
Datum: 16.10.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 44/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:1016.215C44.18.00

Tenor:

1.

Der Negativ-Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft H-str., Köln vom 03.05.2018 zu Tagesordnungspunkt 8 (Antrag der Eigentümerin Frau I. WE 5: Beseitigung von Schäden im Estrich der Dachgeschosswohnung G. (WE 7)) wird für ungültig erklärt.

2.

Zu TOP 8 wird folgender Beschluss ersetzt:

Es ist beschlossen, dass die im schall-technischen Gutachten des Prof. Dr.-Ing. O. vom 20.09.2016 zu dem vor dem Amtsgericht Köln geführten Verfahren (Az. 215 C 0/13) festgestellten Schallbrücken im Estrich in der Dachgeschosswohnung (Wohnung Dachgeschoss links) durch die Gemeinschaft behoben werden und zwar unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

3.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

4.

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

Tatbestand:	1
Die Parteien bilden die WEG „H-straße“ in Köln.	2
Seit dem Jahr 2010 fühlt sich die Klägerin von Schallemissionen aus der über ihrer Wohnung gelegenen Wohneinheit (Wohnung Dachgeschoss links) beeinträchtigt.	3
Die Klägerin führte gegen die Eigentümer der linken Dachgeschosswohnung (Nr. 7), Eheleute G. vor dem Amtsgericht Köln, Az. 215 C 0/13 einen Rechtsstreit auf Unterlassen von Schallemissionen. Es liegen Überschreitungen des Mindestschallschutzes vor.	4
Der in diesem Verfahren beauftragte gerichtliche Sachverständige O. kam in seinem Gutachten (Bl. 38 ff. GA; Anl. K3) zu dem Ergebnis, dass die Hauptursache für die Schallemissionen im Bereich der Wohnungstrenndecke liegt. Die Klage wurde rechtskräftig abgewiesen (LG Köln, Urt. v. 22.03.2017 – 29 S 0/17). Unter dem 28.11.2016 verkündete die Klägerin der WEG den Streit, ein Beitritt erfolgte nicht.	5
In der Eigentümerversammlung vom 03.05.2018 stellte die Klägerin unter TOP 8 den Antrag, "auf Beseitigung der Schäden im Estrich der Dachgeschosswohnung G. (WE 7)". Wegen des Verlaufs der Versammlung und des Wortlauts der Beschlussfassung wird auf das Protokoll (Bl. 7 GA; Anl. K1) verwiesen.	6
Die Klägerin meint, ihr Antrag habe nicht in Gänze abgelehnt werden dürfen. Sie meint, die übrigen Wohnungseigentümer seien aufgrund einer Ermessenreduzierung auf Null verpflichtet gewesen, der Behebung des Mangels am gemeinschaftlichen Eigentum zuzustimmen. Sie meint, auf die konkrete Beeinträchtigung komme es nicht an, denn es liege ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vor.	7
Sie meint, ihr stehe ein Anspruch auf Beschlussersetzung insoweit zu, dass die Beklagten grundsätzlich verpflichtet sind, den Mangel am Estrich zu beheben und die aufgetretenen Schallbrücken zu beseitigen.	8
Die Klägerin beantragt,	9
1. den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft H-str., Köln vom 03.05.2018 zu Tagesordnungspunkt 8 (Antrag der Eigentümerin Frau I. WE 5: Beseitigung von Schäden im Estrich der Dachgeschosswohnung G. (WE 7)) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit des Beschlusses festzustellen.	10
2. die Beklagte zu verurteilen, im Sinne einer Beschlussersetzung über das „ob“, die im schall-technischen Gutachten des Prof. Dr.-Ing. O. vom 20.09.2016 zu dem vor dem Amtsgericht Köln geführten Verfahren (Az. 215 C 0/13) festgestellten Schallbrücken im Estrich in der Dachgeschosswohnung (Wohnung Dachgeschoss links) zu beheben.	11
Die Beklagten beantragen,	12
die Klage abzuweisen.	13
	14

Sie berufen sich darauf, es sei keine unangemessene Benachteiligung anzunehmen, so dass der vorhandene Trittschallschutz hinzunehmen sei; es gebe keinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen, die Mindestanforderungen überschreitenden Trittschallschutzes.	
Sie behaupten, die Ursache für den Mangel am Trittschallschutz liege in der Umgestaltung durch die Eigentümer G., die in der Folgezeit auftretenden Probleme lägen mithin nicht in der Sphäre der Beklagten.	15
Sie behaupten, vor der Umgestaltung der Dachgeschosswohnung im Jahr 2010 habe ein ordnungsgemäßer Zustand bestanden, daher – so meinen sie – komme ein Anspruch auf erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums nicht in Betracht.	16
Das Verfahren AG Köln, 215 C 0/13 (LG Köln 29 S 0/17) ist diesem Verfahren beigezogen worden.	17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 02.10.2018 verwiesen.	18
Entscheidungsgründe:	19
Die Klage ist begründet.	20
1. Anfechtungsklage	21
Die Anfechtungsklage (Antrag zu 1.) ist begründet.	22
Die umfassende Ablehnung des Beschlussantrags der Klägerin auf der Eigentümerversammlung vom 03.05.2018 zu TOP 8 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG, denn die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels am Gemeinschaftseigentum gem. §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 21 Abs. 4 WEG.	23
Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum; sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. zurückzustellen. Ist jedoch die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen; in diesem Fall hat ein einzelner Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung gemäß § 21 Abs. 4 WEG (BGH, Urt. v. 04.05.2018 – V ZR 203/17, zitiert nach juris).	24
Zunächst liegt nach den Feststellungen des Sachverständigen O. im Verfahren AG Köln, 215 C 0/13 ein Mangel im Gemeinschaftseigentum vor. Nach den Ausführungen des Sachverständigen steht fest, dass Hauptursache für die Schallemissionen im Bereich der Wohnungstrenndecke liegt.	25
Hierbei handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.	26

Während der Oberbodenbelag im Sondereigentum steht, ist jedenfalls die Trittschalldämmung gemeinschaftliches Eigentum. Auch der Estrich ist jedenfalls dann als Gemeinschaftseigentum einzuordnen, wenn er auch der Dämmung und Isolierung dient (BGH, Urt. v. 16.03.2018 – V ZR 276/16, zitiert nach juris).	27
Es liegt auch ein Mangel vor, denn die bei Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Grenzwerte werden überschritten.	28
Der zu gewährende Schallschutz richtet sich nach den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards (BGH, Urt. v. 04.05.2018 – V ZR 203/17, zitiert nach juris).	29
Auf die Schwere der Beeinträchtigung der Klägerin kommt es für das Vorliegen eines Mangels nicht an.	30
Soweit sich die Beklagten darauf berufen, die Belästigungen der Klägerin seien erst durch eine Veränderung im Sondereigentumsbereich der Wohnung Nr. 7 aufgetreten, daher lägen die Probleme nicht in ihrer Sphäre, ist dieser Einwand nicht durchgreifend.	31
Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien für das über die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau (BGH, Urt. v. 27.02.2015 – V ZR 73/14, zitiert nach juris).	32
Auch wenn die Beeinträchtigungen der Klägerin erst durch eine Veränderung im Sondereigentumsbereich der Einheit Nr. 7 aufgetreten ist, liegen die Ursachen im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Dieses gewährleistet keinen hinreichenden Schallschutz; Veränderungen im Sondereigentumsbereich haben hierauf keinen Einfluss.	33
Die Klägerin kann von den Beklagten auch die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme verlangen, denn im vorliegenden Rechtsstreit entspricht nur die Vornahme der Instandsetzungsmaßnahme billigem Ermessen.	34
Angesichts des vom Sachverständigen O. avisierten Kostenrahmens von EUR 5.000,00 bis EUR 7.000,00 und vor dem Hintergrund der Zeitspanne, in der die Klägerin durch die Mangelhaftigkeit des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt wird, fällt die vorzunehmende Abwägung von Kosten und Nutzen der Maßnahme aus Sicht eines objektiven Dritten zwingend zu Gunsten der Klägerin aus.	35
2. Verpflichtungsklage	36
Die Klägerin hat gegen die Beklagten gem. § 21 Abs. 8 WEG entsprechend der vorstehenden und in Bezug genommenen Ausführungen einen Anspruch darauf, dass beschlossen wird, die Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen.	37
Wie dies geschehen soll, obliegt der Entscheidung der Eigentümerversammlung.	38
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO.	39
Streitwert: EUR 5.000,00 (§ 49a GKG)	40
	41

Rechtsbehelfsbelehrung:

- A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 42
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 43
 2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 44
- 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, enthalten. 45
- Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 46
- 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. 47
- Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 48
- 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. 49
- 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. 50