
Datum: 13.01.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 108/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0113.202C108.13.00

Tenor:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 der Eigentümergemeinschaft J.-straße X / M.Straße XX, XXXXX Köln zu TOP 8 – Beschluss zu Beschlussantrag 1 (keinen Einbau von funkvernetzten Rauchmeldern), TOP 3 – Beschluss zu Beschlussantrag 7 (Auferlegung der Kosten der Überprüfung etwaiger Baumängel durch den Ausbau der Dachgeschosse durch den Sachverständigen Y.), TOP 4 – Beschluss zu Beschlussantrag 9 (Ermächtigung der Verwaltung, vorübergehend einen evtl. Fehlbetrag aus der Instandhaltungsrücklage zu decken), TOP 6 – Beschluss zu Beschlussantrag 11 (Verpflichtung der Kläger zu 1. bis 3., einen Teilbetrag aus der Rechnung der Fa. I. an den Handwerker zahlen zu müssen), TOP 7 – Beschluss zu Beschlussantrag 12 (bei künftig erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die den räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums auf der Ebene des Dachgeschosses betreffen, die weitere Vergabe der Aufträge mit dem Beirat abzustimmen) werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 der Eigentümergemeinschaft J.-straße X / M.Straße XX, XXXXX Köln zu TOP 2, Beschluss zu Beschlussantrag 2 (Aufforderung an Kläger zu 4. und 5. eine Änderung/Abweichung der Baugenehmigung dahingehend zu erwirken, dass der Brandschutz durch den Einbau von T 30 Türen eingehalten wird), Beschluss zu Beschlussantrag 3 (Aufforderung an Kläger zu 1. bis 3. T 30 Türen in allen Wohnungen einzubauen und hierdurch den Erlass einer Ordnungsverfügung zu verhindern), Beschluss zu Beschlussantrag 4 (eine Ordnungsverfügung zu erwirken, durch die

Nutzungsverbote für die Dachgeschosswohnungen ausgesprochen werden und der Eigentümergeinschaft auferlegt wird, den Zugang zu den Dachgeschosswohnungen vorübergehend dauerhaft zu sperren) und zu TOP 5 – Beschluss zu Beschlussantrag 10 (Aufforderung an die Kläger zu 4. und 5., auf eigene Kosten das Einmessen des Gebäudes bis zum 31. Juli 2013 durchzuführen) nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft J.-straße X / M.Straße XX. Die Kläger zu 1. bis 3. sind seit dem 4. Juni 2013 Eigentümer der Wohneinheiten 20 und 21 im Haus M.-Straße XX, die Kläger zu 4. und 5. sind seit dem 29. Februar 2012 Eigentümer der Wohneinheiten 9 und 10 im Haus J.-straße X, jeweils gelegen im 4. Obergeschoss. Die Gemeinschaft entstand nach Teilung des Objekts durch die frühere Gesamteigentümerin, die Fa. Z. Immobilien und Projektentwicklung GmbH. Die seit dem 19. November 2012 insolvente Firma F.Immobilen GmbH erwarb die noch nicht errichteten, in der Teilungserklärung bereits bestimmten Einheiten der Kläger und veräußerte diese an sie. In § 15 Abs. 6 der Teilungserklärung findet sich die umfangreiche Befugnis der Fa. Z. Immobilien und Projektentwicklung GmbH, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen vorzunehmen, insbesondere die Dachgeschosse auszubauen, vollständig abzureißen und neu zu errichten und / oder aufzustocken. Gemäß § 5 Abs. 15 der Teilungserklärung war sie dem jeweiligen Käufer gegenüber zur einmaligen Übertragung und Weitergabe u.a. dieses Rechts befugt. Die Wohnungen der Kläger waren auf das Flachdach des Gebäudes aufgestockt worden. Zunächst erteilte die Stadt Köln die Auflage, das Treppenhaus mit vernetzten, automatischen Rauchmeldern, versehen mit akustischem Alarmsignal, auszustatten. Mit Schreiben vom 31. Januar 2012 erteilte die Stadt Köln die Auflage, in den jeweiligen Wohneinheiten Rauchmelder zu installieren, die ihrerseits mit den Rauchmeldern im Treppenhaus vernetzt sind. Einen Antrag auf Installation von Rauchmeldern lehnte die Gemeinschaft zu TOP 8, Beschlussantrag zu Ziffer 1 mehrheitlich ab. Sie begründete dies auch mit den von den Rauchmeldern ausgehenden Geräuschemissionen im Falle eines Fehlalarms. Unter TOP 3 fasste die Gemeinschaft zum Beschlussantrag Ziffer 6 den Beschluss, einen Sachverständigen mit der Begutachtung der Mängel des Gemeinschaftseigentums des Dachausbaus nebst Kostenschätzung zu beauftragen. Zu Ziffer 7 beschloss die Gemeinschaft, die Kosten des Sachverständigen zur Hälfte den Klägern und zur Hälfte der Gemeinschaft aufzuerlegen. Der TOP 4 enthält gemäß Beschluss zum Beschlussantrag zu Ziffer 9 die Befugnis der Verwaltung vorübergehend einen evtl. Fehlbetrag aus der Instandhaltungsrücklage zu decken. In der Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2012 beschloss die Eigentümergeinschaft eine Rohrsanierung. Die Kläger nahmen an dieser Versammlung teil, die Kläger zu 1. bis 3. waren seinerzeit noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und haben dem Beschluss nicht widersprochen. Gemäß § 14 Abs. 5 der Teilungserklärung sind die Eigentümer der neu errichteten Wohnungen nicht an den Kosten der Sanierung der bestehenden Fall- und Steigleitungen zu beteiligen. Zu TOP 5, Beschlussantrag zu Nummer 10 beschloss die Gemeinschaft, dass die Kläger die

2

Einmessung des Gebäudes gemäß Bauträgervertrag auf eigene Kosten durchführen müssten. Zu TOP 6, Beschlussantrag zu Nr. 11 beschloss die Gemeinschaft, die GbR B. zur Zahlung von 776,24 € unmittelbar an den Handwerker zu aufzufordern, und sofern dies nicht geschehe, die Verwaltung mit der notfalls gerichtlichen Durchsetzung der Forderung zu beauftragen, falls der Handwerker diese Forderung gegenüber der Eigentümergeinschaft geltend macht. Zu TOP 7, zum Beschlussantrag zu Nr. 12 beschloss die Gemeinschaft, bei künftigen erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die den räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums auf der Ebene des Dachgeschosses betreffen, in Fällen, in denen es zweifelhaft ist, ob eine Verpflichtung der Eigentümergeinschaft oder der Kläger vorliegt, zunächst den jeweiligen Handwerkern nur eine Beauftragung zur Schadensfeststellung zu erteilen sowie darüber hinaus die weitere Vergabe der Aufträge mit dem Beirat abzustimmen. Zu TOP 2, Beschlussantrag zu Ziffer 2 beschloss die Gemeinschaft, die Kläger zu 4. und 5 dazu aufzufordern, eine Änderung/Abweichung der Baugenehmigung dahin gehend zu erwirken, dass der Brandschutz durch den Einbau von T 30 Türen eingehalten wird, zum Beschlussantrag zu Ziffer 3 beschloss sie, die Kläger zu 1. bis 3. aufzufordern, den Einbau von T 30 Türen in allen Wohnungen durchzuführen. Zu TOP 2, Beschlussantrag zu Ziffer 4 beschloss die Gemeinschaft für den Fall, dass die Kläger die Auflagen des Baugenehmigungsverfahrens nicht bis zum Zeitpunkt der Anhörung zu einer Ordnungsverfügung erfüllt hätten, darauf hinzuwirken, dass Nutzungsverbote für die Dachgeschosswohnungen ausgesprochen würden. Zu TOP 5 beschloss die Gemeinschaft die Verpflichtung der Kläger zum Einmessen des Gebäudes. Die Beschlüsse zu den Beschlussanträgen zu Ziffern 1, 2, 3 und zu Nummer 11 fasste die Gemeinschaft zweifach dergestalt, dass zum einen ein Beschluss der Eigentümergeinschaft und zum anderen ein Beschluss der Untergemeinschaft gefasst worden ist. In § 12 Abs. 2 der Teilungserklärung findet sich die Regelung, wonach drei Untergemeinschaften gebildet werden und die jeweiligen Untergemeinschaften die auf ihr Gebäude entfallenden laufenden Kosten und Reparatur- und Erneuerungskosten getrennt tragen.

Die Kläger behaupten, die Fa. F.Immobilien GmbH habe die baulichen Veränderungen zur Errichtung der Einheiten vorgenommen und diese sodann im Rahmen eines Bauträgervertrags an sie veräußert. Die Kläger zu 4. und 5. hätten ihre Wohnung im Sommer des Jahres 2011 in Besitz genommen. Sie sind der Ansicht, bei der Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch den Sachverständigen handle es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung. Eine gesteigerte Gebrauchsmöglichkeit der Kläger im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG sei nicht erkennbar. Zu TOP 6 sind sie der Auffassung, der Beschluss sei unbestimmt. Die der Rechnung zugrunde liegende Handwerkerleistung sei nicht von den Klägern zu 1. bis 3. beauftragt worden. Die Klägerin zu 1. habe der Verwaltung Klopfgeräusche am Regenfallrohr bei stärkerem Regen gemeldet und darauf hingewiesen, dass das ausführende Dachdeckerunternehmen möglicherweise nicht richtig gearbeitet habe und Gewährleistungsansprüche daher nicht von vornherein auszuschließen seien. Reinigungsarbeiten habe sie nicht beauftragt. Betreffend die Rohrsanierung sind die Kläger zu 4. und 5. der Ansicht, dass diese Kosten nur den Eigentümern der Untergemeinschaft M.-Straße XX aufzuerlegen seien. 3

Die Kläger zu 1. bis 3. beantragen, 4

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 der Eigentümergeinschaft J.-straße X / M.Straße XX, XXXXX Köln Köln zu 5

TOP 8 – Beschlussantrag 1 (keinen Einbau von funkvernetzten Rauchmeldern), 6

7

TOP 3 – Beschlussantrag 7 (zusammen mit den Eigentümern A. 50 % der Kosten für die Überprüfung etwaiger Baumängel durch den Ausbau der Dachgeschosse durch den Bausachverständigen Y. bezahlen zu müssen),	
TOP 4 – Beschlussantrag 9 (die Ermächtigung der Verwaltung, vorübergehend einen evtl. Fehlbetrag aus der Instandhaltungsrücklage zu decken),	8
TOP 6 – Beschlussantrag 11 (Verpflichtung der Kläger, einen Teilbetrag der Rechnung Fa. I. über 776,24 € an den Handwerker zahlen zu müssen),	9
TOP 7 – Beschlussantrag 12 (bei zukünftig erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die den räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums auf der Ebene des Dachgeschosses betreffen, die weitere Vergabe der Aufträge mit dem Beirat abzustimmen – Teilanfechtung),	10
für ungültig zu erklären;	11
festzustellen, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2013 der Eigentümergeinschaft J.-straße X / M.Straße XX, XXXXX Köln zu	12
TOP 2 – Beschlussantrag 2 (Aufforderung an die Miteigentümer A. eine Änderung/Abweichung der Baugenehmigung dahingehend zu erwirken, dass der Brandschutz durch den Einbau von T 30 Türen eingehalten wird),	13
TOP 2 – Beschlussantrag 3 (die Kläger aufzufordern, auf ihre Kosten die im Baugenehmigungsverfahren erteilte Auflage – Einbau von T 30 Wohnungstüren entsprechend der Baugenehmigung in allen Wohnungen – durchzuführen und dadurch den Erlass einer Ordnungsverfügung zu verhindern),	14
TOP 2 – Beschlussantrag 4 (eine Ordnungsverfügung zu erwirken, durch die Nutzungsverbote für die Dachgeschosswohnungen ausgesprochen werden und der Eigentümergeinschaft auferlegt wird, den Zugang zu den Dachgeschosswohnungen vorübergehend dauerhaft zu sperren. Als hilfsweise Alternative soll bei der Stadt Köln beantragt werden, dass eine Ordnungsverfügung zum Einbau von T 30-Türen erfolgt),	15
TOP 5 – Beschlussantrag 10 (die Miteigentümer A. und B. aufzufordern, auf eigene Kosten das Einmessen des Gebäudes bis zum 31. Juli 2013 durchführen zu lassen),	16
nichtig sind, hilfsweise diese Beschlüsse für ungültig zu erklären.	17
Die Kläger zu 4. und 5. beantragen,	18
die auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergeinschaft J.-straße X / M.Straße XX, XXXXX Köln vom 1. Juni 2013 mit den Ordnungsnummern 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.	19
Die Beklagten beantragen,	20
die Klage abzuweisen.	21
Sie sind der Ansicht, die Kläger seien als ausbauende Eigentümer zu behandeln, denen gegenüber die übrigen Eigentümer einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herrichtung des Ausbaus sowie Ansprüche auf Schadensersatz im Falle nicht ordnungsgemäßen Ausbaus hätten. Sie berufen sich darauf, dass die Teilungserklärung für	22

sie keine Kostenlasten sondern nur Duldungspflichten hinsichtlich der Aufstockungsarbeiten vorsehe. Die Gemeinschaft fühle sich an eine Vereinbarung mit der Firma F. gebunden, nach der Überprüfungsgutachten jeweils zu 50% durch die Gemeinschaft und zu 50% von der Firma F. zu zahlen seien. Ohne Aufstockung des Dachgeschosses wäre in absehbarer Zeit nicht zu erwarten gewesen, dass die Stadt Köln Brandschutzaufgaben erteilen würde. Kosten für Brandschutzmaßnahmen seien daher von den ausbauenden Eigentümern zu tragen. Es hätten verschiedene Möglichkeiten zur Erfüllung brandschutzrechtlicher Auflagen bestanden. Sie seien von den Klägern nicht gefragt worden, mit welcher Maßnahme sie einverstanden wären. Die Maßnahme, die ihr Sondereigentum am wenigsten beeinträchtigen würde, wäre der Einbau von T 30 Türen. Funkvernetzte Rauchmelder stellten lediglich eine Kompensationsmaßnahme zum Einbau von T 30 Türen dar. Die Voraussetzungen des § 14 Abs. 5 der Teilungserklärung lägen nicht vor, da die Rohrsanierung anders als in der Teilungserklärung vorgesehen vorgenommen worden sei. Die auf die Einheit der Kläger von 1. bis 3. entfallende Sonderumlage in Höhe von 5.266,33 €, die primär von dem Insolvenzverwalter der Fa. F. zu zahlen gewesen wäre, sei auch von den Klägern zu 1. bis 3. nicht gezahlt worden. Für den Fall einer möglichen Unterdeckung sei daher der Beschluss gefasst worden, dass der Fehlbetrag aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden könne. Hintergrund der Beschlussfassung zu TOP 5 sei das Nordrhein-Westfälische Gesetz über Landvermessung und Liegenschaftskataster. Sollte das Katasteramt eine Aufforderung gemäß § 6 dieses Gesetzes geltend machen, so wären mögliche Rechtsnachfolger der Kläger zur Kostenübernahme nicht mehr verpflichtet, da sich die Verpflichtung für die Kläger nur aus dem zwischen diesen und der Fa. F. geschlossenen Vertrag ergibt. Für die Reparatur eines Regenfallrohres seien Kosten in Höhe von 933,44 € angefallen, von denen nur 157,20 € von der Gemeinschaft zu tragen seien. Bei Durchsicht der Rechnung habe sich ergeben, dass der größte Teil der Arbeiten auf den mangelhaften Ausbau des Gemeinschaftseigentums im Dachbereich zurückzuführen sei und Arbeiten ausgeführt worden seien, die ausschließlich im Sondernutzungsbereich der Kläger zu 1. bis 3. lägen. Die Fa. Z. habe der Fa. F. die Ausbauberechtigung nicht übertragen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitig gefertigten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen. 23

Entscheidungsgründe: 24

Die zulässige Klage ist begründet. 25

Die Klage ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden. 26

Soweit Beschlüsse zu den Beschlussanträgen zu Ziffern 1, 2, 3 und Nummer 11 von einer Untergemeinschaft gefasst wurden, sind diese bereits deshalb ungültig bzw. die Beschlüsse zu den Beschlussanträgen zu Ziffer 1 und Nummer 11 nichtig, weil es an einer Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft fehlt. Die Teilungserklärung enthält, soweit vorgetragen, lediglich Regelungen zur Kostentragung der Untergemeinschaften in § 12 Abs. 2. Beschlusskompetenz für die jeweilige Untergemeinschaft besteht jedoch nur, wenn und soweit hierfür eine entsprechende Vereinbarung in der Teilungserklärung existiert (Rüscher, Beschlusskompetenzen bei wirtschaftlichen Untergemeinschaften, ZWE 2011, 308. 312). 27

TOP 8 (Rauchmelder) 28

Der Beschluss, die Installation von Rauchmeldern abzulehnen, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Stadt Köln hat in dem Schreiben vom 31. Januar 2012 die 29

Installation von Rauchmeldern gefordert. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, öffentlich rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, Kommentar zum WEG, 10. Aufl., § 21 Rn. 36) Hierzu zählt insbesondere die Einhaltung von Brandschutzvorschriften (Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. April 2012 – V ZR 177/11 -, WuM 2012, 397; Landgericht Köln, Urteil vom 30. Juni 2011 – 29 S 159/10-). Dass die Ablehnung des Einbaus von Rauchmeldern ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht und hierin entgegen der Ansicht der Mehrheit der Eigentümer kein Eingriff in Eigentumsrechte zu erblicken ist, ergibt sich zudem aus § 49 Abs. 7 LBauO, wonach bis zum 31. Dezember 2016 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten sind. Dass sich aufgrund geänderter öffentlich rechtlicher Vorschriften nachträgliche Verpflichtungen der Eigentümer zur Duldung von Maßnahmen oder auch Handlungspflichten ergeben können, ist hinzunehmen. Dass die Teilungserklärung den übrigen Eigentümern lediglich Duldungspflichten auferlegt, ist demgegenüber unerheblich. Zudem ist der deutlich niedrigere Kostenaufwand, der mit der Installation von funkvernetzten Rauchmeldern einhergeht, gegenüber dem, der durch den Einbau von T 30 Türen entsteht, ein Maßstab für die Ordnungsgemäßheit der Installation von Rauchmeldern.

Die Einwendungen der Beklagten gegen eine Verpflichtung, der Auflage der Stadt Köln nachzukommen, vermögen nicht zu überzeugen. Ausweislich des Abnahmeprotokolls der Dipl. Ing.Y. vom 8. Juni 2011 waren jedenfalls die Kläger zu 4. und 5. zum Zeitpunkt der Errichtung und Fertigstellung ihrer Eigentumseinheit als Eigentümer nicht eingetragen. Die Fa. F. ist als diejenige Eigentümerin anzusehen, die die Errichtung der klägerischen Wohneinheiten vorgenommen hat. Der Anspruch der Gemeinschaft auf mangelfreie Errichtung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile richtet sich gegen die Fa. F. GmbH. Dass diese letztlich die Konstruktion eines Bauträgervertrags wählte beim Weiterverkauf der Eigentumseinheiten an die Kläger begründet keine unmittelbaren Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Kläger auf mangelfreie Errichtung des Gemeinschaftseigentums. Lediglich ergänzend ist festzustellen, dass sich aus den Ausführungen der Beklagten ergibt, dass die übrigen Eigentümer ihre Wohneinheiten, in dem Bewusstsein der bevorstehenden Dachausbauten erwarben, da diese Ausbauten in den Aufteilungsplänen bereits verzeichnet gewesen sind. Bei Erwerb der Eigentumseinheiten durch die übrigen Eigentümer war diesen also die künftige Veränderung des Gebäudes bildlich vor Augen geführt gewesen. Es handelt sich nicht um ein Ausbaurecht, wie es den von den Beklagten zitierten Entscheidungen zugrunde liegt. Denn die von den Klägern erworbenen Wohnungen mussten als Eigentumseinheiten erst errichtet werden. Nach der Gemeinschaftsordnung war nicht der beliebige Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen, sondern die Errichtung eines weiteren, oberen Geschosses, das bis dahin als Wohnungseigentumseinheit noch gar nicht existent gewesen ist.

30

TOP 3 - Beschluss zu Beschlussantrag Ziffer 7 (Kosten der Überprüfung durch Sachverständigen)

31

Dieser Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er in unzulässiger Weise von der Kostentragungsregelung gemäß § 16 Abs. 2 WEG abweicht. Die sachverständliche Begutachtung der Mängel am Gemeinschaftseigentum nebst Kostenermittlung stellt entweder eine Maßnahme der Instandsetzung dar. Die hierdurch entstehenden Kosten sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG von den Wohnungseigentümern entsprechend ihrer Anteile zu tragen. Die Feststellung einer abweichenden Kostenregelung, die gemäß § 16 Abs. 4 WEG der doppelt qualifizierten Mehrheit bedürfte, ist nicht getroffen worden. Oder diese Maßnahme ist als Ausübung des Rechts der Gemeinschaft anzusehen, Gewährleistungsansprüche gegen die Fa. F., die wegen möglicher Mängel am Gemeinschaftseigentum bestehen, an sich zu

32

ziehen. Auch in diesem Fall kommt die Kostentragungsregel des § 16 Abs. 2 WEG zum Tragen.

Vereinbarungen der Gemeinschaft mit der Fa. F. begründen keine Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber den Klägern. Selbst wenn die Kläger mit Kosten zu beteiligen wären oder ihnen eine Kostentragungspflicht obläge, wäre zunächst zu ermitteln, ob und in welchem Umfang Schäden bestehen. Es handelt sich daher bei der Ermittlung der Mängel und Kosten zunächst um eine Maßnahme im Interesse der Eigentümergemeinschaft. 33

TOP 4 (Ermächtigung zur Deckung eines evtl. Fehlbetrags aus der Instandhaltungsrücklage) 34

Der Beschluss entspricht bereits deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er unbestimmt ist. Für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten die §§ 133, 157 BGB. Die Auslegung hat dabei wegen ihrer Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern entsprechend den Regeln für grundbuchliche Eintragungen aus sich heraus objektiv und normativ zu erfolgen (Landgericht Berlin, Urteil vom 5. Mai 2013 – 55 S 52/12 -, Info M 2013, 298; Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, Kommentar zum WEG, 10. Aufl., § 23 Rn. 79). Der Beschlussfassung ist weder die Höhe des Betrags, über den zu verfügen die Verwaltung befugt sein soll, noch die Begründung desselben zu entnehmen. Darüber hinaus steht er in Widerspruch zu § 14 Abs. 5 der Teilungserklärung, wonach eine Beteiligung der Kläger an den Kosten der Rohrsanierung nicht erfolgt. Aber auch aus dem Vortrag der Beklagten selbst ergibt sich die Ungültigkeit des Beschlusses. Hiernach handelt es sich um bei dem der Beschlussfassung zugrunde liegenden Anteil an der Sonderumlage für eine beschlossene Rohrsanierung, der von der Fa. F. bzw. dem Insolvenzverwalter zu tragen gewesen wäre. Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Mittel aus der Instandhaltungsrücklage anderweitig, etwa zum Ausgleich von Hausgeldaussfällen verwendet werden. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Höhe der Instandhaltungsrücklage eine angemessene Höhe übersteigt und eine eiserne Reserve verbleibt (Landgericht Köln, Urteil vom 24. November 2011 – 29 S 111/11 -, ZWE 2012, 279 f.). Weder die Ausführungen in dem Protokoll der Eigentümerversammlung noch das Verteidigungsvorbringen lassen erkennen, dass diese Gesichtspunkte in den Rahmen der Entscheidungsfindung vor Beschlussfassung einbezogen wurden. 35

TOP 6 (Zahlung der Rechnung des Handwerkers in Höhe von 776,24 €) 36

Dem Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es ihm an Bestimmtheit mangelt. Dem Beschluss ist nicht zu entnehmen, welcher Handwerker Gläubiger welcher Rechnung sein soll. Soweit die Reparatur des Regenfallrohrs betroffen ist, ist nicht ersichtlich, dass die Übernahme der Kosten hierfür in den Verantwortungsbereich der Kläger zu 1. bis 3. fällt, da dieses Gemeinschaftseigentum ist. Der Nachweis der bestrittenen Beauftragung der Fa. I. zu den übrigen Arbeiten, die eine Kostentragungspflicht begründen könnte, durch die Kläger zu 1. bis 3. ist nicht erbracht. 37

TOP 7 (Beauftragung von Handwerkern in Zweifelsfällen nur zur Schadensfeststellung und Abstimmung mit dem Beirat vor der Vergabe weiterer Aufträge) 38

Dieser Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er dem Beirat eine Kompetenz zur Vergabe von Aufträgen zur Instandsetzung erteilt, obgleich diese Kompetenz der Gemeinschaft der Eigentümer vorbehalten ist. Die grundsätzliche Verantwortung für Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen muss bei der Eigentümerversammlung verbleiben (Oberlandesgericht München, Beschluss vom 20. März 2008 – 34 Wx 46/07 -, NJW RR 2008, 1182). Die Übertragung auf ein anderes Organ ist nur im Wege der 39

Vereinbarung zulässig (Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 30. Juli 1997 – 3 Wx 61/97 -, WuM 1997, 639 f.). Ein schlichter Mehrheitsbeschluss ist insoweit unzureichend.

TOP 2 – Beschluss zu Beschlussantrag zu Ziffern 2 und 3 (Änderung der Baugenehmigung und Einbau von T 30 Türen) und TOP 5 (Einmessen des Gebäudes) 40

Diese Beschlüsse sind nichtig, da der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Kompetenz, einzelnen Wohnungseigentümern Handlungspflichten aufzuerlegen, fehlt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 18. Juni 2010 – V ZR 193/09 -, WuM 2010, 526). Die Formulierung dieser Beschlüsse lässt nicht erkennen, dass es sich lediglich um Vorbereitungsbeschlüsse handeln soll, sondern es ist ihnen eine Aufforderung zur Vornahme der gewünschten Handlungen zu entnehmen. 41

TOP 2 – Beschluss zu Beschlussantrag zu Ziffer 4 (Hinwirken auf Nutzungsuntersagung) 42

Dieser Beschluss ist nichtig. Er widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er gegen die sich aus dem Sonderrechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ergebenden Schutz- und Treuepflichten verstößt. Die der Beschlussfassung zugrunde liegende befürchtete Ordnungsverfügung seitens der Stadt Köln wäre Folge der Weigerung der Wohnungseigentümergeinschaft, die Installation der Rauchmelder zuzulassen. Soweit sie also selbst die Ursache dazu setzte, dass eine behördlich angeordnete Auflage nicht erfüllt werden kann, wäre es treuwidrig den Klägern, die die Durchsetzung dieser Auflage begehren, mit den sich hieraus ergebenden Konsequenzen zu belasten. Erst recht widerspricht es dem Gebot der Rücksichtnahme, eine Nutzungsuntersagung forcieren zu wollen. Dies käme einer Entziehung des Wohnungseigentums gleich, die an die Voraussetzungen des § 18 WEG geknüpft und vorliegend nicht erfüllt sind. 43

TOP 5 44

Auch die Aufforderung, die Kläger zur Einmessung aufzufordern, ist nichtig, mangels Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft. Soweit die Beklagten einen Anspruch aus den vertraglichen Beziehungen zwischen den Klägern und der Fa. F. herleiten, ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund den Klägern insoweit eigene Ansprüche aus dem zwischen Dritten bestehenden vertraglichen Verhältnissen zustehen. Schließlich überzeugt die Argumentation der Beklagten, einem möglichen Weiterverkauf der Wohneinheiten und dem damit einhergehenden Verlust vertraglicher Verpflichtungen zur Einmessung solle begegnet werden, ist angesichts der Tatsache, dass die Beschlussfassung eine Fristsetzung bis zum 31. Juli 2013 vorsieht, nicht. 45

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 4 analog ZPO. 46

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO. 47

Streitwert: 27.000,- € (3.000,- € je Beschlussfassung) 48

Rechtsbehelfsbelehrung: 49

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 50

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 51

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 52

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	53
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	54
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	55
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	56
