
Datum: 06.05.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 611/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0506.203C611.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

TATBESTAND

- Die Klägerin ist Eigentümerin des im Grundbuch Köln, Band 867, Blatt ... , Parzelle ...
eingetragenen Grundstücks. Zu diesem Grundstück gehört auch die Wohnung W. Str. 12,
Köln, 2. OG links. 1 2
- Am 15.03.1951 schloss die Klägerin mit Herrn B. T. einen Vertrag über eine Eigenwohnung.
Dieser berechnete Herrn T. in §§ 1 und 2 zur Bewohnung bzw. Nutzung der genannten
Wohnung als Eigenwohner. In diesen Eigenwohnvertrag trat die Beklagte nach dem Ableben
von Herrn T. ein. 3
- Der Vertrag enthält u.a. folgende Regelungen in § 3: "...2. Dem Eigenwohner obliegt die
ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung der diesem Vertrag unterliegenden
Räume. 3. Die GWK ist verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes
sowie seiner Anlagen und Einrichtungen zu sorgen." 4

In § 9 Abs. 2 des Vertrages heißt es: "Daneben ist der Eigenwohner verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine monatliche Nutzungsgebühr zu entrichten."

§ 10 des Vertrages bestimmt: "1. Die Höhe der Nutzungsgebühr berechnet sich nach dem Verhältnis der nutzbaren Fläche und des Wertes der diesem Vertrag unterliegenden Räume zu dem Gesamtanwesen. 2. Nach Maßgabe des Absatzes 1 umfasst die Nutzungsgebühr: a) die Bewirtschaftungskosten (z.B. ..., sonstige Verwaltungskosten sowie die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks);...". 6

§ 11 Abs. 2 des Vertrages lautet: "Die GWK ist verpflichtet, den in der Nutzungsgebühr enthaltenen monatlich zu zahlenden Pauschalbetrag für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks getrennt von seinem übrigen Vermögen zu verwalten. Diese Mittel dürfen nur für den angegebenen Zweck verwendet werden." 7

Die monatliche Nutzungsgebühr betrug zunächst ca. DM 1,20. In den letzten ca. 20 Jahren erhob die Klägerin keine Beträge für die Instandhaltung und Instandsetzung. Im Rahmen zweier Eigenwohnerversammlungen in den Jahren 2006 und 2007, informierte die Klägerin darüber, fortan eine jährliche Reparatur bzw. Instandhaltungsrücklage erheben zu wollen. Daraufhin forderte die Klägerin die Beklagte für das Jahr 2008 mit Frist zum 01.04.2008 zur Zahlung des auf sie entfallenden Anteils i.H.v. 478,50 € auf. Nachdem die Beklagte den geforderten Betrag zunächst nicht zahlte, machte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 25.03.2008 neben diesem Betrag auch Anwaltskosten in Höhe von 83,54 € geltend. Die Beklagte zahlte daraufhin 478,50 € unter Vorbehalt. Der Aufforderung zur Zahlung der Rücklage für das Jahr 2008/09 in Höhe von 714,52 € kam die Beklagte nicht nach. 8

Die Klägerin behauptet, dass die Rücklagenerhebung erforderlich sei im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes, der sich mittlerweile derart verschlechtert habe, dass es der Bildung einer jährlichen Rückstellung i.H.v. 5.000 € bedürfe, um den Instandhaltungsbedarf zu decken. 9

Die Klägerin beantragt, 10

1. Festzustellen, dass der Beklagten hinsichtlich des von ihr unter Vorbehalt gezahlten Betrages i.H.v. 478,50 € (Rücklage für Instandsetzung und Instandhaltung) kein Rückzahlungsanspruch zusteht. 11

2. Die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin Schadensersatz i.H.v. 83,54 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 26.04.2008 zu zahlen. 12

3. Die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 714,52 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 13

Die Beklagte beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Klägerin kein vertraglicher Anspruch auf eine gesonderte Rücklage für Instandhaltung am Gebäude zusteht. 16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen. 17

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE	18
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.	19
Die Klage ist auch hinsichtlich des klägerischen Antrags zu Ziff. 1 zulässig, da ein entsprechendes Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO der Klägerin festgestellt werden kann im Hinblick darauf, dass die Zahlung der Beklagten in Höhe von 478,50 € von dieser unter Vorbehalt gestellt wurde und damit die eventuelle Rückforderung zwischen den Parteien schwebt.	20
Die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche bestehen jedoch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt.	21
Der Klägerin steht kein Recht zu, von der Beklagten die Zahlung einer jährlichen Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2008/09 in Höhe von 714,52 € zu beanspruchen. Insbesondere ist ein solcher Anspruch entgegen der Ansicht der Klägerin nicht aus dem Eigenwohnvertrag i.V.m. § 33 Abs. 4 Nr. 1-4 WEG herzuleiten.	22
Zwar wurde vorliegend ein Eigenwohnvertrag i.S.v. § 31 WEG geschlossen. Auch besteht gem. § 33 Abs. 4 Nr. 2 WEG die Möglichkeit, im Rahmen eines Dauerwohnrechts Vereinbarungen zwischen Eigenwohner und Eigentümer bezüglich Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile zu treffen. Jedoch enthält der streitgegenständliche Eigenwohnvertrag keine anspruchsbegründenden Regelungen auf Zahlung einer jährlichen Instandhaltungsrücklage, wie es die Klägerin geltend macht.	23
In § 3 Abs. 2 und 3 des Eigenwohnvertrages werden die grundlegenden Aufgaben der Instandhaltung und – setzung verteilt, demnach ist die Klägerin für das Gebäude sowie seine Anlagen und Einrichtungen zuständig, während dem Eigenwohner die Instandhaltung und – setzung der vom Vertrag betroffenen Räume obliegt.	24
Der Eigenwohner ist nur nach Maßgabe der §§ 10, 9 des Eigenwohnvertrages an den Kosten für die Instandhaltung und – setzung beteiligt, insofern heißt es in § 10 Abs. 2 a), dass die Nutzungsgebühr auch die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks umfasst. Gemäß § 9 des Eigenwohnvertrages handelt es sich bei der in Bezug genommenen Nutzungsgebühr um die monatliche Nutzungsgebühr, zu deren Entrichtung der Eigenwohner verpflichtet ist. Der in der monatlichen Nutzungsgebühr enthaltene Instandhaltungsanteil ist sodann gemäß § 11 Abs. 2 getrennt vom übrigen Vermögen zu verwalten und ist zweckgebunden. Ein Recht zur Erhebung einer gesonderten Instandhaltungs- oder Reparatur-Rücklage ergibt sich aus dem Vertragswerk nicht.	25
Wenn die Klägerin seit Jahren oder Jahrzehnten den in der Nutzungsgebühr enthaltenen Anteil bezüglich der Instandhaltungskosten i.S.v. § 10 Abs. 2a) nicht mehr geltend gemacht hat, kann hieraus nicht zu Lasten der Eigenwohner bei u.U. aufgetretenem Reparaturstau, nunmehr eine Zahlungspflicht dieser mittels einer nicht vertraglich vorgesehenen Rücklage konstruiert werden.	26
Ob die nach § 10 Abs. 2 des Eigenwohnvertrages festgelegte Pflicht zur Tragung der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks überhaupt die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes erfasst - wie von Seiten der Beklagten angezweifelt-, kann jedenfalls genauso dahin stehen wie die Frage,	27

ob die Bildung einer Rücklage zur Behebung von Mängeln tatsächlich erforderlich ist.

Soweit die Klägerin im nachgelassenen Schriftsatz vom 06.04.2009 noch auf den Vergleich vom 21.03.2000 zu Az. 202 AG C 1/2000 verweist, lässt sich auch daraus nichts herleiten, abgesehen davon, dass der Vergleich nicht die Beklagte zur Partei hatte. 28

Gemäß dem Vorstehenden besteht auch im Hinblick auf den klägerischen Antrag zu Ziffer 1. kein Anspruch auf die Feststellung des Nichtbestehens eines Rückzahlungsanspruchs bezüglich der von der Beklagten unter Vorbehalt geleisteten Zahlung in Höhe von 478,50 €. 29

Zu guter letzt ist kein Anspruch der Klägerin auf Ersatz der im Schreiben vom 25.03.2008 geforderten Rechtsanwaltskosten in Höhe von 83,54 € gegeben. Nach dem obigen Darstellungen fehlt es an einem Zahlungsanspruch gegen die Beklagte, abgesehen davon, dass die der Beklagten zur Zahlung gesetzte Frist bis zum 01.04.2008 lief, so dass zum Zeitpunkt des Schreibens vom 25.03.2008 ohnehin noch kein Verzug gegeben war. 30

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 31

Streitwert: bis 1.200 €. 32