
Datum: 21.02.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 16/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0221.215C16.13.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.
3. Das Urteil ist vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages.

Tatbestand:

- Die Parteien sind Mitglieder der WEG R-sraße 0 in Köln. Der Kläger ist Eigentümer und Bewohner der Wohnung im II. Obergeschoss, die Beklagten sind Eigentümer und Bewohner der Wohnung im I. Obergeschoss. 1
- Im Oktober/November 2010 haben die Beklagten in ihrer Wohnung einen Durchbruch an der Wand zwischen den beiden rheinseitigen Zimmern vorgenommen. Eine Baugenehmigung lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Ein genehmigender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft liegt ebenfalls nicht vor. 2
- Mit Schreiben vom 16.12.2010 hat der Kläger die Beklagten aufgefordert, ihm eine Stellungnahme eines Sachverständigen bzgl. der eventuellen baustatischen Unbedenklichkeit der durchgeführten Baumaßnahmen zukommen zu lassen. Weitere, entsprechende Aufforderungen erfolgten mit Anwaltsschreiben vom 17.02.2011 und 01.03.2011. 3
- Mit Schreiben vom 14.02.2011 legten die Beklagten eine Bescheinigung der Fa. A. I., Inh. N. T., Bauträger Baubetreuung Grundstückstreuhand Immobilien Projektierung vom 29.12.2010 vor. In dieser Bescheinigung wird der ordnungsgemäße Einbau der Träger in Folge eines Wanddurchbruches bestätigt sowie die Einhaltung der Vorgaben des Tragwerkplaner E.+Z. 4
- 5

In der Eigentümerversammlung vom 02.11.2011 legten die Beklagten eine „Genehmigungsstatik“ des Ingenieurbüros E.+Z., datierend auf den 26.10.2010 vor. Diese weist zwei unterschiedliche Ausführungen, einmal mit einer Durchbruchweite von 3,00 m und einmal von 2,30 m aus. Wegen der Einzelheiten wird auf die Genehmigungstatik (Bl. 77 ff. GA) Bezug genommen.

Mit weiterem Anwaltsschreiben vom 27.10.2012 wurden die Beklagten unter Fristsetzung zum 10.02.2012 und Klageandrohung aufgefordert, einen belastbaren Nachweis dafür zu erbringen, dass der durchgeführte Wanddurchbruch nicht zu statischen und brandschutzrechtlichen Nachteilen für das Gemeinschaftseigentum geführt hat und auch keine Verschlechterung der Nutzbarkeit der klägerischen Wohnung eingetreten ist. Eine Antwort der Beklagten erfolgte hierauf nicht.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. E. Der Sachverständige kommt in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen der Statik und des Brandschutzes gekommen sei. Auch die Nutzbarkeit der klägerischen Wohnung sei nicht nachteilig verändert worden. Der Kläger könne jederzeit bei Bedarf eine Trennwand in Leichtbauweise (Porenbeton) oder als Gipskartonwand errichten. Auf das Gutachten (Bl. 265 ff GA) wird wegen der Einzelheiten Bezug genommen.

Der Kläger behauptet, bei der streitgegenständlichen Wand handele es sich um eine tragende Wand. Er ist der Auffassung, ein Rückbauanspruch ergebe sich bereits aufgrund der fehlenden Zustimmung der übrigen Eigentümer per Beschluss. Im Übrigen sei die Nutzbarkeit seiner Wohnung eingeschränkt, da er nur noch Trennwände in Leichtbauweise oder als Gipskartonwand errichten könne. Diese würden aber im Gegensatz zu massiven Wänden keinen ausreichenden Schallschutz bieten. Im Übrigen bestünden nach wie vor begründete Zweifel im Hinblick auf Statik und Brandschutz.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, den in der tragenden Wand ihrer Wohnung R.-straße 0, 50996 Köln, I., Obergeschoss, zwischen den beiden rheinseitigen Zimmern über eine Länge zwischen 2,30 m und 3,00 m vorgenommenen Wanddurchbruch sach- und fachgerecht zu verschließen, so dass hinsichtlich der Statik und des Brandschutzes sowie der Nutzbarkeit der darüber befindlichen Wohnung im II. Obergeschoss zumindest ein solcher Zustand wiederhergestellt wird, wie er vor Durchführung des Wanddurchbruchs bestanden hat (durchgehende tragende Wand, 40 cm dick, Mauerwerksvollziegel mindestens Festigkeitsklasse 6).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Dem Kläger steht ein Rückbauanspruch gegen die Beklagten nicht zu.

Zutreffend ist zwar, dass die Beklagten ohne vorherige Beschlussfassung einen Wandbruch in ihrem Sondereigentum durchgeführt haben. Diese bauliche Maßnahme im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG bedarf jedoch grundsätzlich der Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

Eine solche war auch vorliegend grundsätzlich nicht schon von vorneherein obsolet. Denn bei der hier streitgegenständlichen Wand handelte es sich um eine tragende Wand. Der Grundsatz, dass bei einem Durchbruch durch eine nicht tragende Wand der jeweilige Sondereigentümer keiner Zustimmung bedarf, greift hier demnach nicht. 19

Allerdings ist vorliegend, insbesondere nach den Feststellungen des beauftragten Sachverständigen in seinem Gutachten, keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 WEG zu erkennen. 20

Der Durchbruch durch eine tragende Wand ist gemäß §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG dann zulässig, wenn diejenigen Wohnungseigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil erleiden. Eine Beeinträchtigung anderer Miteigentümer ist dann ausgeschlossen, wenn kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass ein wesentlicher Eingriff in die Substanz die Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, insbesondere zum Nachteil der übrigen Eigentümer keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen wurde (vgl. BGH, NJW 2001, 1212 ff.). 21

Hiervon ist indes nicht auszugehen. Die Beklagten haben mittlerweile eine Baugenehmigung vorgelegt. Aufgrund der Feststellungen des Gutachters in seinem Gutachten steht ebenfalls fest, dass den Anforderungen des Brandschutz genüge getan wurde und die Statik nicht beeinträchtigt ist. Der Sachverständige hat dabei die im Gutachten in Bezug genommenen Unterlagen, wie die statische Unbedenklichkeitsbescheinigung, verwertet. Die Feststellungen des Sachverständigen sind nach Auffassung des Gerichts plausibel, nachvollziehbar und in sich schlüssig. Dass der Sachverständige keine Bauteilöffnung vorgenommen hat, führt nicht zur Unverwertbarkeit des Gutachtens. Insofern sind die im Ortstermin getroffenen Feststellungen sowie die Auswertung der vorgelegten Unterlagen für den Sachverständigen ausreichend gewesen, um Feststellungen treffen zu können. Die Klägerpartei hat zu dem übersandten Gutachten innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben. Auch im – nach Fristablauf eingegangenen – Schriftsatz vom 15.11.2013 wurden keinerlei Ergänzungsfragen oder Anträge gestellt. Soweit der Kläger nunmehr im Schriftsatz vom 06.02.2014 weiteren Beweisantrag stellen, ist dieser verspätet. 22

Darüber hinaus hat der Sachverständige auch keinerlei Beeinträchtigung für die Nutzungsmöglichkeit der klägerischen Wohnung festgestellt. Dem Kläger ist es auch weiterhin möglich, bei Bedarf eine Trennwand zu errichten. Dass hierfür eine Trennwand in Leichtbauweise (Porenbeton) oder als Gipskartonwand erforderlich ist, das Errichten einer massiven Wand also ausgeschlossen, führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Abs. 1 WEG. Ein hierdurch bedingter reduzierter Schallschutz ist nicht gegeben. Insofern entspricht es allgemeinen Kenntnis, dass ausreichender Schallschutz auch bei Gipskartonwänden und erst Recht bei Wänden in Leichtbauweise durch entsprechende Isolierschichten erreicht werden kann. Weitere, wesentliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. 23

Auch wenn bei Beginn der baulichen Maßnahme keine Zustimmung der übrigen Miteigentümer vorlag und mangels entsprechender, von den Beklagten veranlasster Prüfung zum damaligen Zeitpunkt erhebliche Bedenken im Hinblick auf Brandschutz und Statik bestanden haben dürften, sind diese aber nunmehr - durch die getroffenen, nachträglichen 24

Maßnahmen, nicht mehr vorhanden.	
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.	25
Der Streitwert wird auf 6.000,00 EUR festgesetzt.	26
Rechtsbehelfsbelehrung:	27
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	28
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	29
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	30
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Straße 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	31
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	32
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	33
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	34