
Datum: 02.11.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 202/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:1102.202C202.10.00

Tenor:

1. Der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 9 (Bestellung der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH zum WEG-Verwalter für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) wird für ungültig erklärt.
2. Der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 10 (Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) wird für ungültig erklärt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft G. Straße 1 in Köln-N.. In § 12 Abs. 4 der für die Parteien maßgeblichen Teilungserklärung ist vereinbart: „Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungserbbauberechtigtenanteile vertreten ist. Ein Wohnungserbbauberechtigter kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungserbbauberechtigten der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen“. Am 06.04.2010 fand eine außerordentliche Versammlung der Erbbauberechtigten

2

statt, in der zu TOP 9 die Weiterbestellung der Beigeladenen für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2015 und zu TOP 10 die Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages mit der Beigeladenen für den Beststellungszeitraum 01.12.2011 bis 31.12.2015 beschlossen wurde. Diese Beschlussfassungen fechten die Kläger vorliegend an. Sie sind der Ansicht, die Beschlussfassungen seien unwirksam, weil die Versammlung nicht beschlussfähig gewesen sei, da zahlreiche Miteigentümer nicht ordnungsgemäß bevollmächtigt oder vertreten gewesen seien und darüber hinaus die bevollmächtigte Hausverwaltung aufgrund eines Stimmverbots gehindert gewesen sei, der Verlängerung des Vertrages als Bevollmächtigte zahlreicher Miteigentümer zuzustimmen. Da laut Protokoll 5.142 von 10.000 Anteilen vertreten waren, wäre die Beschlussunfähigkeit gegeben, wenn 142 Anteile nicht wirksam anwesend bzw. vertreten gewesen wären. Tatsächlich hätten jedoch bezogen auf die Erbbauberechtigten J. und V. B., B. und T. C., C. und N. D., I. und N. G. GbR, Z. und I. H., HWJ Gesellschaft für Verwaltung von Immobilien GmbH, I. GmbH, B. II., N. M., N. GmbH, Erbgemeinschaft N. M. und T. A., C. und N. T., Erbgemeinschaft T1., T2. GmbH, D. T3.-L. sowie N. und G. V. keine wirksamen Vollmachten vorgelegen. Darüber hinaus seien die Beschlüsse nicht wirksam protokolliert worden. Dem Protokoll lasse sich nicht entnehmen, ob die Beschlussanträge angenommen oder nicht angenommen worden seien. Zudem sei das Protokoll entgegen § 12 Abs. 9 S. 2 der Teilungserklärung nicht vom Verwalter und von zwei Wohnungserbbauberechtigten unterzeichnet worden, sondern lediglich vom Verwalter und von einem Mitglied des Beirats.

Die Kläger beantragen,

3

1. den Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtenengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 9 (Bestellung der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH zum WEG-Verwalter für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) für ungültig zu erklären, hilfsweise feststellen, dass der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtenengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 9 (Bestellung der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH zum WEG-Verwalter für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) nichtig ist;

4

2. den Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtenengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 10 (Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) für ungültig zu erklären, hilfsweise feststellen, dass der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigtenengemeinschaft G. Straße 1, Köln-N. vom 06. April 2010 zu Tagesordnungspunkt 10 (Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages der TIW Immobilien-Verwaltungs-GmbH für den Beststellungszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015) nichtig ist.

5

Die Beklagten beantragen,

6

die Klage abzuweisen.

7

Die Beklagten bestreiten, dass zahlreiche Erbbauberechtigte nicht ordnungsgemäß bevollmächtigt oder vertreten gewesen seien, weshalb Beschlussfähigkeit vorgelegen habe. Bezogen auf TOP 10 habe ein Stimmrechtsverbot schon deswegen nicht bestanden, da die Beigeladene nicht mitgestimmt habe und die ihr erteilten Vollmachten wirksam auf die Beiratsvorsitzende N. E. übertragen habe, die entsprechend auch die Anwesenheitsliste unterzeichnet und bei der Abstimmung entsprechend abgestimmt habe. Dem Protokoll sei

8

auch eindeutig zu entnehmen, dass die Beschlussanträge angenommen oder nicht angenommen worden sind. Die Unterschrift der Versammlungsniederschrift durch einen weiteren Wohnungserbbauberechtigten werde kurzfristig erfolgen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

9

Entscheidungsgründe

10

Die Klage ist begründet.

11

Die Beschlussfassungen der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungserbbauberechtigten-Gemeinschaft G. Straße 1 in Köln vom 06.04.2010 zu TOP 9 und zu TOP 10 waren für ungültig zu erklären, weil die Versammlung nicht beschlussfähig war. Dies folgt bereits daraus, dass sämtliche an die Beiratsvorsitzende Frau E. bzw. Frau E. erteilten Vollmachten bei der Abstimmung nicht hätten mitberücksichtigt werden dürfen. Gemäß § 12 Ziffer 4 Satz 2 der Teilungserklärung kann sich ein Wohnungserbbauberechtigter in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungserbbauberechtigten der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Frau E. persönlich ist jedoch nicht Wohnungserbbauberechtigte, sondern lediglich Geschäftsführerin der Erbbauberechtigten N. T. GmbH, der Erbbauberechtigten N. GmbH und der Erbbauberechtigten H.W.J. GmbH. Dass Frau E. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin einer der drei vorgenannten Gesellschaften mit der Stimmrechtsausübung bevollmächtigt wurde, lässt sich den Vollmachten nicht entnehmen. Ein Bezug zu einer bestimmten Erbbauberechtigten bei der Bevollmächtigung ist damit nicht erkennbar, so dass eine Nichterbbauberechtigte mit der Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigt wurde, was nach der Teilungserklärung nicht möglich ist. Nichts anderes ergibt sich unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Frau E. ausweislich der vorgelegten Vollmachten in ihrer Eigenschaft als Beiratsvorsitzende bevollmächtigt wurde, denn ausweislich des vorgelegten Beschlusses über die Neuwahl des Beirats in der ordentlichen Eigentümerversammlung der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft vom 26.03.2007 wurde Frau E. in den Verwaltungsbeirat gewählt, ohne dass sich auch hier ein konkreter Bezug zu einer der drei Gesellschaften, in denen Frau E. Geschäftsführerin ist und die Erbbauberechtigten sind, herstellen lässt. Die Bestellung von Frau N. E. als Mitglied des Verwaltungsbeirats verstößt damit gegen § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG, da sie persönlich nicht Wohnungserbbauberechtigte ist und ein konkreter Bezug zu einer der drei vorgenannten Gesellschaften nicht gegeben ist. Dies macht die Beschlussfassung über ihre Bestellung zwar nicht unwirksam, sondern lediglich anfechtbar (siehe auch Bärman, WEG, 10., Aufl., § 29 Rdn. 11), ändert jedoch nichts daran, dass Frau E. persönlich nicht berechtigt ist, andere Wohnungserbbauberechtigte in der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten zu vertreten. Insbesondere zur Feststellung eines etwaigen Stimmrechtsausschlusses nach § 25 Abs. 5 WEG muss über die Person des Bevollmächtigten Klarheit bestehen, weshalb ein konkreter Bezug zu einer der Gesellschaften, in denen Frau E. Geschäftsführerin ist, bei der Bevollmächtigung erforderlich gewesen wäre. Vollmachten an „die Beiratsvorsitzende Frau E.“ bzw. an „N. E.“ wurden von den Wohnungserbbauberechtigten B. I. (77 MEA), N. M. (77 MEA) und D. T3.-L. (77 MEA) erteilt. Diese Vollmachten durften bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit nicht mitberücksichtigt werden, so dass bei Abzug von 231/10.000 MEA von 5.142/10.000 MEA Beschlussunfähigkeit vorlag. Auch die Vollmacht der X. I. GmbH (98/10.000 MEA) durfte nicht berücksichtigt werden, da sie hinsichtlich der Person des Bevollmächtigten zum einen „die Beiratsvorsitzende Frau E.“ und zum anderen „Herrn/Frau/Firma Prof. T.“ ausweist.

12

Insoweit ist nicht klar, wer denn nun bevollmächtigt sein sollte, ungeachtet des Umstandes, dass weder Frau E. persönlich noch „Herr/Frau/Firma Prof. T. Erbbauberechtigte in der Gemeinschaft sind. Bereits aufgrund der vorstehenden Ausführungen folgt, dass die Versammlung vom 06.04.2010 nicht beschlussfähig war, so dass auf die weiteren Einwendungen der Klägerin gegen die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassungen nicht eingegangen werden musste.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO.

13

Streitwert: 86.550,- Euro

14