
Datum: 15.11.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 O 295/11
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:1115.29O295.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

	1

TATBESTAND 2

Die Wohnanlage H-Straße – 14 / Roonstraße 3 – 9 in Köln-Rodenkirchen, die insgesamt 334 Wohnungen umfasst, wurde Ende der Sechzigerjahre von der W AG errichtet und 1969 fertiggestellt. Die W AG bot das Objekt en Bloc im Jahr 1995 zum Verkauf an. Ausweislich des notariellen Kaufvertrages vom 22.12.1995 erwarb die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus der T3 GmbH und der T GmbH, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer N1, den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von Rondorf-Land, Blatt 6749, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, G2, Flur 73, Flurstück 405, Bauplatz, Rodenkirchen, H-Straße, groß 670 qm, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, G2, Flur 73, Flurstück 355, Hof- und Gebäudefläche, Rodenkirchen Roonstraße 1 und V-Straße, groß 15.717 qm. Der Kaufvertrag weist unter Ziffer III. Gewährleistung, Lastenfreistellung, Beiträge, Kosten, Steuern u.a. folgende Regelung auf: „2. Der Grundbesitz wird ansonsten verkauft in dem Zustand, in welchem er sich derzeit befindet und der dem Käufer bekannt ist; der Käufer hat eine eingehende Besichtigung vorgenommen. Dem Käufer sind diverse Mängel bekannt, insbesondere die Asbestbelastung gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. L in Düsseldorf vom 22.06.1995. Der Käufer übernimmt sämtliche

 3

Verpflichtungen und Risiken der in diesem Gutachten genannten Altlasten zur vollständigen Entlastung des Verkäufers. Der Käufer hat den technischen Zustand sachverständig untersucht. Der Verkäufer hat ausdrücklich erklärt, keinerlei Gewähr für vorhandene oder zukünftige Mängel jeglicher Art zu übernehmen. (.....) In Höhe des vereinbarten Kaufpreises sind sämtliche Mängel und bekannte Altlasten berücksichtigt, wobei der Verkäufer versichert, daß ihm von wesentlichen versteckten Mängeln oder weiteren Altlasten nichts bekannt ist. (.....)“. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Kopie des Kaufvertrages, Anlage K1 zur Klageschrift, verwiesen. Das Gutachten des Dipl. Ing. L mit Datum vom 22.06.1995 enthält unter Ziffer 3.3 Beurteilung des vorliegenden Falles folgende Ausführungen: „In jedem Fall ist die vorliegende Anordnung der Platten in bzw. unterhalb der Dringlichkeitsstufe III, d.h. „langfristig erforderliche Sanierung“ einzustufen“ sowie unter Ziffer 4. Zusammenfassung folgende Ausführungen: „In die Wohnanlage sind Lüftungsschächte unter Verwendung von Asbestzementplatten eingebaut. Diese Asbestzementplatten sind tapeziert bzw. gefliest oder gestrichen. Eine unmittelbare Gefahr für Bewohner besteht nicht. Die Platten fallen nicht unter die von der Asbest-Richtlinie erfaßten schwachgebundenen Produkte. Die Platten sind raumseitig beschichtet. Die Rückseite wird zwar von Luft bestrichen, jedoch gelangt diese Luft nicht in die Innenräume, sondern ins Freie, da es sich um Abluftschächte handelt. Trotzdem muß darauf hingewiesen werden, daß asbesthaltiges Material verbaut wurde, das ggf. (auch wenn im Laufe der Zeit möglicherweise neue Erkenntnisse gesammelt werden) langfristig entsorgt werden muß“. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage B4 zur Klageerwiderung verwiesen.

Unter dem 17.11.1995 hat die G GmbH, München, beauftragt von der Firma D GmbH, München, mit einer Asbestuntersuchung der D1-Wohnanlage, ein Gutachten erstattet, das die zusammengefasste Bewertung enthält: „Von den eingesetzten Asbestprodukten geht keine konkrete Gefahr aus, vorausgesetzt, daß diese nicht unsachgemäß (z.B. durch Bruch und staubentwickelnde Arbeit) behandelt worden sind bzw. werden“. Ferner erstellte die G1 + Partner Geotechnik u. V GmbH unter dem 13.06.1996 einen Kurzbericht zur Asbestuntersuchung der D1 Wohnanlage.

4

In den Eigentümerversammlungen der vorgenannten Wohnanlage vom 22.06.1998, 18.01.1999, 07.06.1999, 23.08.1999, 20.06.2000, und 18.01.2001 waren umfangreiche Brandschutzsanierungsmaßnahmen Gegenstand der Tagesordnung, nachdem am 11.02.1998 eine technische Prüfung durch die Stadt Köln im Hinblick auf den Brandschutz erfolgt war. Die Brandschutzsanierungsmaßnahme wurde im Jahr 1999 durchgeführt.

5

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.12.1999 erwarben die Klägerin und ihr Ehemann von der T3 GmbH und der T GmbH einen 3,631/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz G2-Land, Flur 73, Flurstück 355 und 405 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan IV mit der Nr. 66 bezeichneten, im Hause H4 befindlichen Wohnung im 6.Obergeschoß – eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rondorf-Land Blatt 19988 – und zwar einschließlich aller wesentlichen Bestandteile und zuzüglich des gesetzlichen Zubehörs, wobei mitverkauft wurden folgende Sondernutzungsrechte: Kellerraum Nr. 35 im Gebäude H2 - 14, Pkw-Stellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage. Der Kaufvertrag enthält u.a. unter Ziffer III. folgende Regelung: „1. Der Kaufgegenstand wird im gegenwärtigen Zustand übertragen, ohne Gewähr für erkennbare oder verborgene Sachmängel und ohne Zusicherung einer bestimmten Größe, Güte und Beschaffenheit. Dem Verkäufer sind verborgene Mängel nicht bekannt. Der Käufer hat den Grundbesitz vor der Beurkundung besichtigt. (.....)“. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Kopie des Kaufvertrages, Anlage K5 zur Klageschrift, verwiesen.

6

Die Beklagten zu 6. und 7. sind die Immobilienmakler, die mit dem Vertrieb der Eigentumswohnungen beauftragt waren, wobei der Beklagte zu 7. bevollmächtigt war, bei Abschluss der notariellen Kaufverträge die Beklagten zu 4. und 5. zu vertreten.

Die Beklagten zu 2. und 3. schlossen am 30.08.1993 einen Gesellschaftsvertrag, der u.a. folgenden Inhalt hat: 8

„ § 1 Name; Sitz 9

1. Die Vertragsschließenden errichten eine bürgerlich-rechtliche Gesellschaft unter dem Namen GdbR I / T. 10

2. Sitz der Gesellschaft ist Nürnberg. (.....)“ 11

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorgelegte Kopie des Gesellschaftsvertrages, Anlage B19 zur Klageerwiderung, verwiesen. 12

In der Eigentümerversammlung der vorgenannten Wohnanlage vom 13.07.2010 war Gegenstand, dass Mängel am Beton und Bewehrungsstahl der Balkonbrüstungen aufgetreten sind und eine Betonsanierung und Sanierung der Brüstungsfüße erforderlich ist, wobei seitens der Verwaltung sowie des von ihr eingeschalteten Fachingenieurs Dipl. Ing. B vorgetragen wurde, dass es sich um Schäden als Folge des strengen Winters 2009 / 1010 handelt. Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung im Dezember 2010 wurde die Untersuchung des Fachingenieurbüros Schönborn vorgelegt, die von einem Sanierungsumfang von bis zu EUR 3.000.000,00 ausging. 13

Über das Vermögen der Beklagten zu 4., der T4 GmbH ist durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 04.11.2009 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Das Insolvenzverfahren ist durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 13.12.2010 nach Schlussverteilung aufgehoben worden. Unter dem 23.05.2011 hat das Amtsgericht Nürnberg, Registergericht, mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, die T4 GmbH wegen Vermögenslosigkeit gemäß § 394 FamFG von Amts wegen zu löschen. 14

Die Klägerin behauptet, die Beklagte zu 1., deren Gesellschafter die Beklagten zu 4. und 5. unter anderem Firmennamen gewesen seien, hätte die ungeteilte Immobilie am 22.12.1995 erworben und nach Aufteilung des Gesamtobjektes in Eigentumswohnungen und ohne jegliche Modernisierung und Sanierung sowie Mängelbeseitigung am 10.12.1999 an die Klägerin und ihren Ehemann die Wohnung Nr. 66 veräußert. Die Beklagte zu 1., deren Gesellschafter oder die Makler hätten die Käufer in keinem Fall über Mängel aufgeklärt. Es seien keine Mängel genannt worden, weder Unterlagen noch Protokolle der Eigentümerversammlungen in den zurückliegenden Jahren seien überreicht worden. Der Ehemann der Klägerin habe die Beklagten zu 6. und 7. bei den vorvertraglichen Verhandlungen noch genau gefragt, ob und überhaupt und welche Mängel möglicherweise die Wohnanlage oder die Wohnung selbst aufweise, was verneint worden sei. Die Mängel des Objektes seien jedoch so erheblich gewesen, dass die Beklagte zu 1. bei Erwerb der Anlage eine geschätzte Kaufpreisminderung von 50 % des Wertes haben durchsetzen können. Dies zeige sich auch an dem ungewöhnlich niedrigen Kaufpreis gemäß Punkt III. Z. 2 des Kaufvertrages vom 22.12.1995. Der Beklagten zu 1. sei nach Erwerb bekannt geworden, dass sich Mieter oder Käufer über Betonausbrüche in einzelnen Balkonbereichen beschwert hatten. Aus dem Kaufvertrag vom 22.12.1995, Ziffer III S. 2, ergebe sich, dass der Beklagten zu 1. sowohl die Mängel an den Balkonbrüstungen wie auch sämtliche weiteren Mängel bekannt waren. Die Notwendigkeit der Sanierung des Betons und der Brüstungsfüße 15

sei eine Folge einer von der W AG durchgeführten, aber fehlgeschlagenen Betonsanierung. Damals seien nur kosmetische Maßnahmen vorgenommen worden.

Bei den Beklagten zu 2. und 3. handele es sich um die Mitgesellschafter der Beklagten zu 1., die ausweislich eines Kaufvertrages von Juli 2010 „derzeitige“ Mitgesellschafter der Beklagten zu 1. seien. 16

Die Klägerin trägt vor, die Sanierung der Betonbrüstungen und der Balkonplatten sowie der Brüstungsfüße würden anstehen. Insoweit ständen nur Schätzwerte im Raum, die sich auf zwischen EUR 600.000,00 und EUR 2,2 Millionen beliefen. Altlasten bezüglich Asbest seien bis zum heutigen Tag weder beseitigt noch habe eine Sanierung durch die Beklagte zu 1. stattgefunden. Asbest würden die innenliegenden Auskleidungen der Steigeleitungsschächte, die jeweils zu den innen liegenden Bädern Revisionsöffnungen hätten, sowie die im Bereich der umlaufenden Balkone an allen Außenfronten vorhandenen Asbestfaserzementplatten beinhalten. Die Kosten der bereits durchgeführten Brandschutzsanierung seien der Klägerin nicht bekannt, die die Abrechnungen und Abrechnungsunterlagen nicht kenne. 17

Die Klägerin behauptet im weiteren, ihr Ehemann habe bereits am 14.04.2010 seinen Hälfteanteil an der Wohnung auf die Klägerin übertragen. Nachdem die Klägerin zunächst behauptet hat, dass durch bestandskräftigen Beschluss vom 07.12.2011 allen namentlich benannten Kläger und darüber hinaus sämtlichen betroffenen Wohnungseigentümern der Wohnungsanlage ausdrücklich und in zulässiger Weise die Ermächtigung erteilt worden, anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft die streitgegenständlichen Rechte und Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen, und zwar nicht nur in Bezug auf das Sondereigentum sondern auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum in Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils, trägt sie im nachgelassenen Schriftsatz vom 25.10.2012 vor, durch Beschluss vom 20.06.2012 zu TOP 13 sei die Ermächtigung erteilt worden. 18

Die Klägerin beantragt, 19

festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner ver- 20

pflichtet sind, der Klägerin denjenigen Schaden zu erstatten, der ihr durch die Tatsache entstanden ist bzw. noch entstehen wird, dass die Beklagte zu 1. als Verkäuferin der Eigentumswohnung Nr. 66 im Hause H3, 50996 Köln vor und bei Abschluss des Kaufvertrages vom 10.Dezember 1999 –UR-Nummer 2155 für 1999 W des Notars Dr. X in Köln – die gravierenden Mängel am Gemeinschafts- und Sondereigentum, bestehend aus Asbestkontamination, Korrosion des Bewehrungsstahls und Schäden am Beton der Balkonbrüstungen, der Brüstungsfüße und der Balkonplatten sowie die Notwendigkeit einer anstehenden Brandschutzsanierung verschwiegen hat. 21

Die Beklagten beantragen, 22

die Klage abzuweisen. 23

Die Beklagten rügen die fehlerhafte Zustellung der Klageschrift, insbesondere verweisen sie darauf, die Klageschrift sei mehrfach und zwar in geänderter Fassung eingereicht worden; die richtige Fassung der Klageschrift vom 19.01.2012 sei nicht zugestellt worden. 24

Die Beklagten behaupten, Gesellschafter der GdbR I / T seien seit ihrer Gründung die Beklagten zu 2. und 3. gewesen, andere Gesellschafter habe es nicht gegeben, 25

gesellschaftsrechtliche Verbindungen mit den Beklagten zu 4. und 5. sowie 6. und 7. habe es nicht gegeben.

Die Beklagten behaupten im weiteren, im Rahmen des Erwerbs der Wohnanlage hätten sich die Beklagten zu 4. und 5. auf die Zusicherungen der W AG zum Zustand der Wohnanlage verlassen, sie hätten daher die Wohnanlage nur in Augenschein genommen. Von Mängeln am Beton und Bewehrungsstahl sowie der Notwendigkeit von Brandschutzsanierungsarbeiten sei keine Rede gewesen. Die Beklagten zu 6. und 7. hätten den Kaufinteressenten den Kurzbericht der G1 + Partner Geotechnik und V GmbH vor Ankauf mit anderen Verkaufsunterlagen übergeben. Die Klägerin habe am 19.11.1999 den Kurzbericht sowie sämtliche Protokolle der bisherigen Eigentümerversammlungen übergeben erhalten. 26

Die Beklagten tragen ferner vor, bereits seit der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.01.2001 seien Betonschäden in der Eigentümergemeinschaft thematisiert worden. Das gesamte Objekt sei von zwei Sachverständigen überprüft worden und die entsprechende Sanierung eingeleitet worden. Betonschäden an Balkonen seien auch nach 2001 kontinuierlich saniert worden, das folge u.a. aus den Wirtschaftsplänen 2002 bis 2010. In den Jahren 2002 bis 2010 seien für Betonsanierungen jährlich zwischen EUR 20.000,00 und EUR 45.000,00 von der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgegeben worden. Sofern Mängel in der Wohnanlage tatsächlich vorlagen, wussten die Klägerin ebenso wie die anderen Eigentümer der Wohnanlage von diesen bereits mehr als zehn Jahre. 27

Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung. 28

Die Beklagten vertreten die Ansicht, die Klägerin sei nicht prozessführungsbefugt soweit sie Ansprüche in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum geltend mache. Die Klage richte sich hinsichtlich der Beklagten zu 4. gegen eine nicht parteifähige Beklagte. Zudem fehle der Klägerin das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, da sie nicht zuvor in Verhandlungen getreten sei, und das Feststellungsinteresse, da die Klägerin Leistungsklage habe erheben können. 29

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze der Parteien und der von ihnen überreichten Anlagen Bezug genommen. 30

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 31

Die Klage hat keinen Erfolg. 32

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Klage erst nach dem 31.12.2011 ordnungsgemäß anhängig gemacht worden ist und zu welchem Zeitpunkt eine ordnungsgemäße Zustellung an die einzelnen Beklagten erfolgt ist, denn die Klage hat aus anderen Gründen keinen Erfolg, ohne dass es auf diese Einwendungen der Beklagten ankommt. 33

Die Klage ist teilweise unzulässig, weil die Klägerin nicht prozessführungsbefugt ist. Soweit die Klägerin Feststellung begehrt, die Beklagte seien verpflichtet ihr denjenigen Schaden zu erstatten, der ihr dadurch entstanden ist, dass die Beklagte zu 1. als Verkäuferin der Eigentumswohnung die gravierenden Mängel am Gemeinschaftseigentum bestehend aus Asbestkontamination, Korrosion des Bewehrungsstahls und Schäden am Beton der Balkonbrüstungen, der Brüstungsfüße und der Balkonplatten verschwiegen hat, wobei das Gericht es dahingestellt bleiben lässt, dass nach dem vorgelegten notariellen Kaufvertrag die 34

Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus T3 GmbH und T GmbH Verkäuferin ist und nicht die Beklagte zu 1., ist die Klägerin hinsichtlich dieser Ansprüche nicht prozessführungsbefugt. Ebenso kann es dahinstehen, ob die Klägerin durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.06.2012 zur TOP 13 hinreichend ermächtigt worden ist. Denn ein Schadensersatzanspruch wegen eines behebbaren Mangels am Gemeinschaftseigentum kann grundsätzlich nur mit dem Antrag auf Zahlung an die Gemeinschaft durchgesetzt werden. Dies gilt vorbehaltlich eines abweichenden Gemeinschaftsbeschlusses unabhängig davon, ob der von dem Mangel betroffene Wohnungseigentümer zur selbständigen Durchsetzung der Forderung befugt ist. Nur auf diese Weise ist eine zweckentsprechende Verwendung der Mittel sichergestellt. Das Erfordernis, die Mittelverwendung sicherzustellen, wiederum führt dazu, dass die geforderten Ansprüchen auf kleinen Schadensersatz unteilbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 06.06.1991, VII ZR 372 / 89; Urteil vom 15.01.2010, V ZR 80/09). So liegt der Fall letztlich auch hier. Die Klägerin begehrt die Feststellung einer Schadensersatzverpflichtung der Beklagten in Höhe des ihr entstandenen Schadens wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Diese Antragsformulierung setzt in ihrer Konsequenz eine Teilbarkeit der Leistung voraus. Dies ist jedoch grundsätzlich nicht möglich, weil die Klägerin den ihr in Zukunft entstehenden, bereits jetzt dem Grunde nach angelegten Schaden darin begründet sieht, dass Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen sind, wobei es Sache der Wohnungseigentümer ist, darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind. Dies schließt indes eine Teilbarkeit aus. Dagegen macht die Klägerin, auch wenn dies in der Klageschrift en passant angeführt wird, keine Ansprüche auf Minderung geltend. Vielmehr macht sie sowohl ausdrücklich als auch inhaltlich Schadensersatzansprüche, wie auch in der Beschlussfassung vom 20.06.2012 zu TOP 13 zum Ausdruck kommt, geltend. Hingegen weisen weder der vorgelegte Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 07.12.2011 zu TOP 2e bezogen auf die Miteigentümerin M1 noch der Beschluss zu TOP 13 der Eigentümerversammlung vom 20.06.2012 eine Regelung betreffend das Gemeinschaftseigentum wie die Unteilbarkeit der Leistung beachtet werden soll bzw. dass eine Teilbarkeit der Leistung gewollt ist. Eine Ermächtigung zur Verfolgung der Ansprüche mit Zahlung an die Klägerin ist nicht erteilt worden. Um den Anforderungen der Bestimmtheit eines Beschlusses zu entsprechen, muss eine Ermächtigung jedoch so gehalten sein, dass zu erkennen ist, wer zu was ermächtigt sein soll und wo die Grenzen des Tuns sind (Jennißen-Elzer, WEG, 3.Aufl., vor §§ 23 bis 325 Rdnr. 146).

Soweit die Klägerin auch die Feststellung der Eintrittspflicht der Beklagten für Schäden an ihrem Sondereigentum begehrt, ist die Klage nicht begründet. 35

Die Klägerin besitzt gegenüber den Beklagten zu 1., 2. und 3. sowie den Beklagten zu 6. und 7. bereits deshalb keine Ansprüche, weil ausweislich der vorgelegten Unterlagen und dem Vorbringen der Klägerin der Kaufvertrag, aus dem die Klägerin Rechte herleitet, zwischen der Klägerin und ihrem Ehemann sowie der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus der T3 GmbH und der T GmbH zustande gekommen ist. Bei den Beklagten zu 2. und 3. handelt es sich nicht um die Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus der T3 GmbH und der T GmbH, denn die Beklagten zu 2. und 3. haben ausweislich der vorgelegten Unterlagen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter dem Namen GdBR I / T unter dem 30.08.1993 errichtet, eine Identität mit der Verkäuferin ist nicht erkennbar und von der Klägerin auch nicht hinreichend schlüssig dargetan worden. Dass die Beklagten zu 2. und 3. die Anteile der Beklagten zu 4. und 5. übernommen haben, hat die Klägerin dagegen nicht hinreichend substantiiert vorgetragen und ebenso wenig ausreichend belegt. Allein die Bezugnahme auf Angaben in einem Kaufvertrag vom 13.07.2010 bzw. 14.07.2010, die sich 36

zudem auf die I / T GdbR bezieht, kann angesichts der vorgelegten Unterlagen nicht genügen. Die Beklagten zu 6. und 7. waren als Makler tätig und der Beklagte zu 6. trat zudem als Bevollmächtigter der Verkäuferin beim Abschluss des Kaufvertrages auf. Eine Haftung dieser Beklagten hat die Klägerin indes trotz der Hinweise der Gegenseite als auch des Gerichts im Termin zur mündlichen Verhandlung bereits nicht dargetan, denn grundsätzlich haftet der Makler dem Vertragspartner nur gemäß §§ 823 ff. BGB, wofür aber im vorliegenden Verfahren keine ausreichenden Anhaltspunkte dem Vortrag der Klägerin entnommen werden können. Dies kann indes dahingestellt bleiben, denn das Begehren der Klägerin gegenüber den Beklagten zu 1., 2., 3. , 6. und 7. scheitert jedenfalls auch aus den nachfolgend dargestellten Gründen.

Soweit die Klägerin auch die Feststellung der Eintrittspflicht der Beklagten für Schäden an ihrem Sondereigentum begehrt, hat die Klägerin bereits nicht hinreichend schlüssig dargetan, dass Beeinträchtigungen ihres Sondereigentums vorliegen können. Bei der Korrosion des Bewehrungsstahls und der Schäden am Beton der Balkonbrüstungen, der Brüstungsfüße und der Balkonplatten handelt es sich um Schäden des Gemeinschaftseigentums. Auch die bisher erforderlich gewordenen Maßnahmen der Brandschutzsanierung betrafen das Gemeinschaftseigentum. Denn Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören die konstruktiven Teile des Gebäudes, die diejenigen Teile des Gebäudes, die zu dessen Sicherheit erforderlich sind, aber auch die Bestandteile des Gebäudes, bei deren Veränderung, Beseitigung oder Einfügung die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, mithin die Außenfassade und Balkone hinsichtlich der Außenwände und –brüstungen (vgl. Jennißen-Grziwotz, a.a.O., § 5 Rdnr. 22 ff.). Ebenso wenig können Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, Gegenstand des Sondereigentums sein, mithin Anlagen und Einrichtungen, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums dienen. Dazu zählen auch die Steigeleitungsschächte, die nach Vortrag der Klägerin eine Asbestkontamination aufweist. Dass Schäden am Gemeinschaftseigentum Beeinträchtigungen des Sondereigentums befürchten lassen, ist bereits nicht ansatzweise dargetan worden, erforderlich wäre nämlich eine nachvollziehbare Darlegung von Schäden am Gemeinschaftseigentum, für die die vorgetragenen Schäden am Gemeinschaftseigentum kausal wären. Dies ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin indes nicht. Auch hinsichtlich der Asbestkontamination fehlt es an einem solchen substantiierten Vorbringen, das Schäden am Sondereigentum nachvollziehbar erscheinen ließen. Aus den vorgelegten Gutachten lassen sich nur Schäden am Gemeinschaftseigentum entnehmen.

Insgesamt ist damit die Klage abzuweisen. 38

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO. 39

Streitwert: EUR 5.100,00 40

			41
--	--	--	----