
Datum: 02.10.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 127
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 127 C 551/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:1002.127C551.17.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es zu dulden, dass die Klägerin an der an das Grundstück E-Str. 13 in Köln angrenzenden Giebelwand des Hauses E-Str. 15 in Köln die von der Firma R. in dem Schreiben vom 26.01.2018, Anlage K13, Bl. 48 d. A., näher bezeichnete Wärmedämmung anbringen lässt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, in der Hauptsache gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 € und wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

1

Die Klägerin vermietet Wohneinheiten auf dem Grundstück E-Straße 15 in 00000 Köln. Bei den Beklagten handelt es sich um eine Erbengemeinschaft. Diese ist Eigentümerin des Grundstückes E-Straße 13. Das Grundstück E-Straße 15 ist mit einem vor mehreren Jahrzehnten errichteten Mehrfamilienhaus bebaut. Die Giebelwand des Gebäudes steht an der Grenze zum Grundstück E-Straße 13. Das Grundstück E-Straße 13 ist ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, jedoch mit einem Grenzabstand von ca. fünf Metern. Mit Schreiben vom 11.10.2016 wandte sich die Klägerin an den Beklagten zu 1.) und zeige diesem gegenüber ihre Absicht an, an der Giebelwand zum Grundstück der Beklagten hin eine Wärmedämmung anzubringen. Mit Schreiben vom 31.05.2017 forderte die Klägerin auch Herrn Dr. A. C. L. als Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2.) – 7.) zur Genehmigung der geplanten Maßnahme auf (Anlage K8). Der Beklagte zu 1.) lehnte die Durchführung der Maßnahme ab. Ein Schlichtungsverfahren, an dem die Klägerin, der Beklagte zu 1.) und der

2

Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2.) – 7.) beteiligt waren, blieb erfolglos. Für das Protokoll des Schlichtungstermins wird auf die Anlage K11, Bl. 21 d. A. Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, sie sei Eigentümerin des Grundstücks E-Straße 15. Die von ihr beabsichtigte Wärmedämmung entspreche den Anforderungen der Energiesparverordnung. Die Klägerin verweist hierzu auf das Schreiben der Firma R. vom 26.01.2018, Anlage K13, Bl. 48 d. A. Sie behauptet weiter, dass eine vergleichbare Wärmedämmung wie eine Außendämmung an der zum Grundstück der Beklagten hin befindlichen Giebelwand auf andere Weise nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden könne. Die Klägerin behauptet, dass die Bäder in ihrem Haus komplett zurückgebaut werden müssten, um dort eine Innendämmung anbringen zu können. Die Beklagten erklären sich hiergegen mit Nichtwissen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, es zu dulden, dass sie an der an das Grundstück E-Straße 13 in Köln angrenzenden Giebelwand des Hauses E-Straße 15 in Köln eine Wärmedämmung anbringen lässt, die über die Bauteilanforderungen in der Energiesparverordnung nicht hinausgeht und mit der die Grenze zum Grundstück der Beklagten E-Straße 13 in Köln um weniger als 0,25 Meter überschritten wird.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, das Vorgehen der Klägerin sei rechtsmissbräuchlich. Hierzu behaupten sie, dass ein Neubau des Objektes technisch und wirtschaftlich die bessere Lösung sei. Die Beklagten sind weiter der Ansicht, dass erhebliche Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit des § 23a Nachbarrechtsgesetzes NRW bestünden. Höchst vorsorglich machen die Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Duldungsforderung geltend. Sie meinen, es sei im Voraus ein Ausgleich in Geld an die Beklagten zu leisten.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 21.06.2018, Bl. 103 d. A., durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Herrn Dipl.- Ing. S. Z.. Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten vom 02.12.2018, Bl. 138 ff d. A., Bezug genommen.

Es wird weiter Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat Erfolg.

I.

Die Klage ist zulässig.

1.

Das Amtsgericht Köln ist für die Klage gemäß § 24 ZPO zuständig. Die Parteien haben das gemäß § 15a EGZPO i. V. m. § 53 JustG NW erforderliche Schlichtungsverfahren ohne

Erfolg durchgeführt.

2.	17
Zweifel an der Bestimmtheit des geltend gemachten Duldungsanspruchs gemäß § 253 Abs. 2 ZPO bestehen nicht. Der auf Duldung gerichtete Antrag muss die zu duldenden Handlungen so genau bezeichnen, dass der Duldungspflichtige im Falle seiner antragsgemäßen Verurteilung eindeutig erkennen kann, was er hinzunehmen hat. Diese Festlegung darf nicht in das Vollstreckungsverfahren verlagert werden. Es muss aber ausreichen, wenn ein Antrag auf Duldung den erstrebten Duldungserfolg sowie den Umfang der zu duldenden Arbeiten in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten umschreibt (vgl. MüKoZPO/Becker-Eberhard, 5. Aufl. 2016, ZPO § 253 Rn. 139). Dies ist der Fall.	18
Dabei ist der Antrag der Klägerin dahingehend auszulegen, dass sie konkret die Duldung der von ihr gemäß des Schreibens der Firma R., Anlage K13, Bl. 48 d. A., geplanten Maßnahme begehrt. Dies ist jedenfalls als Minus in ihrem Antrag enthalten.	19
II.	20
Die Klage ist begründet.	21
Der Klägerin steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner gemäß § 23a Abs. 1 NachbarG NRW ein Anspruch auf Duldung des von ihr gemäß der Anlage K13, Schreiben der Firma R. vom 26.01.2018, konkret geplanten Überbaus zum Zwecke der Wärmedämmung zu.	22
Gemäß § 23a Abs. 1 S. 1 NachbarG NRW hat der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eines Grundstücks die Überbauung seines bzw. ihres Grundstücks aufgrund von Maßnahmen, die an bestehenden Gebäuden für Zwecke der Wärmedämmung vorgenommen werden, zu dulden, wenn diese über die Bauteileanforderungen in der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), in der jeweils geltenden Fassung nicht hinausgeht, eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann und die Überbauung die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Diese Voraussetzungen sind insgesamt gegeben.	23
1.	24
Entgegen der Ansicht der Beklagten bestehen an der Verfassungsmäßigkeit der Vorschrift keine Bedenken, sodass kein Anlass bestand, das Verfahren auszusetzen. Insbesondere verletzt § 23a NachbarG NRW nach Ansicht des erkennenden Gerichts nicht das aus Art. 14 Abs. 1 GG folgende Eigentumsgrundrecht der Beklagten. Das Bundesverfassungsgerichts hat zu dem vergleichbaren § 7b I 1 BadWürttNachbG entschieden, dass die Vorschrift Inhalt und Schranken des Eigentums gestalte, indem sie den Grundstückseigentümer verpflichte, unter den dort genannten Voraussetzungen untergeordnete Bauteile als Überbau zu dulden, solange diese die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigten. Dass das Land über die erforderliche Gesetzgebungskompetenz zum Erlass des § 7b I BadWürttNachbG verfügt habe, sei verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Es könne auch nicht festgestellt werden, dass diese Vorschrift materiell verfassungswidrig, insbesondere unverhältnismäßig sei (BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, Beschluß vom 19. 7. 2007 - 1 BvR 650/03, NJW-RR 2008, 26, beck-online).	25
2.	26

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks E-Straße 15, was sie mit Vorlage des Grundbuchauszugs vom 22.08.2019, Bl. 214 ff. d. A., belegt hat.	27
3.	28
Bei dem auf dem Grundstück E-Straße 15 befindlichen Gebäude handelt es sich um ein bestehendes Gebäude im Sinne des § 23a NachbarG NRW. Es bestand bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung vom 29.04.2009 (vgl. Nachbarrechtsgesetz für NRW, Kommentar, Schäfer/ Fink-Jamann/Peter, 16. Aufl., § 23a Rn 6). Bei der Wärmedämmung handelt es sich um eine nachträgliche Sanierungsmaßnahme (vgl. BGH, Urteil vom 02. Juni 2017 – V ZR 196/16 –, Rn. 10, juris).	29
4.	30
Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme und unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der mündlichen Verhandlung ist das Gericht gemäß § 286 Abs. 1 ZPO davon überzeugt, dass eine vergleichbare Wärmedämmung nicht auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden kann. Insbesondere scheidet eine Dämmung auf der Innenseite des Gebäudes aus. Dies hat der Sachverständige Herr Dipl.-Ing. S. Z. in seinem schriftlichen Gutachten zur Überzeugung des Gerichts festgestellt. Der Sachverständige ist als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden für Gutachten dieser Art besonders qualifiziert. Das Gutachten ist für das Gericht nachvollziehbar. Die Feststellungen des Sachverständigen sind erschöpfend und plausibel. Der Sachverständige hat sich bei einem Ortstermin selbst ein Bild von der Giebelwand gemacht und dies für das Gericht nachvollziehbar in seinem Gutachten dokumentiert. Insbesondere hat der Sachverständige dabei festgestellt, dass die Wohnzimmerfenster im Erdgeschoss und in den drei Obergeschossen direkt mit ihren Fensterprofilen gegen die Giebelwand gesetzt worden seien. Hier sei eine Innendämmung nicht möglich. Die Feststellung ist aus Sicht des Gerichts plausibel und wird durch die Fotos Nr. 29 und 30 des Gutachtens veranschaulicht. Schon deswegen ist nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen eine Dämmung von der Innenseite des Gebäudes nicht vollständig möglich. Hinzu kommt, dass die zur Giebelwand gelegenen Räumlichkeiten mit erheblichem Mehraufwand zurückgebaut werden müssten. Nach alledem folgt das Gericht den Feststellungen des Sachverständigen. Eine zur geplanten Außendämmung vergleichbare Dämmung kann nicht auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden.	31
Im Übrigen bezog sich auch die von den Beklagten zitierte Abrissempfehlung eines Privatgutachters auf ein anderes Grundstück. Dies ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme vom 26.05.2017, Anlage K7, was die Klägerin im Verlauf des Rechtsstreits klagestellt hat.	32
5.	33
Die von der Klägerin geplante Überbauung beeinträchtigt die Benutzung des Grundstücks der Beklagten jedenfalls nur unwesentlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist gemäß § 23a Abs. 1 S. 2 NachbarG NRW insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 m überschreitet. Dies ist nicht der Fall. Gemäß der Anlage K13, Schreiben vom 26.01.2018 der Firma R., ist die Verwendung von 16 cm starkem Dämmmaterial geplant. Die Gesamtaufbaustärke wird zwischen 17 und 18 cm betragen. Auf dem Grundstück der Beklagten befindet sich an der Giebelwand der Klägerin ein Garten. Der geplante Überbau von weniger als 0,25 m ist hier ohne weitere Beeinträchtigung realisierbar.	34

6.	35
Die von der Klägerin gemäß der Anlage K13 geplante Wärmedämmung geht über die Bauteileanforderungen in der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBI. I S. 954), in der jeweils geltenden Fassung nicht hinaus.	36
Die Klägerin hat die von ihr geplante Maßnahme mit Vorlage des Schreibens der Firma R. vom 26.01.2018, Anlage K13, Bl. 48 d. A., konkretisiert. Hieraus ergibt sich, dass die zu dämmende Nordgiebelfassade nach der aktuellen Energiesparverordnung, den ankernannten Vorschriften, Normen und Verordnungen ausgeführt wird. Dieses Schreiben haben die Beklagten nicht qualifiziert angegriffen, sodass insoweit vom klägerischen Vortrag auszugehen ist.	37
7.	38
Folglich steht der Klägerin gegen die Beklagten als Gesamtschuldner (§ 421 BGB) der Duldungsanspruch für diese konkret geplante Maßnahme im tenorierten Umfang zu.	39
Soweit die Klägerin darüber hinaus abstrakt die Duldung einer Wärmedämmung fordert, die über die Bauteilanforderungen in der Energieeinsparverordnung nicht hinausgeht und mit der die Grenze zum Grundstück der Beklagten um weniger als 0,25 m überschritten wird, gibt sie damit die tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm wieder. Der Antrag war insoweit auf die konkrete Maßnahme zu konkretisieren.	40
8.	41
Den Beklagten steht gegen die Klägerin nicht gemäß § 273 BGB i. V. m. § 23 Abs. 5 NachbarG NRW ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe eines angemessenen Ausgleichs zu.	42
Die Beklagten haben insoweit keine hinreichend konkrete Einrede erhoben. Erforderlich wäre hierfür, dass der Gegenanspruch zumindest schlüssig dargelegt wird (BeckOGK/Krafka, 1.8.2019, BGB § 273 Rn. 94). Dies ist nicht der Fall. Es fehlt jedenfalls an Vortrag der Beklagten zur Höhe der begehrten Ausgleichszahlung.	43
Darüber hinaus fehlt es an der Fälligkeit des geltend gemachten Gegenanspruchs. Die Fälligkeit des Gegenanspruchs Voraussetzung eines Zurückbehaltungsrechts. Es reicht aus, dass der Gegenanspruch des Schuldners gleichzeitig mit der Erfüllung der von ihm geschuldeten Leistung entsteht bzw. fällig wird (MüKoBGB/Krüger, 8. Aufl. 2019, BGB § 273 Rn. 30). Dies ist hier nicht der Fall, da die Beklagten zur Duldung der Maßnahme verurteilt werden. Der Anspruch auf Ausgleichsleistung entsteht aber erst mit der Realisierung des Überbaus.	44
III.	45
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.	46
Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.	47
Rechtsbehelfsbelehrung:	48
	49

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	50
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	51
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.	52
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	53
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.	54
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	55
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.	56
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.	57