

Landgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 10 Abs. 6, 14 Nr. 1, 22 WEG; 1004 BGB

- 1. Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil ist bereits dann anzunehmen, wenn durch die eigenmächtige Verlegung eines Abwasserrohrs zwecks Tieferlegung einer Duschwanne eine bestimmte Leitungsführung vorgegeben ist. Damit ist das insoweit grundsätzlich bestehende Wahlrecht bzw. Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer unterlaufen worden.**

- 2. Selbst wenn ein Eigentümer aufgrund einer Behinderung einen aus Art. 3 Abs. 3 GG herleitbaren Anspruch auf Zustimmung zu Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einbau einer bodengleichen Dusche haben sollte, muss er diesen Anspruch vor Ausführung der Bauarbeiten geltend machen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetze.**

- 3. Auch bei einem Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung besteht ein Recht der übrigen Wohnungseigentümer, vorab über die beabsichtigten Maßnahmen unterrichtet zu werden; sie müssen nicht hinnehmen, von dem Berechtigten vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden.**

LG Köln, Urteil vom 05.09.2019; Az.: 29 S 256/18

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 05.12.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bonn, 27 C 126/17 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Beklagten sind Mitglied der Klägerin und Eigentümer. Der Beklagte zu 2) erlitt im Jahr 2015 einen Hirninfarkt und ist seitdem körperlich stark beeinträchtigt (Pflegergrad 3, GdB 100, Merkzeichen G und B).

Anfang 2017 bauten die Beklagten in ihr Badezimmer eine bodengleiche Dusche ein und veränderten den Schmutzwasserablauf derart, dass ein Abwasserrohr von der Dusche durch den Boden des Bades und die Decke zum darunterliegenden Fahrradkeller der Gemeinschaft verlegt und an ein dort vorhandenes gemeinschaftliches Abwasserrohr angeschlossen wurde. Wegen der Einzelheiten der Umbaumaßnahmen und der Örtlichkeit wird auf die Rechnung der ausführenden Firma (Bl. 39 ff GA) und vorgelegten Lichtbilder (Bl. 5 GA, 90 ff GA) verwiesen. Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin nach entsprechender Ermächtigung Rückbauansprüche geltend.

Für die weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit Urteil vom 05.12.2018 hat das Amtsgericht die Beklagten antragsgemäß zur Beseitigung des Abwasserrohrs und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verurteilt. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, die Beklagten hätten durch die Verlegung des neuen separaten Abflussrohres und die Öffnung des Bodens bzw. der Kellerdecke einen Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen. Die bauliche Veränderung sei ohne Zustimmung/Genehmigung aller übrigen Eigentümer erfolgt. Ob die Beklagten vorab eine Zustimmung der Verwaltung eingeholt hätten, sei irrelevant, wobei der diesbezügliche Vortrag der Beklagten bereits unsubstantiiert sei. Die baulichen Veränderungen hätten die Rechte der übrigen Eigentümer wesentlich beeinträchtigt. Die Beklagten hätten auch im Hinblick auf den Eingriff in die tragende Deckenkonstruktion in keiner Form substantiiert vorgetragen und nachgewiesen, dass kein Nachteil vorliege. Es sei davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität vorliege; dass diese ausgeschlossen wäre, hätten die Beklagten nicht substantiiert dargetan. Hierzu seien sie jedoch entsprechend ihrer Darlegungs- und Beweislast verpflichtet. Zudem lägen eine erhebliche optische Beeinträchtigung sowie eine Gefahr dafür vor, dass andere Eigentümer sich an der Vorgehensweise der Beklagten orientieren und zu selbständigen Rohrverlegungen im Gemeinschaftseigentum übergangen. Die Berücksichtigung des gesundheitlichen Zustandes des Beklagten zu 2) ändere an dieser Beurteilung nichts. Ein Ausnahmefall dahingehend, dass aufgrund der schweren Erkrankung des Beklagten zu 2) ein Anspruch auf Zustimmung zu den vorgenommenen baulichen Maßnahmen bestanden hätte, liege nicht vor. Der im Verfahren bestellte Sachverständige habe nach eingehender Untersuchung des Beklagten zu 2) ausgeführt, dass bei diesem zwar eine Gangunsicherheit mit Sturzgefahr bestehe, er jedoch wenige Meter ohne Hilfe und ohne Hilfsmittel zurücklegen könne und mit dem linken Bein eine übliche Stufe einer Treppe bewältigen oder über eine Duschbegrenzung steigen könne, dieses gegebenenfalls auch ohne externe Hilfe, wobei zur Sturzvermeidung ein Haltesystem mit Griffen empfehlenswert sei. Eine bodentiefe Dusche bedeute für den Beklagten zu 2) zwar einen erheblichen Gewinn an Komfort, eine zwingende Ausstattung mit einer entsprechenden Vorrichtung sei allerdings nicht erforderlich. Der Befangenheitsantrag der Beklagten gegen den Sachverständigen sei unbegründet und werde zurückgewiesen. Aspekte, die eine Parteilichkeit und Befangenheit des

Sachverständigen erkennen ließen, seien nicht gegeben. Vielmehr habe der Sachverständige lediglich auf die Eindeutigkeit seiner Begutachtung und die Üblichkeit, mit der gehbehinderte Personen unter Zuhilfenahme eines Handgriffes in Duschen einsteigen, hingewiesen.

Gegen dieses Urteil, auf das wegen der weiteren Einzelheiten ergänzend verwiesen wird, wenden sich die Beklagten mit ihrer form- und fristgerechten Berufung.

Sie meinen, das Amtsgericht habe keine konkret-individuelle Abwägung der beiderseitigen Interessen vorgenommen und zu Unrecht einen Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehe, angenommen. Die schweren gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten zu 2), die auch in den vorgelegten ärztlichen Stellungnahmen beschrieben worden seien, seien nicht hinreichend gewürdigt worden. Das Amtsgericht beziehe sich maßgeblich darauf, dass eine bodentiefe Dusche laut des Sachverständigengutachtens nicht zwingend erforderlich sei. Hierauf stelle aber weder das Gesetz noch die danach vorzunehmende konkret-individuelle Interessenabwägung ab. Soweit keinem der übrigen Wohnungseigentümer durch das streitgegenständliche Abflussrohr ein Nachteil im S. v. § 14 Nr. 1 WEG erwachse, hätten die übrigen Wohnungseigentümer Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile (den Boden des Bades der Beklagten) und das gemeinschaftliche Eigentum (hier die Kellerdecke bzw. den Fahrradkeller) zu dulden gemäß § 14 Nr. 3 WEG. Die bodengleiche Dusche stelle für den Beklagten zu 2) nachweislich, u.a. laut des eingeholten Gutachtens, eine erhebliche Erleichterung dar. In diesem Zusammenhang habe das Amtsgericht außer Acht gelassen, dass der Gutachter zum Ausdruck gebracht habe, dass der Beklagte zu 2) sein rechtes Bein nicht mehr hinreichend anheben könne, um eine auch nur kleine Stufe zu überwinden, so dass er effektiv auf eine bodengleiche Dusche angewiesen sei. Die Ausführungen des Sachverständigen zur Pflegewirklichkeit und der Verweis darauf, dass der Beklagte zu 2) sein Schamgefühl senken müsse, lägen ebenso wie sonstige emotionale Auswüchse neben der Sache, weswegen dem Befangenheitsantrag stattzugeben gewesen wäre. In der Ablehnung liege ein erheblicher Verfahrensfehler. Die vom Amtsgericht angeführten vermeintlichen Belange der übrigen Wohnungseigentümer seien in der konkret-individuellen Abwägung klar von geringerem Gewicht. Soweit ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum angeführt werde, werde ein solcher von § 14 Nr. 3 WEG ausdrücklich zugelassen und zwar in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG ausdrücklich auch für bauliche Veränderungen ohne Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer. Eine Abstimmung auf den Versammlungen sei schon deshalb sinnlos, weil eine Zustimmung, wenn sie erforderlich gewesen wäre, vorher hätte eingeklagt werden müssen. Zudem habe die Wohnungsverwaltung telefonisch ihre Zustimmung erklärt. Dass der Zeuge C nicht gehört worden sei, stelle einen weiteren Verfahrensfehler dar. Unabhängig hiervon machen die Beklagten geltend, dass gerade keine vorherige Zustimmung erforderlich gewesen sei. Soweit das Amtsgericht einen tragenden Eingriff in die Konstruktion rüge, sei mehrfach geltend gemacht worden, dass eine geringfügige Durchbohrung keine statischen Auswirkungen auf das Gebäude oder dessen konstruktive Stabilität habe. Hierfür sei Beweis durch Sachverständigengutachten angeboten worden. Eine optische Beeinträchtigung sei nicht gegeben. Eine Wiederholungsgefahr durch andere

Wohnungseigentümer habe effektiv nicht bestanden. Seit der Verlegung des Rohres durch die Beklagten sei in keinem Haus der gesamten Anlage ein vergleichbares Rohr verlegt worden. Im Gegenteil hätten die Beklagten nach der Baumaßnahme erfahren, dass vorher bereits in einem anderen Haus der Anlage ein vergleichbares, aber wesentlich größeres Rohr in einem Keller verlegt worden sei, ohne dass eine Rückbauklage gegen die dortigen Wohnungseigentümer erhoben worden sei. Damit stelle sich das Vorgehen gegen die Beklagten als willkürlich dar. Die im Urteil zitierte Entscheidung des BayObLG vom 25.09.2003, 2 Z BR 161/03 habe das Amtsgericht falsch interpretiert, die Sachverhalte seien auch nicht vergleichbar. Schließlich sei das Rückbauverlangen im Verhältnis zu den allenfalls marginalen Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums eklatant unverhältnismäßig. Den Beklagten würde ein Schaden von insgesamt rund 10.000,00 € entstehen. Es bestünden darüber hinaus Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Tatsachenfeststellung, weil das Amtsgericht trotz des Befangenheitsantrags sowie eindeutig emotionaler und neben der Sache und den Beweisfragen liegenden Äußerungen des Sachverständigen dessen Gutachten unkritisch dem Urteil zugrunde gelegt und den behandelnden Arzt des Beklagten zu 2) nicht angehört habe. Das Amtsgericht habe weiter gänzlich unberücksichtigt gelassen, dass der Beklagte zu 2) auch in der Lage sein müsse, mit einem Rollstuhl in die Dusche zu kommen. Der Zeuge C sei nicht gehört worden, obwohl er hätte bestätigen können, dass die Dusche nicht anders hätte montiert werden können.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des am 05.12.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bonn, 27 C 126/17, die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil und wiederholt ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie trägt vor, dass sie von den vorgetragenen anderweitigen Durchbohrungen von Kellerdecken und Rohverlegungen durch andere Wohnungseigentümer bislang keine Kenntnis gehabt hätte und einen Rückbau und die gerichtliche Durchsetzung auf der nächsten Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung gestellt werden würden.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht und mit überzeugender Begründung hat das Amtsgericht den geltend gemachten Rückbauanspruch gemäß § 1004 BGB i. V. m. §§ 22 Abs. 1, 15 Abs. 3 WEG für gerechtfertigt gehalten.

Insbesondere teilt die Kammer die Einschätzung des Amtsgerichts, dass es sich bei den von den Beklagten vorgenommenen Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuverlegung des Abwasserrohrs um bauliche Veränderungen handelt, die der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürft hätten, § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG. Die Baumaßnahmen benachteiligen die übrigen Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG genannte Maß hinaus.

Ein Nachteil ist nicht hinzunehmen, wenn er eine nicht ganz unerhebliche, konkrete und objektive Beeinträchtigung darstellt. Entscheidend ist, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. u.a. BGH, Urteile vom 19.12.1990, V ZB 27/19, und vom 21.12.2000, V ZB 45/00). Ausgehend von diesen Grundsätzen kann vorliegend der erhebliche Nachteil zwar nicht bereits jetzt mit einer Gefahr für die tragende Konstruktion des Gebäudes begründet werden. Denn zu der Frage, ob jegliche Gefahr in statischer Hinsicht entsprechend dem Vortrag der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten ausgeschlossen ist, hätte zunächst ein Sachverständigengutachten eingeholt werden müssen. Gleiches gilt für die weitere zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Anbringung eines Kunststoffrohrs als fachgerecht angesehen werden kann, was die Klägerin aus Brandschutzgründen bestreitet. Ferner spielen optische Beeinträchtigungen eine eher untergeordnete Rolle, weil durch das verlegte Abwasserrohr der Fahrradkeller weder optisch noch in seiner Funktion erheblich abgewertet wird.

Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil ist aber bereits deshalb anzunehmen, weil durch die eigenmächtige Verlegung des Abwasserrohrs eine bestimmte Leitungsführung vorgegeben worden ist. Damit ist das insoweit grundsätzlich bestehende Wahlrecht bzw. Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer unterlaufen worden. Gleiches gilt für die Frage, aus welchem Material das neu zu verlegende Abwasserrohr bestehen soll. Zudem besteht bei Duldung der streitgegenständlichen Maßnahme die vom Amtsgericht bereits zutreffend hervorgehobene Gefahr, dass sich andere Wohnungseigentümer mit Blick auf das von den Beklagten verlegte Rohr zu ähnlichen Umbaumaßnahmen berechtigt ansehen. Ob sich diese Wiederholungsgefahr bis jetzt realisiert hat, ist unerheblich.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von den Beklagten angeführten gesundheitlichen Situation des Beklagten zu 2) und einer insoweit gebotenen konkret-individuellen Abwägung. Denn auch insoweit ist die Entscheidung des Amtsgericht, nach der der Beklagte zu 2) trotz seiner körperlichen

Beeinträchtigungen nicht zwingend auf eine bodengleiche Dusche angewiesen ist, nicht zu beanstanden. Dies folgt - wie schon vom Amtsgericht ausgeführt - aus den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen Dr. T2 in seinem Gutachten vom 12.04.2018 und dem Ergänzungsgutachten vom 23.07.2018. Hiergegen haben die Beklagten in der Sache keine erheblichen Einwände vorgetragen, sie haben vielmehr mit Berufung selbst angeführt, dass eine bodengleiche Dusche lediglich eine erhebliche Erleichterung für den stark gehbehinderten Beklagten zu 2) darstellt. Allein die nur erhebliche Erleichterung für den Beklagten zu 2), die mit der bodengleichen Dusche verbunden ist, kann - wie wiederum überzeugend vom Amtsgericht ausgeführt - einen Anspruch auf Duldung der baulichen Veränderung jedoch nicht begründen. Es besteht auch kein Anspruch darauf, mit einem Rollstuhl in die Dusche kommen zu können, zumal bislang nicht vorgetragen ist, dass der Beklagte zu 2) nunmehr zwingend auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Die von den Beklagten im Rahmen des Befangenheitsantrags vorgetragene Bedenken gegen die Unparteilichkeit des Sachverständigen sind - wie zutreffend vom Amtsgericht ausgeführt - nicht durchgreifend.

Darüber hinaus kommt es auf die konkrete gesundheitliche Situation des Beklagten zu 2) auch nicht entscheidend an. Denn selbst wenn die Beklagten aufgrund der Behinderung des Beklagten zu 2) einen aus Art. 3 Abs. 3 GG herleitbaren Anspruch auf Zustimmung zu Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einbau einer bodengleichen Dusche haben sollten, hätten sie diesen Anspruch vor Ausführung der Bauarbeiten geltend machen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen müssen. Auch bei einem Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung besteht ein Recht der übrigen Wohnungseigentümer, vorab über die beabsichtigten Maßnahmen unterrichtet zu werden; sie müssen nicht hinnehmen, von dem Berechtigten vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden (vgl. BGH, Urteil vom 13.11.2009, V ZR 10/09, NJW 2010, 438f; Jennißen-Hogenschurz, WEG, 6. Auflage, § 22 Rn. 38). Damit muss das eigenmächtige Vorgehen der Beklagten unabhängig von den körperlichen Beeinträchtigungen des Beklagten ohnehin als unzulässig angesehen werden, mit der Folge, dass der Rückbauanspruch schon vor diesem Hintergrund begründet ist. Dass vorliegend ausnahmsweise eine Ermessenreduzierung auf Null vorliegt, weil es sich bei der gewählten Ausführungsart um die einzige Lösungsmöglichkeit zur Herstellung einer den Beeinträchtigungen des Beklagten zu 2) gerecht werdenden Duschvorrichtung handelt, kann nicht angenommen werden. Hiergegen spricht schon, dass die Beklagten selbst mit Schriftsatz vom 23.04.2019 die Möglichkeit des Einbaus einer Pumpe eingeräumt haben, diese Variante jedoch als den schwerwiegenderen Eingriff bezeichnet haben. Darüber hinaus gibt es sowohl in Bezug auf das Material des Abwasserrohres (Kunststoff, Gusseisern) als auch in Bezug auf die Leitungsführung im Keller verschiedene Möglichkeiten, deren Auswahl - wie bereits oben ausgeführt - der Entscheidung der Wohnungseigentümer insgesamt vorbehalten ist.

Schließlich kann das Rückbaubegehren nicht als treuwidrig oder schikanös angesehen werden. Die von den von den Beklagten dargelegten Rückbaukosten in Höhe von weiteren 3.000,00 € und der vorgetragene Gesamtschaden von 10.000,00 € sind schon nicht so erheblich, dass ein Rückbau als unzumutbar angesehen werden müsste. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die Beklagten durch ihre

eigenmächtige Vorgehensweise selbst das Risiko eines Rückbaus auf sich genommen haben. Soweit die Beklagten vortragen, dass der von ihnen beauftragte Handwerker vor Durchführung der Arbeiten bei der Verwaltung angerufen und dort vorher eine Zustimmung eingeholt habe, kann auf die Ausführungen des Amtsgerichts verwiesen werden. Der Vortrag der Beklagten ist nach wie vor unsubstantiiert. Im Übrigen kann eine etwaige Verwalterzustimmung die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht ersetzen. In diesem Zusammenhang hat das Amtsgericht zudem zutreffend darauf verwiesen, dass die Beklagten bis heute nicht versucht haben, die erforderliche Zustimmung bzw. Genehmigung der von ihnen ausgeführten Arbeiten im Rahmen einer Beschlussfassung zu erhalten oder den nach ihrer Auffassung insoweit bestehenden Anspruch durchzusetzen. Ebenso wenig kann das in der Wohnanlage nach dem Vorbringen der Beklagten vorhandene weitere, von einem Wohnungseigentümer verlegte Abwasserrohr das Vorgehen der Klägerin gegen die Beklagten als willkürlich erscheinen lassen, zumal die Klägerin vorgetragen hat, dass sie bis zum hiesigen Verfahren von den weiteren Veränderungen keine Kenntnis hatte und nunmehr beabsichtigt ist, auch insoweit einen Rückbau zu verlangen und durchzusetzen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache als Einzelfallentscheidung weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherheit einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Berufungsstreitwert: 5.000,00 € (entsprechend der nichtangegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht)