
Datum: 21.03.2019
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 53/18
ECLI: ECLI:DE:LGK:2019:0321.29S53.18.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 215 C 13/17

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 31.1.2018 – 215 C 13/17 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Die Revision wird nicht zugelassen.	1
Gründe:	2
I.	3
Die Klägerin macht aus abgetretenem Recht eine Schadensersatzforderung gegen die Beklagten wegen der Verletzung von Verwalterpflichten im Zusammenhang mit Schäden an den Balkonen der Anlage H-Straße 10-14/T-Straße 3-9, Köln, geltend. Die Wohnanlage ist Ende der 1960-er Jahre erbaut worden. Nach Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten wurde die Beklagte zu 1) als Verwalterin bestellt; sie war ebenfalls als Mietverwalterin tätig. Die Beklagte zu 2) ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Beklagten zu 1). In der Eigentümerversammlung vom 15.2.2011 wurde die Beklagte zu 1) als Verwalterin abberufen.	4
Für die tatsächlichen Feststellungen und die erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen.	5

Ergänzend ist auszuführen, dass die Abtretung einer Teilforderung in Höhe von 26.000,00 € durch die Klägerin an den Miteigentümer Dr. X rückgängig gemacht worden ist. Das Verfahren – Amtsgericht Köln 215 C 14/17 - Dr. X ./ K -, ist mittlerweile abgeschlossen.

Das Amtsgericht Köln hat die Schadensersatzklage abgewiesen.

7

Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Klage bereits unzulässig sei, zwar sei das Bestreiten der Beklagten hinsichtlich der Mitglieder der Klägerin unbeachtlich und auch der Grundsatz „ne bis in idem“ sei nicht verletzt, da in dem Verfahren - Amtsgericht Köln 202 C 7/11 – kein Urteil gegen die Gemeinschaft ergangen sei, es handele sich jedoch um eine unzulässige Teilklage. Der Schadensersatzanspruch sei unteilbar. Die Klägerin mache einen „erstrangigen“ Teilbetrag geltend, eine einheitliche Entscheidung über den gesamten Schadensersatzanspruch (Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum) könne nicht ergehen. Zudem sei eine weitere Teilklage –Amtsgericht Köln 215 C 14/17 – Dr. X./ K) wegen desselben Sachverhalts anhängig.

8

Im Übrigen sei die Klage aber auch nicht begründet.

9

Es sei keine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) ersichtlich. Sie habe in den Jahren 2003-2010 Maßnahmen für 200.000,00 € veranlasst. Dass diese aus Sicht der Klägerin ungeeignet gewesen seien, führe nicht zum Vorwurf der Pflichtwidrigkeit, denn es sei nicht ersichtlich, dass sich dies der Beklagtenseite hätte aufdrängen müssen. Dass ein Erkenntnisvorsprung der Beklagten zu 1) gegenüber der Gemeinschaft hinsichtlich des Zustands und der zweckmäßigen Sanierungsmaßnahmen bezüglich der Balkone bestanden habe, sei aufgrund des klägerischen Vortrages nicht erkennbar. Es könne dahinstehen, ob es eine Information der Miteigentümer U und W über Mängel an den Balkonen gegeben habe, denn die Beklagte zu 1) sei nicht untätig geblieben. Sie habe im Herbst 2000 das Sachverständigenbüro Z beauftragt. Soweit die Klägerseite behaupte, dass der Mitarbeiter der Z, Herr R, ein Gutachten erstellt habe, aus dem sich die dringende Durchführung der Betonsanierung ergeben habe, sei der von der Klägerseite angebotene Zeugenbeweis nicht zu erheben gewesen. Herr R habe in seiner E- Mail an die Klägerseite selbst angegeben, dass er sich nicht mehr an den Inhalt des erstellten Gutachtens erinnere.

10

Auch nach der statischen Berechnung des Herr F vom Januar 2001 habe die Beklagte nicht davon ausgehen müssen, dass eine grundlegende Sanierung der Balkone durch Erneuerung der Stahlbewehrung notwendig sein würde. Der Statiker habe ausgeführt, dass die Sicherheit durch die Befestigung mittels Stahlwinkeln erfolgen könne.

11

Soweit sich die Klägerseite darauf berufe, dass wegen der Meldungen der Miteigentümer von Balkonschäden eine Beschlussfassung zur generellen Balkonsanierung von den Beklagten hätte herbeigeführt werden müssen, sei für das Gericht ein Wissensvorsprung der Beklagten zu 1) gegenüber den Miteigentümern nicht erkennbar. Die Instandhaltung und Instandsetzung sei in erster Linie Sache der Miteigentümer.

12

Die Beklagte zu 1) habe aufgrund der Mitteilungen der Miteigentümer Arbeiten an den Balkonen in Auftrag gegeben. Es sei nicht ersichtlich, dass die Beklagte zu 1) hätte erkennen können, dass die abgesprochene Verfahrensweise generell unzureichend sei. Dies sei erst durch das selbstständige Beweisverfahren festgestellt worden. Der Sachverständige Prof. Z1 habe festgestellt, dass es sich um Planungsfehler, Systemfehler und Konstruktionsfehler handele. Auch wenn die aus diesen Fehlern resultierenden Mängel nicht erst in den Jahren 2009/2010 entstanden seien, führe diese Feststellung nicht zu dem Rückschluss, dass sie der Beklagten zu 1) schon vorher hätten bekannt sein müssen. Der Gutachter habe weiter

13

ausgeführt, dass die Fehler vom „Fachmann“ zu erkennen gewesen seien. Ein Fachmann sei die Beklagte zu 1) nicht.

Auch aus den Kontenblättern, aus denen sich Ausgaben von rd. 200.000,00 € für die Balkone ergäben, sei kein Informationsvorsprung der Beklagten zu 1) ersichtlich. Dies gelte selbst bei 30-jähriger Erfahrung in der Hausverwaltung, denn hieraus resultierten keine speziellen Kenntnisse zur Balkonsanierung und der Bauweise in den 1960-er Jahren. Die Beklagte zu 1) sei vielmehr so vorgegangen, wie in der Eigentümerversammlung vom 18.1.2001 vorgesehen, nämlich Vergabe von Aufträgen zur Versiegelung der Balkone mit Epoxidharz. Die Beklagte zu 1) sei schon nach dem eigenen Vorbringen der Klägerseite nicht untätig geblieben.

Auch die Ergebnisse der sachverständigen Besichtigung durch Herrn M hätten die Beklagte zu 1) nicht veranlassen müssen, die abgesprochene Vorgehensweise zu überdenken. Der Sachverständige habe in seinem Schreiben vom 3.7.2008 eine Betoninstandsetzung basierend auf Epoxidharz-Saniermörtel empfohlen.

Soweit die Klägerseite rüge, dass die dem Einladungsschreiben vom 8.6.2010 beigelegten Unterlagen schwer verständlich gewesen seien und die Einladung keinen konkreten Beschlussvorschlag enthalten habe, sei eine Pflichtverletzung nicht gegeben. Die Erläuterung der technischen Unterlagen eines Sanierungsvorhabens sei nicht Aufgabe der Verwaltung. Auch das Fehlen eines konkreten Beschlussvorschlages sei nicht pflichtwidrig gewesen, da es mehrere Handlungsmöglichkeiten gegeben habe.

Gegen diese Entscheidung wendet sich die Klägerin.

Zur Begründung führt sie aus, dass keine Teilklage vorliege. Die Klägerin habe trotz der rechnerischen Höhe des Verzögerungsschadens von 656.190,00 € immer nur einen Betrag von 219.000,00 € geltend gemacht. Dieser Betrag sei als Gesamtschaden angesetzt worden. Dies sei auch sinnvoll gewesen, da es verschiedene „Stationen“ der Kenntniserlangung sowie der Hinweisverdichtung auf die Notwendigkeit der Betonsanierung gegeben habe.

Das Parallelverfahren stehe der Zulässigkeit der Klage nicht entgegen, da es mittlerweile rechtskräftig abgeschlossen sei und die Abtretung eines Teilbetrages an den Miteigentümer Dr. X rückabgewickelt worden sei. Im Übrigen liege kein Fall der unzulässigen Teilklage vor. § 301 ZPO beziehe sich auf die Zulässigkeit von Teilurteilen. Auch habe das Amtsgericht es unterlassen, einen Hinweis zu geben. Die Klägerin hätte dann die Verbindung der Verfahren nach § 147 ZPO beantragt.

Die Klage sei entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch begründet.

Der erste Hinweis auf den Sanierungsbedarf der Balkone sei von den Miteigentümern U und W gekommen. Es sei danach zwar zu einer Beauftragung des Sachverständigenbüros Z gekommen, was jedoch nicht zu einer Klärung der Sachsituation geführt habe. Ein schriftliches Gutachten des zuständigen Mitarbeiters, Herrn R, sei nicht zu den Verwaltungsakten gereicht worden. Die Beklagte zu 1) habe in der Eigentümerversammlung vom 18.1.2001 über die Beauftragung des Sachverständigen berichtet und die Eigentümer in dem Glauben gelassen, dass aufgrund einer „vorab getroffenen Aussage“ des Statikers einfache Maßnahmen ausreichen würden. Von der Beklagten zu 1) als Verwalterin hätte jedoch erwartet werden müssen, dass ein aussagekräftiges Ergebnis des Sachverständigenbüros Z beschafft werde. Ihrer dahingehenden Nachforschungspflicht sei die Beklagte zu 1) nicht nachgekommen; sie habe sich nach der Beauftragung des

Sachverständigen Z1 ohne Ergebnis zufriedengegeben. Die angebotenen Zeugenbeweise hätten erhoben werden müssen.

Soweit das Gericht den Komplex -Begutachtung durch das Sachverständigenbüro Z1 - als nicht entscheidungserheblich ansehe, werde dies gerügt. Es sei vorgetragen worden, dass ein Gutachten von Z erstellt worden sei und darin die notwendige dringende Sanierung des Betons vorgeschlagen worden sei. Zwischenzeitlich habe Herr R bestätigt, dass sich aus seinem Sachverständigengutachten ergeben habe, dass die Sanierung des Balkons dringend erforderlich sei. Unabhängig davon habe Herr R die Geschäftsführerin der Beklagten auch persönlich auf die Sanierungsbedürftigkeit hingewiesen. Gleichwohl sei die Beklagte zu 1) ihrer Nachforschungspflicht nicht nachgekommen. Es sei zudem lebensfremd anzunehmen, dass ein schriftliches Gutachten der Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt worden sei. 22

Auch darin, dass den statischen Berechnungen des Dipl. Ing. F keine tragende Bedeutung zukomme, könne dem Amtsgericht nicht gefolgt werden. Die statischen Berechnungen stünden im direkten Zusammenhang mit dem Zustand der Balkone. Auch habe Dipl. Ing. F auf die Betonabplatzungen und die starke Korrosion der Tragplatten hingewiesen. Auch wenn Dipl. Ing. F eine Lösung mit „angedübelten Stahlwinkeln“ für möglich gehalten habe, so hätten seine Ausführungen jedoch deutliche Hinweise auf die dringende Sanierungsbedürftigkeit der Balkone gegeben. 23

Weiter sei es unzutreffend, wenn das Amtsgericht den Schadensmeldungen der Miteigentümer keine maßgebliche Bedeutung beimesse. Der ordnungsgemäß handelnde Verwalter müsse plausiblen Hinweisen auf Instandsetzungsbedarf nachgehen und die Eigentümer darüber informieren. Ein Gesamtbild habe sich nur anhand der einzelnen Schadensmeldungen ergeben. 24

Es sei auch nicht richtig, dass der Verwalter in erster Linie Vollzugsorgan sei. Er habe auch Kontroll- und Informationspflichten, so seien die Eigentümer über die vorliegenden Hinweise für einen Sanierungsbedarf zu informieren. Die Beklagte zu 1) habe stattdessen Einzelreparaturen über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren durchführen lassen. Die Häufung von Einzelreparaturen habe ebenfalls zu einer Verdichtung von Hinweisen an die Beklagte zu 1) geführt, die letztlich nur die Komplettisanierung zur Folge hätten haben können. Die Beklagte zu 1) habe insoweit auch einen Wissensvorsprung gegenüber den übrigen Miteigentümern gehabt, die die einzelnen Rechnungen nicht gekannt hätten. Die Durchführung von Kleinreparaturen als Reaktion auf einzelne Schadensmeldungen sei mit den Wohnungseigentümern nicht abgestimmt worden und stelle keine ordnungsgemäße Verwaltung dar, da man das Grundproblem hätte früher erkennen und angehen müssen. 25

Soweit das Amtsgericht auf die sachverständige Begutachtung durch Herrn M im Jahr 2008 Bezug nehme, sei die dortige Einschätzung ebenfalls unzutreffend. Nach dem Ortstermin habe Herr M die Betoninstandsetzung empfohlen. Die Beklagte zu 1) hätte daher spätestens im Sommer 2008 oder kurzfristig danach, eine Eigentümerversammlung einberufen müssen, um die Miteigentümer über den Zustand der Balkone zu informieren. Stattdessen seien in den Jahren 2008/2009 weiter Schadstellen repariert worden. 26

Soweit das Amtsgericht auf die Beiratssitzung vom 9.9.2009 abstelle, wo man sich verständigt habe, „eine Behandlung auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung sei ausreichend“, sei dies sachlich nicht richtig. Der Beirat habe keine Entscheidungskompetenz zur Verschiebung wichtiger Instandsetzungsmaßnahmen. Im Übrigen habe der Sachverständige B in seiner Ausarbeitung vom 13.4.2010 festgestellt, dass „dringender Handlungsbedarf“ gegeben sei. 27

Weiter werde mit der Berufung gerügt, dass das Gericht auf Teile des klägerischen Sachvortrages nicht eingegangen sei. So habe im Sommer 2004 der Miteigentümer P die Beklagte zu 1) über herabfallende Betonbrocken informiert und eine Überprüfung durch Fachleute verlangt. Aufgrund der Hinweise des Miteigentümers hätte die Beklagte zu 1) eine Bestandsaufnahme durchführen müssen. Mit Schreiben vom 27.6.2005 habe die Fa. A auf eine „sehr gefährdende Betonabplatzung“ hingewiesen. Als Reaktion sei keine Feststellung des Sanierungsbedarfs erfolgt, sondern eine Verschiebung der Prioritäten bei der Abarbeitung der Reparaturmaßnahmen. Des Weiteren habe es eine E-mail der Miteigentümerin Q vom 31.8.2007 gegeben, worin Schäden gemeldet worden seien.	28
Zusammenfassend sei festzustellen, dass es Verwalterpflicht der Beklagten zu 1) gewesen wäre, aufgrund der Hinweise eine Bestandsaufnahme und Feststellung des Instandhaltungsbedarfs zu machen. Wäre dies rechtzeitig erfolgt, so hätten die Miteigentümer spätestens im Jahr 2001 einen Beschluss über die notwendige Betonsanierung gefasst.	29
Grundlage für die Schadensberechnung seien die tatsächlich angefallenen Kosten in Höhe von 2.668.109,44 €. Hinzurechnen sei die Mehrvergütung des Verwalters in Höhe von 102.599,14 €. Es seien tatsächliche Baukosten von 2.770.708,58 € entstanden.	30
Es sei von einem Ausgangsbetrag in Höhe von 2.252.608,50 € bezogen auf das Jahr 2001 auszugehen. Die Preissteigerung für den Zeitraum 2001 bis 2013 ergebe sich aus dem Baupreisindex für Bauleistungen am Bauwerk NRW. Es ergebe sich danach eine Preissteigerung von 22,91 %, gerundet 23 %. Bei den Instandsetzungsarbeiten am Beton der Balkone handele es sich um Leistungen, die dem Baupreisindex „Bauleistungen am Bauwerk NRW“ unterfielen.	31
Hätte die Beklagte zu 1) den im Spätsommer 2000 gemeldeten Instandsetzungsbedarf zeitnah bearbeitet, wäre die Sanierung im Laufe des Jahres 2001 noch abgeschlossen worden. Es ergebe sich eine Verteuerung der Betonsanierung von 518.100,00 €. Nach dem Verwalterwechsel sei von einer frühestmöglichen Durchführung im Jahre 2013 auszugehen.	32
Die Klägerin beantragt,	33
unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 219.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 7.2.2017 (zur Erfüllung des gesamten Verzögerungsschadens aus der Abtretung gem. Eigentümerbeschluss vom 30.6.2016) zu zahlen.	34
Die Beklagten beantragen,	35
die Berufung zurückzuweisen.	36
Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Klägerin mit der Berufung eine Klageänderung vorgenommen habe. Die Klägerin habe den Schaden nicht umfassend geltend gemacht, so habe sie im Schriftsatz vom 30.5.2017 selbst vorgetragen, dass man davon abgesehen habe, den vollen Schadensbetrag einzuklagen. Es werde nur ein Bruchteil des tatsächlichen Schadens geltend gemacht.	37
Die Beklagten seien auch weiterhin der Auffassung, dass die Ansprüche gegen den Verwalter nur abgetreten werden könnten, wenn die Eigentümergemeinschaft beschlossen habe, Ansprüche gegen den Verwalter geltend zu machen. Die Eigentümerstellung der Mitglieder der Klägerin bleibe weiter bestritten. Der Beweisantritt „Beiziehung der Grundbuchakten“ sei	38

unzulässig.

Zur Begründung der Klage trage die Klägerin nichts Wesentliches vor. Es werde weiterhin 39
bestritten, dass es Mitteilungen – insbesondere schriftliche oder per Telefax - der
Miteigentümer U und W gegeben habe, aus denen auf die Gesamtsanierungsnotwendigkeit
habe geschlossen werden können. Es gebe auch keine substantiierten Darlegungen dazu,
welche konkreten Informationen, die von einem Architekten stammen sollten, an die
Verwaltung gelangt sein sollen. Eine Zeugenvernehmung wäre bei diesem unsubstantiierten
Vortrag ein unzulässiger Ausforschungsbeweis gewesen.

Mehr Erkenntnisse, als in der Versammlung vom 18.1.2001 wiedergegeben, habe die 40
Verwaltung nicht gehabt. Die Verwaltung müsse sich auf die Beurteilung durch Fachleute
verlassen können. Die Beurteilung des Sachverständigenbüros Z1 habe ergeben, dass eine
Epoxidharzbearbeitung und eine vereinzelte Anbringung von Innenstahlwinkeln ausreichen.
Eine weitergehende schriftliche Stellungnahme des Sachverständigenbüros habe es nicht
gegeben. Es habe auch für die Verwaltung keine Veranlassung gegeben, auf eine schriftliche
Äußerung des Sachverständigen zu dringen, denn die mündlichen Aussagen seien
ausreichend gewesen und hätten keine besondere Gefahrensituation gezeigt. Weiter sei zu
bestreiten, dass Herr R in seinem Gutachten, die dringende Notwendigkeit der
Betrönsanierung dargestellt habe. Der Vortrag, dass die Geschäftsführerin der Beklagten
persönlich von ihm auf die dringende Sanierungsnotwendigkeit hingewiesen worden sei, sei
neu.

Die Gegenseite führe selbst aus, dass zahlreiche Maßnahmen an den Balkonen durchgeführt 41
worden seien. Wenn von Eigentümern gravierende Hinweise vorgelegen hätten, so hätten
diese Eigentümer aufgrund ihrer angeblichen Kenntnisse in den Eigentümerversammlung auf
andere Maßnahmen hinwirken können.

Weiter gehe das Amtsgericht zutreffend davon aus, dass auf der Grundlage der Äußerung 42
des Herr Hein, die wohl für die Voreigentümerin erstellt worden war, für die Verwaltung keine
Veranlassung bestand, von einer „grundlegenden Sanierung der Balkone“ auszugehen, weil
Herr F ausgeführt hatte, dass Stahlwinkel zur Sicherung angebracht werden könnten.

Soweit die Klägerin auf die Schadensmeldungen einzelner Eigentümer abstelle, so reiche 43
dies keinesfalls aus, denn die Meldungen hätten auch inhaltlich so ausgestaltet sein müssen,
dass zwingend von einer umfassenden Sanierung hätte ausgegangen werden müssen. Dazu
habe die Gegenseite aber nichts Substantiiertes vorgetragen.

Ein irgendwie gearteter Wissensvorsprung der Verwaltung vor den Eigentümern sei weder 44
nachgewiesen noch tatsächlich vorhanden gewesen. Selbst wenn eigenmächtig
Einzelreparaturen von der Verwaltung durchgeführt worden wären, so wären diese
Maßnahmen von den jährlichen Entlastungen erfasst. Erst 2010, also kurz vor ihrer
Abberufung, habe die Verwalterin Kenntnis von der umfassenden Sanierungsnotwendigkeit
erlangt. Soweit die Klägerin behaupte, dass die Eigentümer die einzelnen Rechnungen nicht
gekannt hätten, sei dies falsch. In den Wirtschaftsplänen 2002 bis 2010 seien stets hohe
Beträge für Balkonsanierungen ausgewiesen worden.

Auch der gegnerische Vortrag zur Behandlung der Äußerung des Dipl. Ing. M liege neben der 45
Sache. Der Sachverständige habe in seiner Stellungnahme an keiner Stelle von einer
„Gesamtsanierungsbedürftigkeit aller Balkone“ gesprochen, sondern eine Sanierung auf der
Basis von Epoxidharz-Saniermörtel empfohlen. Die Beiratssitzung vom 9.9.2009 habe die
richtige Entscheidung getroffen. Es sei nicht darum gegangen, irgendwelche

Sanierungsmaßnahmen zu verschieben, sondern darum, dass die Sanierungsplanung eine aufwändige Vorbereitung erfordert habe.

Die Informationen der Eigentümer P hätten sich nicht auf die in Rede stehenden Mängel bezogen. Auch der Äußerung der Fa. A könne nicht entnommen werden, dass eine umfassende Sanierung hätte erfolgen müssen. Die Mängel seien kurzfristig behoben worden. 46

Die Schadensberechnung und Schadenshöhe seien unschlüssig. Es werde weiter bestritten, dass die Rechnung N zum Zeitpunkt der Abtretung bereits bezahlt war und bezahlt ist. Es sei von der Klägerin nicht nachgewiesen worden, dass die in der Schlussrechnung aufgeführten Positionen mit den vom Sachverständigen Prof. Z1 für notwendig gehaltenen Arbeiten in Übereinstimmung gebracht werden könnten. Bei den Kosten der Fa. D handele es sich um Sowieso-Kosten, die nicht in die Schadensberechnung einfließen könnten. Im Hinblick auf das Ausgangsjahr 2001 sei auch nicht ansatzweise nachgewiesen, dass ein „Schadensfall“ oder „Haftungsfall“ vorgelegen habe. Der Baupreisindex sei für eine Schadensberechnung wertlos. Weiter werde bestritten, dass die Arbeiten gem. Rechnung der Fa. N dem Baupreisindex Bauleistungen unterfielen. 47

II. 48

Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. 49

Die Klage ist zulässig, denn weder der Grundsatz „ne bis in idem“ noch das Bestreiten der Beklagten hinsichtlich der Eigentümerstellung der Gesellschafter der Klägerin stehen der Zulässigkeit entgegen, denn der Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren ist nicht mit dem im Verfahren Amtsgericht Köln – 202 C 7/11- identisch; die Klägerin ist zudem selbst prozessfähig, so dass es auf die Miteigentümerstellung ihrer Mitglieder nicht ankommt. Im Übrigen hat das Amtsgericht im angefochtenen Urteil festgestellt, dass die Gesellschafter der Klägerin, Mitglieder der WEG H-Straße 10-14/T-Straße 3-9, Köln, sind. Eine Berichtigung des Tatbestandes ist von den Beklagten nicht beantragt worden. 50

Es handelt sich auch nicht um eine unzulässige Teilklage. Zwar ist dem Amtsgericht darin beizupflichten, dass der erstinstanzliche Vortrag der Klägerin dahingehend verstanden werden konnte, dass erstrangig ein Teilbetrag von 219.000,00 € aus dem Gesamtschaden geltend gemacht werde, den die Klägerin unter Zugrundelegung der Ausführungen des Sachverständigen Prof. Z1 erstinstanzlich auf 656.190,00 € (Berufung 518.100,00 €) geschätzt hat. Gegen die entsprechenden Ausführungen des Amtsgerichts im unstreitigen Teil des Tatbestandes (Seite 7 des Urteils) hat sich die Klägerin auch nicht mit einem Tatbestandsberichtigungsantrag gewandt. Jedoch folgt die Kammer der Auffassung des Amtsgerichts, dass angesichts der Teilklagen im vorliegenden Verfahren und im Verfahren – Amtsgericht Köln 215 C 14/17- eine einheitliche Entscheidung über den Schadensersatzanspruch betreffend das Gemeinschaftseigentum nicht ergehen könne, nicht. Zum einen ist bereits in erster Instanz unstreitig geblieben, dass die Abtretung eines Teilbetrages von 26.000,00 € an den Miteigentümer Dr. X aus der streitgegenständlichen Schadensersatzforderung rückabgewickelt worden ist, zudem bezieht sich die Entscheidung des BGH vom 21.2.1992 - V ZR 253/90 - auf die Zulässigkeit eines Teilurteils nach § 301 ZPO. Der Erlass eines Teilurteils steht hier jedoch nicht in Rede. Wenn - wie hier – ein Teil einer (behaupteten) höheren Schadensersatzsumme zur abschließenden Abgeltung der gesamten Forderung geltend gemacht wird, ergeht über diesen Anspruch kein Teilurteil. 51

Zu Recht hat das Amtsgericht Köln jedoch die Klage als nicht begründet angesehen. Die Ausführungen in der Berufungsbegründung vermögen keine abweichende Entscheidung zu 52

rechtfertigen.

Eine unzulässige Klageänderung liegt entgegen der Auffassung der Beklagten nicht vor. In der klarstellenden Antragstellung seitens der Klägerin ist eine Beschränkung des Klageantrags nach § 264 ZPO zu sehen, die keine Klageänderung darstellt. 53

Auch der Einwand der Beklagten, dass Ansprüche gegen den Verwalter nur dann abgetreten werden können, wenn die Eigentümergemeinschaft zuvor beschlossen habe, Ansprüche gegen den Verwalter geltend zu machen, greift nicht durch. 54

Den Beklagten ist zwar darin zu folgen, dass die Ansprüche aus der Verletzung des Verwaltervertrags, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehen (vgl. Jennißen-Heinemann, WEG, § 27 Rn.169; Spielbauer/Then-Spielbauer, WEG, § 26 Rn.45) und die Geltendmachung des Anspruchs einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung voraussetzt (vgl. OLG Köln ZMR 2006, 66). Jedoch steht die Beschlussfassung vom 24.11.2015, mit der die Miteigentümer mehrheitlich die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die ehemalige Verwalterin, die Beklagte zu 1) wegen der Betonsanierung der Balkone abgelehnt hatten, der Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs durch die Klägerin nicht entgegen, denn der bestandskräftige Beschluss vom 30.6.2016, für dessen genauen Wortlaut auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Bl.481 GA) Bezug genommen wird, beinhaltet sowohl die Abtretung der Schadensersatzansprüche gegen die vormalige Verwalterin an die Klägerin als auch die Befugnis zur eigenen gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung der abgetretenen Forderung durch die Klägerin. Die Beschlussfassung ist dahingehend zu verstehen, dass die Miteigentümer mehrheitlich ihr Einverständnis mit der Geltendmachung von Ansprüchen gegen die ehemalige Verwalterin erklärt habe; ansonsten liefe die Abtretung der möglichen Schadensersatzansprüche nämlich ins Leere. Da die Miteigentümer auch jederzeit erneut über bereits abgeschlossene Sachverhalte entscheiden können, kommt es auf den ablehnenden Beschluss vom 24.11.2015 nicht mehr an. 55

Die Abtretungserklärung in der Beschlussfassung vom 30.6.2016 ist auch hinreichend bestimmt, da alle Forderungen im Zusammenhang mit der Betonsanierung gegenüber der Beklagten zu 1) abgetreten worden sind. Es spielt keine Rolle, ob die Schlussrechnung der Fa.N im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlag. Es können auch künftige Forderungen abgetreten werden (vgl. Palandt.-Grüneberg, § 398 Rn.11). Die Beklagte zu 2) wird nur als Gesellschafterin der Beklagten zu 1) in Anspruch genommen; eigene Pflichtverletzungen werden ihr nicht vorgeworfen, so dass Ansprüche gegen sie nicht abgetreten werden mussten. 56

Die Entlastung der Beklagten zu 1) durch Beschlussfassung für die Wirtschaftsjahre bis 2009 steht der Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs nicht entgegen. Die Entlastung des Verwalters wirkt hinsichtlich der bei Beschlussfassung bekannten oder erkennbaren Pflichtverletzungen wie ein negatives Schuldanerkenntnis, also anspruchsvernichtend (vgl. Jennißen-Heinemann, WEG, § 27 Rn.175). Insoweit ist von Seiten der Beklagten nicht dargetan worden, dass alle Miteigentümer bereits in der Eigentümerversammlung vom 13.7.2000 wussten, dass die Betonsanierung der Balkone von der Beklagten 1) pflichtwidrig verzögert worden sein könnte. 57

Ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1) gem. §§ 280, 286 BGB wegen Verletzung von Pflichten aus dem Verwaltervertrag besteht nicht. 58

Welche Pflichten der Verwalter zu erfüllen hat, ergZ sich zum einen aus den gesetzlichen Vorschriften der §§ 24ff 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. 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. Zur Kontrolle gehört es auch, Hinweisen Dritter nachzugehen, insbesondere eines Wohnungseigentümers, des Hausmeisters oder auch von Handwerkern, die bei Wartungs- und Reparaturarbeiten die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten erkannt haben. Der Maßstab für die Erfüllung der Verwalterpflichten zur Kontrolle des Gemeinschaftseigentums und damit bei der Mängelfeststellung bestimmt sich nach der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt eines durchschnittlichen Verwalters unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses. Der Verwalter muss diejenigen Erwägungen anstellen, die auch Hauseigentümer, die ihr Eigentum selbst verwalten, anstellen. Ob der Verwalter auf einem bestimmten Gebiet über besondere Sachkunde verfügt, ist gleichfalls zu berücksichtigen. Auch kommt es darauf an, ob der Verwaltervertrag für eine große oder eine kleine Anlage und ob er mit einem nur nebenamtlich tätigen "Laien" oder mit einem fachkundigen Unternehmen geschlossen wurde. Demgemäß sind an den anzulegenden Sorgfaltsmaßstab höhere Anforderungen zu stellen, wenn als Verwalter ein großes Verwalterunternehmen mit eigener Bauabteilung unter Führung eines versierten Bauleiters tätig wird. Trotz der den Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG treffenden Verpflichtung sind für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG in erster Linie die Wohnungseigentümer selbst zuständig, die darüber durch Mehrheitsbeschluss entscheiden (vgl. LG Hamburg ZMR 2016, 725; LG Köln ZMR 2011, 502). 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 (vgl. OLG Frankfurt NJW-RR 2010, 161). Kommt der Verwalter damit in Verzug, die für die ordnungsgemäße Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG erforderlichen Maßnahmen zu treffen, haftet er aus Verzug (vgl. LG Köln aaO.).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe hat die Beklagte zu 1) ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag nicht verletzt, wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat. 60

Das Amtsgericht hat zu Recht eine Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) im Zusammenhang mit den Hinweisen der Miteigentümer U und W im Spätsommer/Herbst 2000 – deren Richtigkeit unterstellend – verneint, denn die Beklagte zu 1) ist den Hinweisen nachgegangen, indem sie das Sachverständigenbüro Z im Herbst 2000 beauftragte. Soweit die Klägerin mit der Berufungsbegründung darlegt, dass die Beklagte zu 1) ihre Verwalterpflicht dadurch verletzt habe, dass sie nicht auf der Vorlage eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Büros Z bestanden und dieses nach Abschluss der Untersuchungen am Objekt nicht angefordert habe, ist ihr Vorbringen bereits widersprüchlich, denn nach ihrer Darlegung hat Herr R, als Mitarbeiter des Sachverständigenbüros, ein schriftliches Gutachten erstattet. Aber selbst dann, wenn man eine Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) darin sehen würde, dass sie nach Abschluss der Begutachtung durch Herr R nicht die Vorlage eines schriftlichen Gutachtens verlangt hat, wäre diese Pflichtverletzung nur dann kausal für den geltend gemachten Schaden geworden, wenn der Gutachter im 61

schriftlichen Gutachten, eine umfassende Betonsanierung aller Balkone für notwendig erachtet hätte, was die Klägerin jedoch nicht bewiesen hat. Eine Vernehmung des als Zeugen benannten Herrn R, dazu, was Inhalt seines Gutachtens war, hat das Amtsgericht zu Recht nicht durchgeführt, denn Herr R hat in seiner E-Mail vom 7.11.2014 (Bl.83 GA) erklärt, dass er keine Angaben mehr zum Inhalt des Gutachtens machen können. Wenn die Klägerin nunmehr darlegt, dass Herr R in einem Telefonat im Frühjahr mit der Mitgesellschafterin der Klägerin, Frau Dr. Y, darlegt habe, dass er mit seinem Schreiben zum Ausdruck habe bringen wollen, dass er sich nicht mehr an Details des Gutachtens erinnere, er aber noch in Erinnerung habe, dass bei diesem großen Wohnobjekt eine komplette Betonsanierung erforderlich gewesen sei, handelt es sich um neues Vorbringen, dass nur unter den Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO zuzulassen wäre, wozu von Seiten der Klägerin jedoch keine Ausführungen gemacht worden sind. Im Übrigen ist das Vorbringen auch nicht ausreichend substantiiert, da sich aus den behaupteten Erklärungen des Herrn R nicht entnehmen lässt, was mit einer „kompletten Betonsanierung“ gemeint ist. Das Vorbringen der Klägerin in der Berufungsbegründung, dass Herr R gegenüber der damaligen Mitarbeiterin der Beklagten zu 1), Frau Petra K, mündlich erklärt habe, dass eine Betonsanierung notwendig sei, ist ebenfalls als neues Vorbringen nicht zu berücksichtigen und im Übrigen auch nicht hinreichend substantiiert.

Das Amtsgericht führt in seiner Entscheidung weiter zutreffend aus, dass die Beklagte zu 1) nach Vorlage der statischen Berechnung nicht davon ausgehen musste, dass eine grundlegende Sanierung der Balkone notwendig sein könnte. Entgegen der Auffassung der Klägerin geben die Ausführungen des Statikers Dipl.Ing. Hein, dazu, dass bei der Ortsbesichtigung eine starke Korrosion der Bewehrung der Kragplatten und Befestigungsdröhte sowie Betonabplatzungen festgestellt worden seien, keinen Hinweis darauf, dass auch eine grundlegende Sanierung des Betons notwendig sein könnte. Die Beklagte zu 1) durfte vielmehr davon ausgehen, dass wie vom Statiker vorgeschlagen, die Sicherheit der Brüstungen durch das Anbringen von Stahlwinkeln wiederhergestellt werden könne. Dass der Beklagten zu 1) über die in der Eigentümerversammlung vom 18.1.2001 mitgeteilten Ergebnisse der Begutachtung des beauftragten Sachverständigenbüros Z weitere Erkenntnisse zur Sanierungsbedürftigkeit der Balkone vorlagen, hat die Klägerin nicht darzulegen vermocht. Der Beklagten zu 1) kann daher nicht vorgeworfen werden, dass sie weitere Maßnahmen im Hinblick auf die Schäden an den Balkonen nicht veranlasste, sondern gemeldete Schäden - wie in der Eigentümerversammlung vom 18.1.2001 erläutert - beseitigen ließ.

Weiter beanstandet die Klägerin, das Amtsgericht habe zu Unrecht den vorgetragenen und unter Beweis gestellten Schadensmeldungen von Miteigentümern keine maßgebliche Bedeutung beigemessen. Es sei insbesondere nicht richtig, dass die Beklagte zu 1) aufgrund dieser Meldungen keinen Wissensvorsprung vor den übrigen Miteigentümern gehabt habe. Die Beklagte zu 1) sei ihren Pflichten nicht nachgekommen, da sie die Eigentümer nicht über die vorliegenden Hinweise zum Sanierungsbedarfs informiert habe, so dass diese nicht den Wissenstand gehabt hätten, um über die Durchführung konkreter Maßnahmen oder zumindest konkreter Maßnahmen zur Schadensermittlung zu beschließen.

Da die Beklagte zu 1) den Schadensmeldungen der Miteigentümer nachgegangen ist und Arbeiten an den Balkonen hat durchführen lassen, die sie entsprechend ihrem Kenntnisstand als ausreichend ansehen konnte, kann der Beklagte zu 1) insoweit kein Untätigbleiben vorgeworfen werden. Weiter hat das Amtsgericht zu Recht angenommen, dass die Beklagte zu 1) aufgrund der Meldungen der Miteigentümer keinen Wissensvorsprung gegenüber den Miteigentümern gehabt habe, da sie nicht habe erkennen müssen, dass die beauftragten

Arbeiten nicht ausreichend gewesen seien. Unterstellt man die Ausführungen der Klägerin als zutreffend, wonach die Miteigentümer U und W substantielle Hinweise auf die Notwendigkeit einer Betoninstandsetzung an den Balkonen aufgrund der Information durch den Architekten Weirich hatten, wäre es zudem Sache dieser Miteigentümer gewesen, entsprechende Beschlüsse der Wohnungseigentümer zur Feststellung des Schadensumfangs bzw. zur Vorbereitung einer Sanierung herbeizuführen, denn für die ordnungsgemäße Verwaltung sind in erster Linie die Wohnungseigentümer selbst zuständig.

Ob der Beklagten zu 1) vorgeworfen werden kann, dass sie die Miteigentümer in den Eigentümerversammlungen zwischen 2004 und 2007 nicht über die Schadensmeldungen einzelner Miteigentümer (Leich, Brinkmann-Haupts, Q) sowie der Schadensmeldung der Fa. A informiert hat, kann dahinstehen, denn es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Miteigentümer diese Information veranlasst hätte, zeitnah Beschlüsse zur Prüfung eines generellen Instandsetzungsbedarfs an den Balkonen zu fassen, denn weder die Kenntnis der jährlich anfallenden, erheblichen Ausgaben für die Balkoninstandsetzung, die sich aus den Wirtschaftsplänen und den Jahresabrechnungen ergaben, noch die Kenntnis über die Schadhafte einzelner Balkone, veranlasste zumindest die von den Schäden betroffenen Miteigentümer zu Nachfragen bei der Verwaltung bzw. dazu, eine Diskussion in der Eigentümerversammlung zu verlangen. Im Übrigen musste sich der Beklagten zu 1), auch in ihrer Eigenschaft als professionelle Großverwalterin, nicht aufdrängen, dass die nach den gutachterlichen Feststellungen des Büros Z und des Dipl. Ing. F vorgeschlagene Instandsetzung der schadhafte Balkone auf Dauer unzureichend sein könnte. Das Amtsgericht hat insoweit auch zu Recht darauf hingewiesen, dass nach den Ausführungen des Sachverständigen im selbstständigen Beweisverfahren Prof. Z1 die Fehlerhaftigkeit der Balkone nur von einem Fachmann zu erkennen gewesen seien. Ein „Fachmann“ sei die Beklagte zu 1).

65

Weiter hält die Klägerin die Argumentation des Amtsgerichts in Bezug auf die sachverständige Einschätzung des Sachverständigen Dipl. Ing. M für unzutreffend. Sie ist der Auffassung, dass nach Vorlage des Sanierungskonzeptes des Sachverständigen M unter dem 3.7.2008 die Beklagte zu 1) spätestens im Sommer eine Eigentümerversammlung hätte einberufen müssen, die Miteigentümer über den Sachstand informieren und die erforderlichen Maßnahmen zur Beschlussfassung hätte stellen müssen. Entgegen der Auffassung der Klägerin kann der Beklagten zu 1) nicht vorgeworfen werden, dass sie nach Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen M die Durchführung der Balkonsanierung weiter pflichtwidrig verzögert habe, denn die Beklagte zu 1) beauftragte im Sommer 2008 den Sachverständigen B mit einer Betonuntersuchung, der das Ergebnis seiner Untersuchungen erst am 13.4.2010 vorlegte. Die Erforderlichkeit dieser weiteren Begutachtung stellt die Klägerin zwar in Zweifel, da sie davon ausgeht, dass anhand des Sanierungsvorschlags des Sachverständigen M vom 3.7.2008 eine Komplettsanierung des Betons der vier Wohngebäude hätte ausgeschrieben werden können. Dem sind die Beklagten jedoch mit ihrer Behauptung, dass der Sachverständige M lediglich eine Sanierung auf der Basis Epoxidharz-Saniermörtel vorgeschlagen habe, von einer „Gesamtsanierungsbedürftigkeit aller Balkone“ habe der Sachverständige nicht gesprochen, entgegengetreten. Der Beklagten zu 1) kann insoweit kein pflichtwidriges Handeln vorgeworfen werden, denn es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vom Sachverständigen Dipl. Ing. M vorgeschlagenen Maßnahmen ausreichend gewesen wären, um die Mängel an den Balkonen umfassend und dauerhaft zu beseitigen, so dass auf dieser Basis eine Ausschreibung und Beauftragung hätte erfolgen und die Arbeiten früher hätten abgeschlossen werden können. Insoweit trägt die Klägerin nämlich widersprüchlich vor, wenn sie auf der einen Seite behauptet, dass eine Beschlussfassung zur Sanierung auf der Basis des Vorschlags M hätte ohne weiteres hätte

66

erfolgen können, aber auf der anderen Seite das Vorgehen der neuen Verwalter für ordnungsgemäß erachtet, die mehr als drei Jahre für die Vorbereitung, Planung und Ausschreibung der Betonsanierungsarbeiten auf der Basis des Gutachtens aus dem selbstständigen Beweisverfahrens benötigte, obschon bereits eine fertige – nach dem Vortrag der Klägerin fachgerechte - Sanierungsplanung des Sachverständigen Dipl. Ing. M vorlag. Im Übrigen ergZ sich aus dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Ing. Z1, dass die Sanierungsvorschläge des Sachverständigen Dipl. Ing. M nicht ausreichend waren, was auch die Klägerin einräumt, die darlegt, dass maßgeblich für die endgültige Ausführung der Maßnahme das Sachverständigengutachten des Prof. Dr. Ing. Z geworden sei.

Schließlich vermögen auch die Darlegungen der Klägerin dazu, dass das Amtsgericht zu Unrecht in der unzureichenden Vorbereitung der Eigentümerversammlung vom 13.7.2010 keinen Pflichtenverstoß gesehen habe, nicht zu überzeugen. Das Amtsgericht hat vollkommen zu Recht darauf abgestellt, dass mehrere Handlungsmöglichkeiten im Raum standen, so dass die Formulierung „ggf. Beschlussfassung über weitere Maßnahmen Vorgehen“ noch als ordnungsgemäße Beschlussvorbereitung angesehen werden kann. Im Übrigen hat sich ein pflichtwidriges Verhalten im Hinblick auf die Entstehung des geltend gemachten Schadens nicht ausgewirkt, da die Beklagte zu 1) am 5.2.2011 abberufen worden ist, so dass die auch ordnungsgemäß gefasste Beschlüsse ohnehin nicht mehr umgesetzt worden wären.

67

Die nicht nachgelassenen Schriftsätze der Klägerin vom 15.3.2019 und 18.3.2019 boten keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.

68

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergZ sich aus § 708 Nr. 10 ZPO.

69

Dem Antrag der Klägerin auf Zulassung der Revision war nicht zu entsprechen.

70

Weder hat der Rechtsstreit grundsätzliche Bedeutung noch gebieten die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichtes.

71

Der Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung liegt nicht vor. Für das Berufungsgericht kommt eine Zulassung der Revision aus diesem Zulassungsgrund nur in den Fällen der Divergenz in Betracht, wenn also seine Entscheidung von derjenigen eines höher- oder gleichrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGH Beschluss vom 27.3.2003 – V ZR 291/02 – zitiert nach juris). Die Kammer weicht mit ihrer Entscheidung nicht von den Entscheidungen eines höher- oder gleichrangigen Gerichts ab. Sie folgt vielmehr der Entscheidungen des BGH und anderer Obergerichte dazu, welche Pflichten ein Verwalter bei der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten hat.

72

Ebenso wenig ist der Zulassungsgrund der Fortbildung des Rechts ersichtlich. Er setzt voraus, dass der Einzelfall Veranlassung gZ, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken zu füllen. Ein solcher Anlass besteht nur dann, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (vgl. BGH aaO.). Dies ist hier nicht der Fall. Es liegen zahlreiche Entscheidungen dazu vor, in welchen Fällen der Verwalter für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet.

73

