

Landgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 4 und 5 Nr. 2, 45 WEG

- 1. Ein einzelner Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf eine kostenintensive Fassadenisolierung, wenn die Gemeinschaft nicht über die notwendigen Mittel verfügt und die Gefahr von Feuchtigkeits- und Schimmelbildung durch andere Maßnahmen (Heizen, Lüften) reduziert werden kann.**
- 2. Das jedem Eigentümer zustehende Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG umfasst die ordnungsgemäße Instandsetzung Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, mithin auch die Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum.**
- 3. Jedoch hat die Gemeinschaft grundsätzlich einen Ermessensspielraum, ob und welche Maßnahmen sie zur Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum vornimmt.**
- 4. Bei der Beurteilung ist auch immer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft zu berücksichtigen. Daher ist in jedem Fall eine Kosten-Nutzen-Analyse vorzunehmen und darauf zu achten, dass die beabsichtigte Maßnahme die einzelnen Wohnungseigentümer in finanzieller Hinsicht nicht überfordert**
- 5. Dabei mag es - im Einzelfall - auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, aus wirtschaftlichen Gründen, keine schadensbeseitigenden Maßnahmen zu ergreifen oder diese zurückzustellen. Andererseits ist es möglich, dass trotz hoher finanzieller Belastung der Wohnungseigentümer das Verschieben von Instandsetzungsmaßnahmen angesichts einer fortschreitenden Verschlechterung des Bauzustandes nicht in Frage kommt.**

LG Köln, Beschluss vom 12.04.2010; Az.: 29 T 72/09

Auf die sofortige Beschwerde der Antragsgegner zu 1) wird der Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 25.2.2009 - 204 II 166/07 - aufgehoben und wie folgt abgeändert:

Die Anträge des Antragstellers werden zurückgewiesen.

Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens 1. Instanz und des Beschwerdeverfahrens trägt der Antragsteller. Der Antragsteller trägt die außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner zu 2) erster Instanz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet im Übrigen nicht statt.

Tatbestand:

I.

Der Antragsteller ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft B-Straße. ..., B-str. ..., F-Straße. ..., in K., die aus mehreren Untergemeinschaften besteht. Das Gebäude C.-Straße ... bildet gemäß der Teilungserklärung vom 28.2.2002 die erste Untergemeinschaft, die aus 55 Wohnungen besteht. Der Antragsteller ist Eigentümer einer Wohnung in der C-Straße. Die überwiegende Zahl der Wohnungen dieser Untergemeinschaft steht im Eigentum der C AG, die die Wohnanlage errichtet hat. Über das Vermögen der C AG ist am 1.11.2005 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Nach § 2 der Teilungserklärung ist jede Untergemeinschaft für die Angelegenheiten des betreffenden Hauses zuständig.

Im Frühjahr 2006 begutachtete der Sachverständige Dipl. Ing. I. im Auftrag der Hausverwaltung die Wohnung des Antragstellers im Hinblick auf die von ihm beanstandeten Schimmelschäden. Für das Ergebnis wird auf das Gutachten vom 25.3.2006 (Bl. 95-102) Bezug genommen. Der Miteigentümer T., in dessen Wohnung ebenfalls Schimmelbefall aufgetreten war, und der Antragsteller forderten in der Eigentümerversammlung 2006 die Verwaltung zur Einholung von Kostenvoranschlägen für die Anbringung einer Wärmedämmung auf.

Auf der Eigentümerversammlung vom 7.5.2007 wurde unter Tagesordnungspunkt 7 der Antrag auf Durchführung einer Sanierung der Fassadenfläche unter Anbringung einer Wärmedämmung auf der C. des Angebotes der Fa. N2 GmbH & Co KG, Kosten ca. 270.000,- €, die durch Erhebung einer Sonderumlage finanziert werden sollen, mehrheitlich durch Beschlussfassung der Untergemeinschaft C.-Straße ... abgelehnt, für die Einzelheiten wird auf das Protokoll (Bl. 22-25) Bezug genommen.

Der Antragsteller ficht diesen Beschluss an. In erster Instanz hat er seinen Antrag auf Ungültigkeitserklärung des Beschlusses sowie den Antrag, die Zustimmung der Antragsgegner zur Sanierung der Fassadenfläche inklusive Anbringung einer Wärmedämmung und Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 270.000,- € zu ersetzen, gegen die Miteigentümer der Untergemeinschaft - Antragsgegner zu 1) - sowie die Miteigentümer der Gesamtgemeinschaft - Antragsgegner zu 2) - gerichtet. Auf Hinweis des Gerichtes hat der Antragsteller seinen Antrag dahingehend abgeändert, dass er der Antrag zu 2) - Verpflichtungsantrag - nur noch gegen die Mitglieder der Untergemeinschaft C.-Straße ... richtet, im Folgenden Antragsgegner.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 23.4.2008 durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dr. Ing. A. vom 22.12.2008 (Bl. 124-158), auf das Bezug genommen wird.

Mit Beschluss vom 25.2.2009 hat das Amtsgericht die Beschlussfassung vom 7.5.2007 zu TOP 9 für ungültig erklärt und die Antragsgegner verpflichtet, einer entsprechend dem Gutachten Dr. A. vom 17.12.2008 durchzuführenden Fassadensanierung mit Wärmedämmung zuzustimmen. Für die Begründung und die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen.

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Antragsgegner mit ihrer sofortigen Beschwerde. Sie behaupten, es liege kein Baumangel vor, da der bauliche Zustand des Gebäudes den bei Baufertigstellung maßgeblichen Vorschriften entspreche. Selbst wenn ein Mangel des Gemeinschaftseigentums anzunehmen sei, könne der Verpflichtungsantrag des Antragstellers keinen Erfolg haben. Dieser sei zum einen völlig unsubstantiiert, zum anderen werde in unzulässiger Weise in die Entscheidungsfreiheit der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Auswahl von Sanierungsmaßnahmen und deren Durchführung in zeitlicher Hinsicht eingegriffen. Zudem könne ein Sanierungsbeschluss nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn auch die Finanzierung der Maßnahme gesichert sei. Dies sei nicht der Fall. Der Antragsteller selber habe in der Eigentümerversammlung erklärt, dass er die Sonderumlage nicht aufbringen könne bzw. dies nicht wolle.

Der Antragsteller behauptet, es seien insgesamt 17 Wohnungen - entsprechend der Aufstellung im Schriftsatz vom 23.12.2009 - von Schimmelbildung betroffen. Die Wärmedämmungsmaßnahmen seien daher dringend erforderlich. Es sei den einzelnen Wohnungseigentümern auch zuzumuten, die überschaubaren Mittel für die Finanzierung aufzubringen.

Für die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die gem. § 45 Abs. 1 WEG a. F. statthafte sofortige Beschwerde der Antragsgegner ist zulässig, sie hat auch in der Sache Erfolg.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichtes kann der Antragsteller die Durchführung der von ihm begehrten Sanierungsmaßnahme, Fassadensanierung mit Anbringung einer Wärmedämmung, nicht verlangen.

Dass hier ein Mangel im gemeinschaftlichen Eigentum vorliegt, ergibt sich aus den Ausführungen des Sachverständigen Dr. Ing. A. in seinem Gutachten vom 22.12.2008. Der Sachverständige hat nachvollziehbar dargelegt, dass durch den späteren Einbau doppelt verglaste und sehr dichte Fenster die bauphysikalische Situation in dem Gebäude entscheidend verändert worden ist. In der Wohnung des Antragstellers liegen an den Außenwänden im Fenster- und Türbereich Wärmebrücken nach DIN 4108 - 2 vor, die zu Tauwasser und Schimmelpilzbildung in diesen Bereichen führen können.

Das jedem Eigentümer zustehende Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG umfasst die ordnungsgemäße Instandsetzung Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, mithin auch die Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum. Jedoch hat die Gemeinschaft grundsätzlich einen Ermessensspielraum, ob und welche Maßnahmen sie zur Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum vornimmt (vgl. BGH

MDR 1999, 28; Hans.OLG ZMR 2003, 441; Bärmann-Merle, WEG, § 21 Rn. 90). Bei der Beurteilung ist auch immer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft zu berücksichtigen. Daher ist in jedem Fall eine Kosten-Nutzen-Analyse vorzunehmen und darauf zu achten, dass die beabsichtigte Maßnahme die einzelnen Wohnungseigentümer in finanzieller Hinsicht nicht überfordert (vgl. BayObLG NZM 2002, 531; Jennißen-Heinemann, WEG, § 21 Rn. 76f). Dabei mag es - im Einzelfall - auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, aus wirtschaftlichen Gründen, keine schadensbeseitigenden Maßnahmen zu ergreifen oder diese zurückzustellen. Andererseits ist es möglich, dass trotz hoher finanzieller Belastung der Wohnungseigentümer das Verschieben von Instandsetzungsmaßnahmen angesichts einer fortschreitenden Verschlechterung des Bauzustandes nicht in Frage kommt (vgl. Bärmann-Merle, WEG, § 21 Rn. 90, Bay ObLG WE 1996,476).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Entscheidung der Wohnungseigentümersammlung, die Durchführung einer Fassadensanierung mit Anbringung einer Wärmedämmung zu geschätzten Kosten von 270.000,- € abzulehnen, nicht zu beanstanden, da sie ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Der Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer für eine Beschlussfassung war nicht auf null reduziert (vgl. OLG München BauR 2010, 511), so dass ein klagbarer Anspruch des Antragstellers auf Durchführung der von ihm begehrten Sanierungsmaßnahme nicht besteht.

Nach den Ausführungen sowohl des Sachverständigen Dr. Ing. A. wie auch den Sachverständigen Dipl. Ing. B. ist das Außenmauerwerk normal trocken. Da eine Verschlechterung des Bauzustandes der Anlage in absehbarer Zeit nicht droht, ist eine sofortige Anbringung der Wärmedämmung zur Erhaltung der Anlage mithin auch nicht erforderlich. Darüber hinaus hat der Sachverständige Dr. Ing. A. anlässlich des ersten Ortstermins in der Wohnung des Antragstellers am 1.8.2008 festgestellt, dass in der Küche, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer keine Feuchtemerkmale vorhanden waren, was dafür spricht, dass bei ausreichender Beheizung (Wärme) der Wohnung sich keine Feuchtigkeit im Bereich der vorhandenen Wärmebrücken niederschlägt. Es ist daher davon auszugehen ist, dass bei einem geänderten Heiz- und Lüftungsverhalten in der Winterzeit der Bildung von Schimmel durch die Nutzer wirksam begegnet werden kann, so dass die sofortige Anbringung einer Wärmedämmung nicht erforderlich ist. Im Übrigen spricht auch die Tatsache, dass neben dem Antragsteller sich allein der Eigentümer T. gegenüber der Verwaltung über die Bildung von Schimmel in den Wohnungen beschwert hat, dass das Problem der Tauwasserbildung an den bestehenden Wärmebrücken kein grundsätzliches Problem ist, das das gesamte Gebäude betrifft. Soweit der Antragsteller mit Schriftsatz vom 23.12.2009 behauptet, dass nach einer Umfrage weitere 16 Wohnungen von Schimmelbildung betroffen sind, sind seine Darlegungen völlig unsubstantiiert. Die Antragsgegner haben bereits erstinstanzlich unwidersprochen vorgetragen, dass lediglich der Antragsteller und der Eigentümer T. Schimmelschäden gegenüber der Verwaltung angezeigt haben, die diesen Beanstandungen durch Einschaltung des Sachverständigen Dipl. Ing. K. auch nachgegangen ist.

Weiter hat die Wohnungseigentümergeinschaft bei ihrer Entscheidung zu Recht auch die wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft berücksichtigt. Ein Beschluss über die Durchführung einer Instandhaltungsmaßnahme entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die beschlossene Maßnahme auch finanziert werden kann. Unstreitig verfügt die Gemeinschaft über eine völlig unzureichende Instandhaltungsrücklage, so dass eine Finanzierung der Maßnahme nur durch die Erhebung einer Sonderumlage erfolgen kann. Dass diese Sonderumlage im Hinblick

auf die Insolvenz der Mehrheitseigentümerin von den übrigen Eigentümern allein aufgebracht werden kann, ist nicht ersichtlich. Selbst der Antragsteller hat auf den Vorhalt der Antragsgegner, dass auch er geäußert habe, die Sonderumlage nicht aufbringen zu können bzw. zu wollen, nicht konkret dargelegt, dass er gewillt ist, seinen Anteil in Höhe von geschätzten 11.000,- € - bei Ausfall der Mehrheitseigentümerin - zu zahlen. Die Ausführungen des Antragstellers, dass es bei Anbringung einer Wärmedämmung zu Energieeinsparungen kommt und öffentliche Fördergelder genutzt werden können, sind insoweit auch völlig ohne Substanz. Ohne Vorlage einer konkreten Kosten-Nutzen-Analyse kann überhaupt nicht abgeschätzt werden, inwieweit der einzelne Wohnungseigentümer von einer möglichen Einsparung von Heizenergie profitiert. Im Hinblick auf die schlechte finanzielle Situation kann daher auch eine provisorische, preisgünstige Lösung z. B. Aufbringung eines speziellen Putzes in den betroffenen Wohnungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Schließlich hat das Amtsgericht bei seiner Entscheidung nicht berücksichtigt, dass der Antrag des Antragstellers viel zu unbestimmt ist. Den Ausführungen des Sachverständigen Dr. A. in seinem Gutachten ist nicht zu entnehmen, welche Art von Wärmedämmung im vorliegenden Gebäude geeignet und notwendig wäre, so dass anhand des Gutachtens Dr. A. eine Festlegung auf eine bestimmte Sanierungsvariante nicht erfolgen konnte. Schließlich liegt die Entscheidung, welche der technisch möglichen Lösungen gewählt wird, im Ermessen der Eigentümer, so dass durch die Entscheidung des Amtsgerichtes auch insoweit in unzulässiger Weise in den Entscheidungsspielraum der Wohnungseigentümergeinschaft eingegriffen worden ist.

Da ein Anspruch des Antragstellers auf Durchführung der von ihm begehrten Sanierungsmaßnahme gem. § 21 Abs. 4 und 5 Nr. 2 WEG nicht besteht, hat auch die Anfechtung des ablehnenden Beschlusses aus der Eigentümerversammlung vom 7.5.2007 keinen Erfolg.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 47 WEG a. F.

Es entspricht billigem Ermessen dem Antragsteller die gerichtlichen Kosten des Verfahrens 1. Instanz und des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen, da er unterlegen ist.

Im Hinblick darauf, dass der Antragsteller seinen Antrag gegen die ursprünglichen Antragsgegner zu 2), die übrigen Miteigentümer der Gesamtgemeinschaft, zurückgenommen hat, entspricht es billigem Ermessen ihn mit den außergerichtlichen Kosten dieser Beteiligten zu belasten.

Im Übrigen bestand keine Veranlassung von dem wohnungseigentumsrechtlichen Grundsatz der Nichterstattung außergerichtlicher Kosten abzuweichen.

Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren: 270.000,- €.