
Datum: 30.01.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 13/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0130.215C13.17.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Gesellschafter der Klägerin sind Mitglieder der WEG „H.Istr. 10-14/Tstr. 3-9“ in Köln, wobei die Wohnanlage Ende der 60er Jahre erbaut wurde und insgesamt 334 Wohnungen erfasst.

Die Wohngebäude haben sämtlich Balkonanlagen an allen vier Fassaden, welche sich jeweils über die gesamte Fassade erstrecken. Die Balkone bestehen aus auskragenden Betonplatten mit Außenbrüstungen aus Fertigbetonteilen, welche pro Brüstungselement mit jeweils drei Brüstungsfüssen befestigt sind. Die Brüstungen bestehen sämtlich aus einer Stahlkonstruktion mit Betonumwehrung.

Nach Aufteilung der Anlage in Wohnungseigentumseinheiten durch den damaligen Eigentümer war die Beklagte zu 1. die erste Verwalterin der Gemeinschaft sowie Mietverwalterin bzgl. der vermieteten Einheiten.

Die Beklagte zu 2. ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Beklagten zu 1.

1

2

3

4

5

6

Im Herbst 2000 beauftragte die Beklagte zu 1. das Sachverständigenbüro J. mit der Erstellung eines Gutachtens zum Zustand des Betons der Balkone und zu einer eventuellen Sanierung. Die Besichtigung des Zustands erfolgte durch den Mitarbeiter des Sachverständigenbüros, Herrn T., welcher sich seit 2003 wieder in Afghanistan aufhält. Herr T. schrieb der Prozessvertretung des Klägers unter dem 07.11.2014, dass von ihm bei seiner Abreise in 2003 keine Begutachtung offen gelassen wurde. Auf den Inhalt des Schreibens (Bl. 83 GA; Anl. K7) wird verwiesen.	
Die Beklagte zu 1. schaltete zusätzlich den Statiker Q. I. ein, welcher unter dem 19.01.2001 eine statische Berechnung vorlegte, auf die verwiesen wird (Bl. 64 ff. GA; Anl. K5). Hiernach wurden an einigen Stellen Betonabplatzungen sowie Korrosionen festgestellt, wodurch „die Sicherheit dieser Brüstungen“ nicht mehr gewährleistet sei. Eine Befestigung der Brüstungen mittels Stahlwinkel sei möglich (Bl. 66 GA).	7
Im Februar 2001 erhielten die Beklagten, der Hausmeister und Herr T. Konstruktionszeichnungen (Bl. 77 ff. GA; Anl. K6).	8
In der Eigentümerversammlung vom 18.01.2001 wurde zu TOP 4 protokolliert, dass eine einfache Betonsanierung mit Epoxidharz nach Aussage von Gutachter und Statiker ausreichend sei. Auf das Protokoll (Bl. 84 GA; Anl. K8) wird verwiesen.	9
In den Jahren 2001 – 2009 war das Thema Balkonsanierung nicht Gegenstand einer Eigentümerversammlung.	10
Die Beklagten ließen in dieser Zeit immer wieder Sanierungsarbeiten an einzelnen Balkonen durchführen (Fugenversiegelungen und Beschichtungen). Auf die Angebote und Aufträge (Bl. 206 ff. GA; Anl. K10, K11, K12) wird verwiesen.	11
In den Jahren 2004 – 2005 wurden Betonsanierungsarbeiten an den Balkonen der Häuser T.straße 3-5 und H.str. 10 vorgenommen (Bl. 214 ff. GA; Anl. K13, K14, K15, K16, K17).	12
Im Sommer 2004 informierte der Wohnungseigentümer X. M. die Beklagten mündlich und schriftlich, dass an verschiedenen Balkonen ganze Betonbrocken heruntergefallen waren.	13
Bei den Miteigentümerinnen Dr. U. und V. wurden Betonsanierungen an den Balkonen im Jahr 2005 durchgeführt.	14
Unter dem 27.06.2005 teilte die Firma E. der Beklagten zu 1. Betonschäden an näher bezeichneten Wohnungen mit. Die Beklagte zu 1. wies die Firma E. an, bestimmte Balkone bei der Sanierung vorzuziehen. Auf das Schreiben (Bl. 221 f. GA; Anl. K18) wird verwiesen.	15
Unter dem 05.11.2005 teilte die Miteigentümerin Frau C. der Beklagten zu 1) stellte diese Nachfragen zum Verlauf der Balkonsanierungen, insbesondere zur Bündelung der Betonsanierung. Auf das Schreiben (Bl. 223 f. GA; Anl. K18a) wird verwiesen.	16
Im August 2006 wurde die Wohnung R. saniert (Bl. 225 GA; Anl. K19).	17
In den Jahren 2006 und 2007 wurden weitere Angebote betreffend die Sanierung der Balkone „Mieterin R.“ eingeholt (Bl. 233 ff. GA; Anl. K23, K24).	18
Mit E-Mail vom 31.08.2007 wies der Miteigentümer F. die Beklagte zu 1. unter Beifügen von Lichtbilddaufnahmen darauf hin, dass genau bezeichnete Balkone „dringend saniert werden müsse(n)“. Die Beklagte zu 1. forderte unter dem 03.09.2007 Herrn H. auf, „die Balkone	19

schnellstmöglich in Angriff zu nehmen“. Auf die E-Mails (Bl. 239 ff. GA; Anl. K26) wird verwiesen.

Im März 2008 vereinbarte die Geschäftsführerin der Beklagten mit dem Bauingenieur Y. einen Ortstermin am 28.03.2008. Mit Schreiben vom 31.03.2008, auf welches verwiesen wird (Bl. 245 GA; Anl. K27), forderte die Beklagte zu 1. Herrn Y. auf, die Zwischenbalkone der T.str. 12-14 mit in die Begutachtung aufzunehmen. 20

Auf Anraten von Herrn Y. beauftragte die Beklagte zu 1. den Sachverständigen L., welcher die Balkone der Wohnanlage am 23.05.2008 und 06.06.2008 in Augenschein nahm. Unter dem 03.07.2008 – wobei auf das Schreiben verwiesen wird (Bl. 253 ff. GA; Anl. K28a) – benannte der Sachverständige L. die Sanierungsprodukte, zur Betoninstandsetzung empfahl er ein System basierend auf einem Epoxydharz-Saniermörtel. 21

Im Sommer 2008 beauftragte die Beklagte zu 1. den Sachverständigen B. mit einer Betonuntersuchung. Die Überprüfungen wurden mit einem Hubsteiger im Sommer 2009 durchgeführt. 22

In der Beiratssitzung vom 08.07.2009 wurde protokolliert, dass die Schäden an den Balkonen fortschreitend seien und nach und nach im Rahmen des Budgets abgearbeitet werden (Bl. 275 GA; Anl. K33). 23

In der Sitzung vom 09.09.2009 wurde protokolliert, dass aufgrund von herabgefallener Brüstungsteile das Objekt mittels Hubsteiger in Augenschein genommen werden solle. Auf das Protokoll (Bl. 273 GA, Anl. K31) wird verwiesen. 24

In der Beiratssitzung vom 04.11.2009 wurde protokolliert, dass bezüglich der weiter zu treffenden Maßnahmen an den Balkonen eine Behandlung auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ausreichend sei. Auf das Protokoll (Bl. 274 GA; Anl. K32) wird verwiesen. 25

Aus den Kontenblättern ergibt sich, dass in den Jahren 2003 bis 2010 rund EUR 200.000,00 für Versiegelungen und Beschichtungen sowie Anstriche der Balkone und Balkonplatten ausgegeben wurden. Auf die Kontenblätter (Bl. 246 ff. GA; Anl. K28) wird verwiesen. 26

Am 13.04.2010 legte der Statiker B. den Beklagten die Untersuchungsergebnisse vor, wonach eine „dringender Handlungsbedarf“ gegeben sei. Auf den Sanierungsvorschlag (Bl. 278 ff.; Anl. K34a) wird verwiesen. 27

Die Beklagte zu 1. lud mit Einladung vom 08.06.2010 zur Eigentümerversammlung vom 13.07.2010, wobei unter TOP 7 „Instandhaltungsplan, (...) Balkonsanierung, bzw. Betonsanierung“ angekündigt wurde. Auf die Einladung wird verwiesen (Bl. 280 GA; Anl. K35). Der Einladung waren umfangreiche technische Unterlagen beigelegt. 28

In der Eigentümerversammlung vom 13.07.2010 wurde unter TOP 7 der Instandhaltungsplan mit dem anwesenden Dipl. Ing. B. besprochen und beschlossen, die Sanierung der Balkone im Bestand zu planen und die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzepts zu beauftragen. Unter TOP 6 wurde der Verwaltung für das Jahr 2009 Entlastung erteilt. Wegen des Inhalts der Beschlussfassungen wird auf das Protokoll (Bl. 283/284 GA; Anl. K36) verwiesen. 29

Mit Einladung vom 13.12.2010 lud die Beklagte zu 1.) zur Eigentümerversammlung am 12.01.2011 zwecks Beschlussfassung über die Beauftragung eines Unternehmens mit der 30

Sanierungsplan unter Beifügung des Konzepts des Ingenieurbüros Z. GmbH, wobei auf die Einladung verwiesen wird (Bl. 302 GA; Anl.K37a). Es wurde ausgeführt, dass „zwingend zeitnah eine Sanierung erfolgen“ muss, „da teilweise statische Probleme auftreten“.

Im Zusammenhang mit der Beauftragung der Z. GmbH durch die Beklagte zu 1.) führte diese 31
gegen die Gemeinschaft ein Zahlungsklageverfahren, welches durch Urteil des OLG Köln
vom 28.08.2013 (Az. 17 U 67/12 = LG Köln 32 O 121/12; Bl. 289 ff. GA; Anl. K37) mit
Klageabweisung rechtskräftig beendet wurde.

Da die Versammlung am 12.01.2011 hochwasserbedingt ausfiel, lud die Beklagte zu 1. 32
erneut auf den 15.02.2011. In dieser Versammlung wurde die Beklagte zu 1. mit sofortiger
Wirkung als Verwalterin abberufen.

Unter dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Köln 202 C 7/11 (= LG Köln 29 S 223/11; AG 33
Urteil Bl. 579 GA; Anl. K41) war ein Rechtsstreit gegen die Beklagten auf Feststellung von
Schadenersatzansprüchen geführt worden durch den Miteigentümer Herr G. sowie die WEG
selbst, welcher mit Klageabweisung rechtskräftig beendet wurde.

Im Frühjahr/Sommer 2011 wurde unter dem Aktenzeichen vor dem Amtsgericht Köln 202 H 34
2/11 = 215 H 1/13 = 202 H 8/11 ein selbständiges Beweisverfahren gegen die hiesigen
Beklagten eingeleitet. Der Sachverständige Dr. N. legte unter dem 04.08.2013 ein Gutachten
vor, auf welches verwiesen wird (Bl. 307 ff. GA; Anl. K39).

In der Eigentümerversammlung vom 10.03.2015 beschloss die Eigentümerversammlung die 35
Auftragsvergabe der Balkonsanierung an die Firma O. GmbH zu einer Gesamtvergütung von
2,5 Millionen Euro brutto.

Der von der Gemeinschaft mit der Firma O. abgeschlossene Bauwerksvertrag sieht eine 36
Vertragssumme von EUR 2.292.268,00 brutto vor (Bl. 620 ff. GA; Anl. K47).

Im Mai 2015 wurde die Durchführung der Balkonsanierung begonnen und bis Ende 37
Dezember 2016 abgeschlossen.

In der Eigentümerversammlung vom 24.11.2015 wurde unter TOP 8 beschlossen, auf 38
Schadenersatzansprüche gegen die hiesigen Beklagten nicht zu verzichten. Unter TOP 9
wurde beschlossen, einen weiteren Miteigentümer, Herrn Dr. D., zur Geltendmachung von
Schadenersatzansprüchen zu ermächtigen und Zahlung an sich selbst zu verlangen, „in
demjenigen Umfang, in dem diese Ansprüche ausschließlich auf seine Wohnung entfallen“.

Mit Eigentümerbeschluss vom 30.06.2016 trat die Gemeinschaft alle 39
Schadenersatzansprüche gegen die Beklagten an die hiesige Klägerin ab; auf die
Beschlussfassung zu TOP 9 wird verwiesen (Bl. 473 ff. GA; Anl. K40).

Unter dem Aktenzeichen vor dem Amtsgericht Köln 215 C 14/17 macht ein ehemaliger 40
Miteigentümer, Herr Dr. D., einen nachrangigen Teilbetrag im gleichen Zusammenhang
geltend.

Die Klägerin macht einen erstrangigen Teilbetrag einer Schadenersatzforderung von 41
insgesamt EUR 656.190,00 gegen die Beklagten wegen Verletzung der Verwalterpflichten in
den Jahren 2001 bis 2010 geltend im Zusammenhang mit den Balkonen der Wohnanlage.

Die Klägerseite behauptet, es seien Schäden am Gemeinschafts- und am Sondereigentum 42
dadurch entstanden, dass die Verwalterin trotz Information über die dringende Notwendigkeit

einer Betoninstandsetzung an den Balkonen der Wohnanlage im Spätsommer/Herbst 2000 durch die Miteigentümer U. U. und T. T. dem Instandsetzungsbedarf an den Balkonen nicht nachgegangen sei.

Sie behauptet, der Mitarbeiter der J. , Herr T., habe einen Vorschlag unterbreitet zur Durchführung der aus seiner Sicht dringend notwendigen Sanierung des Betons. 43

Dies sei den Mitgliedern der WEG, Herrn U. U. und der Prozessvertretung des Klägers erstmals durch Akteneinsicht am 31.01.2011 bekannt geworden. 44

Sie behauptet unter Verweis auf ein Schreiben von Herrn T. (Bl. 83 GA; Anl. K7) sowie der Aussage von Herrn N., alle Aufträge seien erledigt worden, Herr T. habe ein Gutachten erstellt, dieses befand sich – unstreitig - nicht in den Technikakten der Beklagten bei Einsichtnahme am 31.01.2001. Da die Kopie des Gutachtens laut Auskunft von Herrn N. vernichtet worden sei, könne dieses nicht vorgelegt werden. 45

Sie meint, da Fachleuten klar sei, dass praktisch sämtliche Stahlbetonbauten der sechziger und siebziger Jahre mit einer fachgerechten Betoninstandsetzung vor schweren Schäden geschützt werden müssen, ergebe sich für eine Hausverwaltung mit 30 Jahren Erfahrung, wie die Beklagte zu 1., die zwangsweise Schlussfolgerung, dass die Beklagten wussten oder jedenfalls wissen mussten, welche Ausweitung der Schäden es zur Folge haben würde, wenn die fachgerechte Sanierung der kompletten Balkonanlagen verzögert werde. 46

Sie meint, es handele sich bei den in Auftrag gegebenen Sanierungsmaßnahmen und ein optisches Vertuschen, da an der eigentlichen Ursache, nämlich den rostenden Bewehrungsstählen, nichts gemacht worden sei. Sie meint, die von den Beklagten erkannten Schäden an den Balkonen und die Mahnungen und Aufforderungen einzelner Wohnungseigentümer hätten die Beklagten veranlassen müssen, die Gemeinschaft zu informieren und Beschlussfassungen über eine technisch sinnvolle und nachhaltige Sanierung herbeizuführen, statt die jahrelange Flickschusterei fortzusetzen. Sie verweist auf die Kontenblätter der Jahre 2003 bis 2010, wonach insgesamt EUR 200.000,00 ausgegeben worden seien. 47

Jedenfalls auf der Grundlage der Empfehlungen des Sachverständigen L., so meint die Klägerseite, habe die Beklagte zu 1. die Eigentümergemeinschaft informieren und eine Beschlussfassung über die Planung und Ausführung der Sanierung ermöglichen müssen. 48

Die im selbständigen Beweisverfahren vom Sachverständigen eindeutig berechnete Kostensteigerung von 23 % führe zu einem Gesamtschadensbetrag in Höhe von EUR 656.190,00. Es sei eine Verzögerung von insgesamt vier Jahren entstanden, die ausschließlich den Beklagten anzulasten sei. 49

Daher klagt sie aus eigenem Recht, soweit das Sondereigentum betroffen sei und andererseits aus abgetretenem Recht. 50

Sie meint, die dem Verwalter, der Beklagten zu 1., erteilte Entlastung hindere die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht, denn die hier zugrunde gelegten Tatsachen seien den Miteigentümern nicht bekannt gewesen; Kenntnis – so behauptet sie - sei erst am 31.01.2011 mit Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen eingetreten. Der Beklagten zu 2. gegenüber sei Entlastung ohnehin nicht erteilt worden. 51

Die Klägerin beantragt mit der am 17.02.2017 zugestellten Klage: 52

die Beklagten zu 1. und 2. als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin EUR 219.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klagezustellung zu zahlen.	53
Die Beklagten beantragen,	54
die Klage abzuweisen.	55
Sie bestreiten die Eigentümerstellung der Mitglieder der Klägerin mit Nichtwissen.	56
Sie meinen, die Klage sei unzulässig und grundsätzlich unbegründet, insbesondere verstoße die jetzige Klage wegen des rechtskräftigen Verfahrens vor dem AG Köln 202 C 7/11 gegen den Grundsatz „ne bis in idem“.	57
Sie meinen, die Unteilbarkeit des angeblichen Schadenersatzanspruchs werde nicht beachtet, die Abtretungsvereinbarungen und Beschlüsse berechtigten nicht zur Klageerhebung.	58
Eigene Schäden seien von der Klägerseite nicht substantiiert dargelegt worden. Zudem sei wegen der erteilten Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2009 und in den Vorjahren die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht mehr möglich.	59
Sie meinen, die Abtretung im Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.06.2016 sei mangels Bestimmtheit unwirksam, da die abgetretene Forderung völlig unbestimmt sei.	60
Sie meinen, die Ausführungen der Klägerseite zur Schadenshöhe seien unsubstantiiert. Die vom Sachverständigen vorgenommene Schätzung der Preissteigerung sei nicht anwendbar, denn es gehe um eine konkrete Schadensberechnung. Sie verweisen auf das Ergänzungsgutachten vom 09.02.2015 im selbständigen Beweisverfahren, in welchem der Gutachter ausgeführt habe, dass nur eine sehr grobe Kostenschätzung mit „Unbehagen“ vorgenommen werden könne.	61
Sie bestreiten, dass die Miteigentümer U.U./T.T. die Beklagtenseite im Jahr 2010 über Mängel an den Balkonen informiert hatten; sie behaupten, es seien keine Informationen erfolgt, die bei der Beklagten die Erkenntnis hätte vermitteln können, dass ganz umfassende Arbeiten notwendig gewesen seien. Sie verweisen auf die Verpflichtung der Miteigentümer, bei Kenntnis von gravierenden Mängeln, einen eigenen Antrag zur Eigentümerversammlung zu stellen.	62
Sie bestreiten, dass es ein Gutachten des Herrn T. gebe.	63
Die Verfahren vor dem Amtsgericht Köln 202 H 1/11 (= 215 H 1/13) sowie 215 C 7/11 (= Landgericht Köln, Az. 29 S 223/11) und 202 C 7/11 (= LG Köln 29 S 223/11) wurden beigezogen.	64
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten umfangreichen Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle vom 27.06.2017 (Bl. 634 GA) und 28.11.2017 (Bl. 725 f. GA) verwiesen.	65
Entscheidungsgründe:	66
Die Klage hat insgesamt keinen Erfolg.	67
	68

A)

Sie ist nach Ansicht des erkennenden Gerichts bereits unzulässig. 69

Soweit die Beklagtenseite die Eigentümerstellung der Mitglieder der Klägerin mit Nichtwissen bestreitet, ist dieses Bestreiten unbeachtlich, denn den Beklagten ist es gem. § 134 Abs. 4 ZPO möglich und zuzumuten, ihre eigene Unkenntnis über den aktuellen Mitgliederbestand der Gemeinschaft als Vorgang innerhalb ihres Verantwortungsbereichs durch Erkundigungen beim Verwalter zu überwinden. 70

Nach Ansicht des Gerichts hat der Grundsatz „ne bis in idem“ hier keine Relevanz, denn es ist im dortigen Verfahren vor dem Amtsgericht Köln, Az. 202 C 7/11 kein rechtskräftiges (Sach-)urteil gegenüber der Gemeinschaft ergangen, dessen Rechtskraft gegen die Klägerseite als Rechtsnachfolger wirken könnte. 71

Das Gericht hält die Klage aber für unzulässig, denn es handelt sich vorliegend um eine unzulässige Teilklage. 72

Dies wurde von der Beklagtenseite ausdrücklich gerügt (Bl. 492/493 GA). Ferner hat das Gericht hierauf in der mündlichen Verhandlung vom 27.06.2017 (Bl. 636/725 GA) hingewiesen. 73

Der Schadenersatzanspruch wegen eines Mangels am Gemeinschaftseigentum kann grundsätzlich nur mit einem Anspruch auf Zahlung an die Gemeinschaft durchgesetzt werden. Die geforderten Schadenersatzansprüche sind unteilbar (vgl. LG Köln, Urte. v. 27.09.2012 – 29 S 223/11). Ist ein einheitlicher Anspruch schon dem Grunde nach streitig, kann ein individualisierter Teil nur dann zugesprochen werden, wenn zugleich ein Grundurteil über die restlichen Ansprüche ergeht. Denn über den Grund des Anspruchs kann nur einheitlich entschieden werden (BGH, Urte. v. 21.02.1992 – V ZR 253/90, zitiert nach juris). 74

Die Klägerseite macht mit diesem Verfahren nur einen „erstrangigen Betrag“ geltend, eine einheitliche Entscheidung über den gesamten Schadenersatzanspruch (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) dem Grunde nach kann nicht ergehen. 75

Ferner wird in diesem Verfahren sowie im Verfahren 215 C 14/17 (dort durch einen ehemaligen Miteigentümer) jeweils eine Teilklage erhoben aufgrund desselben Lebenssachverhalts gegen die hiesigen Beklagten. Eine einheitliche Entscheidung bzgl. des Gemeinschaftseigentums über den gesamten Schadenersatzanspruch dem Grunde nach ergeht daher gerade nicht. 76

B) 77

Auch bei gegenteiliger Rechtsauffassung zur (Un-)Zulässigkeit der Klage hat die Klage jedenfalls keinen Erfolg, denn die Klage ist darüber hinaus unbegründet. 78

Der Klägerseite steht kein Anspruch gegen die Beklagten auf Schadenersatz zu, ein solcher ergibt sich insbesondere nicht aus § 280 BGB i.V.m. § 27 WEG. 79

Jedenfalls erkennt das Gericht auf der Grundlage des klägerischen Sachvortrags keine schuldhafte Untätigkeit oder sonstige Pflichtverletzung, die einen Erstattungsanspruch gegen die Beklagten auslöst. 80

Welche Pflichten der Verwalter zu erfüllen hat, ergibt sich zum einen aus den gesetzlichen Vorschriften der §§ 24 ff. WEG und zum anderen aus dem Verwaltervertrag. Danach ist der Verwalter unter anderem verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ggfls. auch dringende Notmaßnahmen zu veranlassen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3 WEG). Im Rahmen dieser Pflichten hat er den Zustand des Gemeinschaftseigentums nach seinen Möglichkeiten und Fachkenntnissen zu kontrollieren und die Eigentümer umfassend über die getroffenen Feststellungen zu informieren. Er hat dabei die erforderlichen Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen festzustellen, die Wohnungseigentümer zu unterrichten und diesbezüglich Beschlüsse herbeizuführen. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft weisungsgebundener Sachwalter und in erster Linie Vollzugsorgan. Wenn die Wohnungseigentümer und der Verwalter in Bezug auf Baumängel und deren Ursachen denselben Kenntnisstand haben, ist es Sache der Wohnungseigentümer, rechtzeitig entsprechende Beschlüsse herbeizuführen (LG Hamburg, Urt. v. 08.06.2016 – 318 S 18/15, zitiert nach juris). Dem Verwalter kann nicht vorgeworfen werden, dass ein Fachunternehmen nicht ordnungsgemäße gearbeitet hat. Denn er darf sich auf die ordnungsgemäße Ausführung durch ein Fachunternehmen verlassen (LG Köln, Urt. v. 27.01.2011 – 29 S 121/10, zitiert nach juris).

Schon nach dem eigenen Sachvortrag der Klägerseite hat die Beklagtenseite in den Jahren 2003 bis 2010 Maßnahmen von rund EUR 200.000,00 hinsichtlich der Balkonsanierung veranlasst. Dass die Klägerseite diese für ungeeignet hält, führt nicht zum Vorwurf der Pflichtwidrigkeit gegenüber der Beklagtenseite, denn es ist auf der Grundlage des klägerischen Vortrags nicht ersichtlich, dass sich dies der Beklagtenseite in diesem Zeitraum hätte aufdrängen müssen. 82

Ein Erkenntnisvorsprung der Beklagten zu 1. gegenüber der Gemeinschaft hinsichtlich des Zustands und den zweckmäßigen Sanierungsmaßnahmen bzgl. der Balkone ist dem Gericht auf der Grundlage des klägerischen Sachvortrags nicht erkennbar. 83

Dahinstehen kann, ob – wie von der Klägerseite behauptet - die Beklagten im Spätsommer/Herbst 2000 durch die Miteigentümer U.U. und T.T. über Mängel an den Balkonen informiert wurden. Selbst bei unterstellter Richtigkeit erkennt das Gericht keine schadenersatzauslösende, schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten, denn die Beklagte zu 1. ist gerade nicht untätig geblieben, vielmehr beauftragte die Beklagte zu 1. im Herbst 2000 das Sachverständigenbüro J. 84

Soweit die Klägerseite behauptet, der Mitarbeiter der J., Herr T., habe ein Gutachten erstellt, aus dem sich ein Vorschlag zur Durchführung der dringend notwendigen Sanierung des Betons ergebe, wäre der von der Klägerseite hierfür angebotene Zeugenbeweis nicht zu erheben gewesen. 85

Auch wenn das Gericht den Vortrag, dass Herr T. ein Gutachten erstellt hat, als zutreffend unterstellt, ergibt sich hieraus keinen Rückschluss auf den Inhalt dieses Gutachtens. Herr T. hat in seiner an die Klägerseite gerichtete Mail vielmehr selbst darauf hingewiesen, dass er zum Inhalt des Gutachtens natürlich keine Angaben machen könne (Bl. 83 GA), der angebotene Zeugenbeweis wäre daher schon nach eigenem Vortrag der Klägerseite ungeeignet. 86

Auch nach der statischen Berechnung des Herrn Q. I. im Januar 2001 mussten die Beklagten nicht davon ausgehen, dass eine grundlegende Sanierung der Balkone durch Erneuerung der Stahlbewehrung erforderlich ist. Der Statiker hat vielmehr lediglich Sicherheitsmängel 87

hinsichtlich der Brüstungen der Balkone geäußert, und ausgeführt, die Sicherheit könne durch Befestigung mittels Stahlwinkel wieder hergestellt werden (Bl. 66 GA).

Soweit sich die Klägerseite darauf beruft, wegen der Meldungen der Miteigentümer von Balkonschäden haben die Beklagten eine Beschlussfassung zur generellen Balkonsanierung erwirken müssen, ist auch insoweit dem Gericht nicht erkennbar, dass die Beklagte zu 1. einen Wissensvorsprung gegenüber den weiteren Miteigentümern gehabt hatte. 88

Der Verwalter ist gemäß § 20 WEG (notwendiges) Vollzugsorgan der Wohnungseigentümer. Er ist Treuhänder der Wohnungseigentümer und an deren rechtmäßige Weisungen gebunden. Auch die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ist in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst (vgl. BayOLG, Beschl. v. 29.01.2004 – 2Z BR 181/03, zitiert nach juris). 89

Die Beklagte zu 1. hat auf der Grundlage der Mitteilungen schon nach dem eigenen Vortrag der Klägerseite Arbeiten an den Balkonen in Auftrag gegeben. Es ist dem Gericht nicht ersichtlich, dass die Beklagte zu 1. hätte erkennen müssen, dass die bisher abgesprochene Vorgehensweise generell unzureichend ist. Dies ist vielmehr erst durch das selbständige Beweisverfahren festgestellt worden. 90

Der Sachverständige N. hat festgestellt, dass es sich um Planungsfehler, Systemfehler und Konstruktionsfehler handele (Bl. 333/334 GA; Bl. 27/28 des Gutachtens). Nacharbeiten seien teilweise nicht fachgerecht durchgeführt worden (Bl. 325 GA; S. 19 des Gutachtens). 91

Auch wenn die aus diesen Fehlern resultierenden Mängel nach den Ausführungen des Gutachters nicht erst in 2009/2010 entstanden, sondern auch schon vorher vorhanden waren (Bl. 334 GA), führt diese Feststellung nicht zu dem Rückschluss, dies sei der Beklagten zu 1. schon vorher bekannt gewesen. Der Gutachter hat vielmehr weiter ausgeführt, die Fehler seien „vom Fachmann“ zu erkennen gewesen (Bl. 335 GA; S. 29 des Gutachtens). Ein „Fachmann“ ist die Beklagte zu 1. nicht. 92

Soweit die Klägerseite auf die Kontenblätter verweist, woraus sich ergibt, dass in den Jahren 2003 bis 2010 insgesamt rund EUR 200.000,00 für die Balkone ausgegeben worden seien, kann das Gericht auch hieraus einen Informationsvorsprung der Beklagten zu 1. gegenüber der Gemeinschaft nicht erkennen. 93

Den Miteigentümern mussten die Zahlen vielmehr aus den jeweiligen Jahresabrechnungen ebenso bekannt gewesen sein. Das Gericht erkennt nicht, dass die Beklagte zu 1. hätte erkennen müssen, dass die Maßnahmen grundsätzlich ungeeignet waren. Dies gilt auch bei 30-jähriger Erfahrung in der Hausverwaltung, denn hieraus resultieren keine spezifischen Kenntnisse zur Balkonsanierung und den Auswirkungen der Bauweise aus den 60er Jahren. Die Beklagte zu 1. ist vielmehr so vorgegangen, wie es in der Eigentümerversammlung vom 18.01.2001 vorgesehen war, die Versiegelung mit Epoxidharz wurde in Auftrag gegeben. 94

Die Beklagte zu 1. war insoweit schon nach eigenem Vortrag des Klägers nicht untätig, sondern veranlasste die Maßnahmen nach und nach, aufgrund von Hinweisen der Miteigentümer unter Priorisierung der größeren und gefahrträchtigen Schadensbilder. 95

Auch die Ergebnisse der sachverständigen Besichtigung durch Herrn L. mussten die Beklagte zu 1. nicht veranlassen, die abgesprochene Vorgehensweise zur Sanierung der Balkone neu zu überdenken und die Erfolglosigkeit der bisherigen Maßnahmen zu erkennen. Der Sachverständige L. hat vielmehr in seinem Schreiben vom 03.07.2008 zur 96

Betoninstandsetzung ein System basierend auf einem Epoxydharz-Saniermörtel empfohlen (Bl. 253 GA; Anl. K28a). Die grundsätzliche Ungeeignetheit einer derartigen Vorgehensweise hat dieser gerade nicht festgestellt.

Soweit der Kläger vorträgt, die Besichtigung der Balkone im Jahr 2009 seien „heimlich“ mittels Hubsteiger durchgeführt worden, steht dies im Widerspruch zum Protokoll der Beiratssitzung vom 09.09.2009 (Bl. 273 GA), denn dieser war hierüber jedenfalls in Kenntnis gesetzt. 97

Die Beklagte ist im weiteren Verlauf so vorgegangen, wie es der Beirat in seiner Sitzung vom 04.11.2009 für zweckmäßig gehalten hat, eine Behandlung auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung sei ausreichend (Bl. 274 GA; Anl. K32). 98

Soweit die Klägerseite rügt, die dem Einladungsschreiben vom 08.06.2010 beigefügten Unterlagen zur Versammlung vom 13.07.2010 zu TOP 7 seien schwer verständlich gewesen, kann auch dies einen Pflichtwidrigkeitsvorwurf nicht begründen, denn die Erläuterung der technischen Unterlagen eines Sanierungsvorhabens ist nicht Aufgabe der WEG-Verwaltung. 99

Dass die Einladung keinen konkreten Beschlussantrag vorsah, stellt keinen Pflichtverstoß dar, denn es standen mehrere Handlungsmöglichkeiten im Raum. Die Formulierung „ggfs. Beschlussfassung über weitere Maßnahmen Vorgehen“ (Bl. 303 GA; Anl. K37a) genügt nach Ansicht des Gerichts einer ordnungsgemäßen Vorbereitung eines dann in und von der Versammlung zu fassenden Beschlusses. 100

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO. 101

Über die von der Klägerseite in der mündlichen Verhandlung vom 27.06.2017 gestellten Anträge auf Schriftsatznachlass bedurften wegen der Wiedereröffnung der Verhandlung keiner Entscheidung mehr. 102

Bei Wiedereröffnung des Verfahrens gem. § 156 BGB bedarf es eines gesonderten Schriftsatznachlasses für eine Partei nicht mehr, weil ohnehin erneut mündlich verhandelt werden muss (vgl. LG Köln, Beschl. v. 23.08.2017 – 29 T 76/17). 103

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO. 104

Streitwert: EUR 219.000,00 (§ 49a GKG) 105

Rechtsbehelfsbelehrung: 106

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 107

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 108

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 109

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 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, 110

enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 111

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. 112

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 113

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 114

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 115