

# **BERDING & DICK**

## **Rechtsanwälte**

Berding & Dick · Luxemburger Straße 150 · 50937 Köln

Landgericht

KÖLN

Aktenzeichen  
5427 02 XI/Ch

Dezernat  
Dr. Berding

Sekretariat  
Frau Christoffel

Email  
[bb@berding-dick.de](mailto:bb@berding-dick.de)

Köln, 27.03.2023

**Aktenzeichen: 5 O 385/21**

### **KLAGEERWEITERUNG**

In Sachen  
WEG Sechzigstraße 37, 50733 Köln ./ Eheleute Cengiz

**beantragen wir im Wege der Klageerweiterung**

**die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die nachfolgend benannten Restleistungen für die erstmalige sach- und fachgerechte Herstellung des Neubaus Sechzigstraße 37 in 50733 Köln zu erbringen bzw. die nachfolgend benannten Mängel der bislang erbrachten Leistungen abzustellen:**

**1t) Die mit der Klingelanlage verbundene Sprechanlage fällt regelmäßig (1 – 4 Mal/Monat) aus, bei Betätigung der Klingel löst die Gegenanlage in den Wohnungen nicht aus, die Dysfunktion dauert teilweise bis zu mehreren Tagen an.**

**Günther Berding**

Rechtsanwalt  
Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht

**Dr. Benjamin Berding**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Michael Dick**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Bernd Frantzen**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht und Mediator

**Hans Schubart**

Rechtsanwalt i. R.

Berding & Dick  
Rechtsanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft  
Amtsgericht Essen PR 3238

Luxemburger Straße 150  
50937 Köln

T 0221 944 27 44  
F 0221 41 80 84  
E [post@berding-dick.de](mailto:post@berding-dick.de)

LG-Fach: K1140

Sparkasse KölnBonn IBAN:  
DE65 3705 0198 0162 8630 21

in Kooperation mit:

**Stefan Werner**

Dipl. Ing. Architekt  
Öffentl. bestellt u. vereidigt durch die IHK Köln als Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Luxemburger Straße 150  
50937 Köln

T 0221 31 07 15 90  
E [G.Berding@berding-dick.de](mailto:G.Berding@berding-dick.de)

**1u) (ergänzend zu 1g)**

**Die im Hof befindlichen Niederschlagsabflüsse sind un-**  
**terdimensioniert, bei stärkerem Regen entsteht ein**  
**Rückstau, Regenwasser staut sich im Hof an und verur-**  
**sacht Schäden am Gebäude.**

**1v) Die haustechnischen Installationen im Kellergeschoß entsprechen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den Anforderungen an den Brandschutz und die Trinkwasserverordnung, im Einzelnen:**

- aa) Aus dem Nutzungsbereich des Kellergeschosses in andere Nutzungsbereiche (Brandabschnitte) geführte Rohrleitungen sind nicht geschottet, wie auf den Fotos zu Anlage K 10 und K 11 abgebildet.**
- bb) Zahlreiche wasserführende Leitungen im Kellergeschoß sind nicht sach- und fachgerecht isoliert, es fehlt teilweise Isolierung wie auf den Fotos Anlage K 10 bis K 13 abgebildet.**
- cc) „Tropfwasser“ ist direkt an die Abwasserleitung angeschlossen wie auf Foto K 13 abgebildet.**
- dd) Das auf dem Foto K 14 abgebildete Entleerungsventil und die Kaltwasserabsperrung sind nicht für Trinkwasser geeignet (zugelassen). Die auf Foto K 15 abgebildete Kaltwasserabsperrung ist ebenfalls nicht für Trinkwasser geeignet.**
- ee) Wie auf Foto K 15 ersichtlich fehlen Probeentnahmevertile, in der Stichleitung zum Sicherheitsventil stagniert Wasser, es fehlen geprüfte KFR Ventile, die das Trinkwasser gegen Rückfließen des Brauchwassers schützen.**
- ff) Die Verbindung zum Speicher erfolgte nicht mit lösbarer Verbindungen, s. Foto K 16.**

- gg) Es fehlt das „Sicherheitscenter“ nach DIN 4807 bestehend aus Sicherheitsgruppe für Trinkwassererwärmer mit Ausdehnungsgefäß.
- 1w) In der Wohnung 5 gemäß Aufteilungsplan (im 3. OG und DG, Erwerber Eickmeier) sind folgende Rollläden und Fenster defekt:
- aa) Der Rollladen in der Küche links schleift beim Herunter- und Herauffahren erheblich am Rollladenkasten, was bereits deutliche Spuren hinterlassen hat wie auf den Fotos gemäß Anlage K 17 abgebildet.
  - bb) Der Rollladen in der Küche rechts setzt auf dem Boden auf und fährt daher wieder ein Stück nach oben, so dass er nicht vollständig schließt.
  - cc) Im Bereich Wohnzimmer, kleiner Balkon ist ein Stück des Fensterrahmens vor Wohnungsübergabe abgebrochen und wurde einfach mit Silikon geflickt wie das Foto K 18 zeigt. Der Rahmen außen ist mit Silikon und Farbe verschmiert und die Schutzfolie ist teilweise immer noch auf dem Rollladen und lässt sich nicht mehr lösen, s. a. Foto K 19. Die Abdeckung des Rollladenkastens ist zu groß und passt nicht, so dass diese sich verbiegt und entsprechende Spannung bildet.
  - dd) Der Rollladen im Schlafzimmer zur Sechzigstrasse stoppt immer wieder beim Herauf- bzw. Herunterfahren, so dass es eine Vielzahl von Versuchen benötigt um ihn vollständig zu schließen/zu öffnen.
- 1x) In der Wohnung Nr. 4 gemäß Aufteilungsplan (im 2. OG, Erwerber Dorn) hat sich Schimmel an der Decke im Schlafzimmer unter dem strassenseitigen Balkon der Wohnung Nr. 5 gemäß Aufteilungsplan gebildet, wie auf den Fotos Anlage K 20 abgebildet, und zudem im Kinderzimmer an der Decke unter der Terrasse der

**Wohnung Nr. 5, wie auf den Fotos gemäß Anlage K 21 abgebildet.**

**Begründung:**

Die Klägerin nimmt die Beklagten als Bauträger auch hinsichtlich der Klageanträge 1 t) bis 1 x) auf Erfüllung in Anspruch. Mangels einer Abnahme sind **die Beklagten beweisbelastet** und erfolgen Beweisangebote diesseits nur vorsorglich. Die Ansprüche gemäß Klageerweiterung sind durch Beschluss „vergemeinschaftet“ worden.

**Zum Klageantrag 1t):**

Die Klingelanlage mit Gegensprechanlage fällt ständig aus. Die Klägerin hat die Firma Lamby mit der Überprüfung beauftragt, die festgestellt hat, dass die Sprechanlage trotz vorhandener Spannung keine Funktion zeigt. Die Firma Lamby attestierte weiter, dass eine (kostengünstige) Reparatur nicht möglich ist, weil es zu der von dem Beklagten installierten Sprechanlage **keine** Ersatzteile im Fachhandel gibt. Als Schadensbeseitigung kommt deshalb nur ein Austausch der Sprechanlage in Betracht. Die Kosten hat die Firma Lamby mit 7.200,00 EUR brutto beziffert. Für alles Vorstehende

**Beweis:** Sachverständigengutachten

**Zum Klageantrag 1u):**

Ende 2021 kam es zu einer Undichtigkeit der Regenentwässerung. Die hinzugezogene Fachfirma „Der Bergische Rohrdienst“ stellte im Zuge einer Kamerauntersuchung fest, dass Dächer und Terrassen zum Hof oberflächlich entwässert werden, die Abflüsse dort aber unterdimensioniert sind und deshalb bei stärkerem Regen ein Rückstau entsteht mit der Folge, dass das Regenwasser im Hof steht und Schäden am Gebäude verursacht.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Die gesamte Regenentwässerung des Objekts scheint nicht geplant worden zu sein und entspricht in der Dimensionierung, der Art und Weise der Ausführung nicht den a. a. R. d. T., vgl. dazu a. Klageantrag zu 1 g).

**Zum Klageantrag 1v):**

Die Fachfirma Mietz & Malheiro hat anlässlich der Wartung der Heizungsanlage die Hände über den Kopf zusammen geschlagen und zahlreiche, haarsträubende, d. h. grundlegende Fehler hinsichtlich der technischen Anlagen im Kellergeschoss festgestellt, die in den Anträgen zu lit. aa) – gg) unter Bezug auf die von der Firma angefertigten Fotos wieder gegeben sind. Wir bieten für das Vorhandensein der Mängel Beweis an durch

**Sachverständigungsgutachten.****Zum Klageantrag 1w):**

Der Erwerber der Wohnung Nr. 5 gemäß Aufteilungsplan, Herr Eickmeier, hat die antragsgegenständlichen Mängel an Rollläden und Fensterelement berichtet. Teilweise sind bereits wiederholte Beseitigungsversuche der Beklagten ohne Erfolg geblieben. Der klägerseits in 2022 konsultierte Fensterbauer Bernd Wilmers hat bauliche Mängel bestätigt. Wir bieten für das Vorhandensein der Mängel Beweis an durch

**Sachverständigungsgutachten.****Zum Klageantrag 1x):**

Der Erwerber der Wohnung Nr. 4 gemäß Aufteilungsplan, Herr Dorn, hat die klagegegenständliche Schimmelbildung gemäß Fotos K 20 und K 21 berichtet. Wir bieten für das Vorhandensein der Mängel Beweis an durch

**Sachverständigungsgutachten.**

Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Mangelfolgeschaden der bereits anhängigen Mängelsachverhalte betreffend die Balkone und Terrassen handelt, so dass sich der Streitwert lediglich um Malerarbeiten erhöht.

Für den Streitwert schätzen wir die erforderlichen Mängelbeseitigungskosten – mit Ausnahme von 1t) – laienhaft wie folgt:

- 1t) 7.200,00 EUR
- 1u) 4.000,00 EUR
- 1v) 4.000,00 EUR
- 1w)  $(500,00 \text{ EUR} + 300,00 \text{ EUR} + 1.000,00 \text{ EUR} + 500,00 \text{ EUR} =) 2.300,00 \text{ EUR}$
- 1x) 200,00 EUR.

**Gesamt: 17.700,00 EUR**

Dr. Berding  
Rechtsanwalt