Höhe von 5.332,76 Euro geltend machen, scheidet eine schuldhafte Pflichtverletzung im Zusammenhang mit erforderlichen	13

Instandsetzungsarbeiten schon deswegen aus, weil das aufgrund der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 25.04.2007 zu TOP 3 in dem selbständigen Beweisverfahren AG Köln, Az: 215 H 2/07 eingeholte Sachverständigengutachten erst am 06.05.2008 erstellt und den Parteien des selbständigen Beweisverfahrens erst am 19.05.2008 zugesendet wurde. Vor diesem Hintergrund kann Verzug mit etwa erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen nicht bereits im Zeitraum Dezember 2007 bis Juni 2008 vorgelegen haben. Auf die Übersendung des von den Klägern eingeholten Privatgutachtens des Sachverständigen TO 1, welches den Wohnungseigentümern mit Schriftsatz vom 13.11.2006 in dem Verfahren AG Köln, Az: 215 II 80/06, übersandt wurde, kommt es insoweit nicht an. Durch Übersendung dieses Privatgutachtens konnte ein Verzug mit der Sanierung des Gemeinschaftseigentums nicht begründet werden, da die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet waren, lediglich auf der Basis eines von den Klägern eingeholten Privatgutachtens eine umfassende und kostenträchtige Hausschwammsanierung in Auftrag zu geben. Insoweit hatten sie das Recht eigene sachverständige Feststellungen in Auftrag zu geben, wie in der Eigentümerversammlung vom 25.04.2007 zu TOP 3 beschlossen.

Auch ein Anspruch auf Ersatz der für den Zeitraum Juli 2008 bis September 2009 geltend gemachten Schäden (Miete, Maklergebühren, Kosten für gebrauchte Einbauküche, Einzugskosten) im Zusammenhang mit dem Umzug der Kläger von Brühl in die Landgrafenstraße in Köln besteht nicht. Dies folgt daraus, dass die Eigentümergemeinschaft durch bestandskräftige Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vom 22.10.2008 zu TOP 13 und vom 15.04.2009 zu TOP 8 die weitere Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnung der Kläger festgelegt hat und auch die Kläger an diese Beschlussfassungen gebunden sind. Dabei kann dahin stehen, ob die vorgenannten Beschlussfassungen im Hinblick auf die Feststellungen der Sachverständigen C und H gemäß Gutachten vom 06.05.2008 ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Mit dem Einwand, die Beschlüsse dieser Eigentümerversammlungen entsprächen inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung sind die Kläger durch den Eintritt der Bestandskraft dieser Beschlüsse ausgeschlossen. Denn durch § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG ist die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung als maßgebendes Instrument der Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft mit einer besonderen Bestandskraft ausgestattet: Wird der Beschluss einer Eigentümerversammlung nicht angefochten und im Verfahren nach §§ 43 Nr. 4, 46 WEG nicht für ungültig erklärt, so behält er für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer seine Wirksamkeit auch dann, wenn er anfechtbar gewesen wäre, weil er inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entspricht. Die Kläger haben die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.10.2008 zu TOP 13 und vom 15.04.2009 zu TOP 8 nicht angefochten. Mit dem Eintritt der Bestandskraft der Beschlüsse ist es den Klägern versagt, aus denselben Gründen, die eine Anfechtbarkeit der Beschlussfassungen hätten begründen können, die übrigen Wohnungseigentümer bzw. im Hinblick auf § 10 Abs. 6 S. 3 WEG den Verband der Wohnungseigentümer auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Mit Eintritt der Bestandskraft gelten die Beschlüsse im Verhältnis der Wohnungseigentümer als rechtmäßig und kann der Umstand, dass sie möglicherweise nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, keinen Schadensersatzanspruch mehr begründen (siehe auch OLG Hamm, ZMR 2005, 808; Reichel-Scherer in juris PK-BGB, 4. Aufl., § 21 Rdn. 175). Das Gericht teilt nicht die Ansicht des OLG München, nach der das Vorliegen bestandskräftiger Eigentümerbeschlüsse, die eine erforderliche Instandsetzung ablehnen, verzögern oder durch unzureichende Maßnahmen ersetzen, Schadensersatzansprüche grundsätzlich nicht ausschließen. Das OLG München begründet seine Ansicht damit, dass den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz dafür fehle, durch eine mehrheitliche Beschlussfassung die gesetzlichen Regelungen über den Eintritt der Schadensersatzpflicht zu ändern (OLG München, ZMR 2009, 468; ZMR 2009, 225). Nach Auffassung des

erkennenden Gerichts werden jedoch durch Instandsetzungsbeschlüsse, die ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, weil sie nicht weitreichend genug sind, gesetzlich geregelte Anspruchsvoraussetzungen durch eigene Entscheidungen nicht beseitigt. Lediglich der Umstand, dass die Beschlussfassung nicht angefochten wird, kann dazu führen, dass Schadensersatzansprüche nicht mehr erfolgreich geltend gemacht werden können. Dies ist jedoch weder Inhalt noch unmittelbare Folge der Beschlussfassung, sondern Folge der Nichtanfechtung, die wohlüberlegt sein will.

Aus den obigen Ausführungen folgt zugleich, dass der Feststellungsantrag zu Ziffer 2. der Klageschrift zurückzuweisen war, da Verzug mit der Beseitigung des Hausschwamms am 01.11.2007 nicht vorlag. 15

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO. 16

Streitwert: 37.220,70 Euro 17