
Datum: 22.08.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 90/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0822.215C90.14.00

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 zu TOP 2 über die Jahresgesamt- und –einzelabrechnung 2013 wird, soweit es die Kosten „Betriebskosten: Reinigung Sanitäranlagen Mansarde“ betrifft, für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten gesamtschuldnerisch auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Gstr. in Köln, die aus drei Sondereigentumseinheiten besteht.

2

Der Kläger ist Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1 und besitzt gemäß Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht für die im Dachgeschoss/Mansarde gelegenen Zimmer 3 und 4, welche mittlerweile miteinander verbunden sind. An den weiteren, im Dachgeschoss befindlichen Zimmern 1 und 2 haben die übrigen Eigentümer jeweils ein Sondernutzungsrecht. Zudem befindet sich im Dachgeschoss/Mansarde, welches Gemeinschaftseigentum darstellt, ein Zimmer mit Dusche und WC, welches ebenfalls im Gemeinschaftseigentum steht und an dem keine Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden.

3

In § 8 der maßgeblichen Teilungserklärung findet sich u.a. folgende Regelung:

§ 8	5
(...)	6
1. Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen.	7
Entsprechend den Miteigentumsanteilen werden	8
a) die Kosten der Gemeinschaftsantenne,	9
b) das Wassergeld, die öffentlichen Abgaben, soweit dies nicht unmittelbar gezahlt werden, Versicherungen und sonstige Betriebskosten	10
umgelegt.	11
Im Übrigen erfolgt die Kostenverteilung nach dem jeweiligen Verbrauch, wenn dieser durch Messeinrichtungen ermittelt wird. Kosten, die nur bestimmten Miteigentümern zuzuordnen sind, sind nur von diesen zu tragen.“	12
Wegen der Einzelheiten wird auf die Teilungserklärung (Bl. 30 ff. GA) Bezug genommen.	13
Der Kläger hat die sich im Dachgeschoss befindlichen Zimmern an seinen Bruder zu Wohnzwecken vermietet.	14
Auf der Eigentümerversammlung vom 06.08.2012 wurde unter TOP 10 mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:	15
„TOP 10	16
Die Verwaltung wurde von dem Eigentümer Herrn E. darüber informiert, dass es bereits seit einigen Jahren einen Beschluss gibt, laut dem die Pflege des Treppenhauses durch eine Reinigungskraft erfolgen sollte. Diese Information ist aus den Protokollen nicht ersichtlich. Entsprechend soll entschieden werden, ob die Hausreinigung, wie bisher in Eigenregie durchgeführt werden soll oder ob die Aufgabe an ein Reinigungsunternehmen vergeben werden soll.	17
<u>Beschluss:</u>	18
Die Eigentümerversammlung beschließt, die Hausverwaltung zu bevollmächtigen eine Reinigungsfirma mit der Treppenhausreinigung zu beauftragen. Hierzu wird die Verwaltung zuvor Preise vergleichen. Der günstigste Anbieter bekommt den Auftrag. Die Kosten für die Einigung der in der Mansarde befindlichen sanitären Einrichtungen gehen ausschließlich zu Lasten von Herrn E..“	19
Auf das Protokoll (Bl. 52 ff. GA) wird Bezug genommen. Der Beschluss ist bestandskräftig.	20
Auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 wurde unter TOP 2 die Jahresabrechnung 2013 in Form der Gesamt- und Einzelabrechnungen mehrheitlich beschlossen. Die Jahresabrechnung weist unter der Position 1 „Wohngeldabrechnung“/„Betriebskosten“/„Reinigung Sanitäranlagen Kosten von insgesamt € 999,60 aus, welche gesamt dem Kläger belastet wurden.	21

Der Kläger ist der Auffassung, der Beschluss zu TOP 10 der Versammlung vom 06.08.2012 sei nichtig. Eine ausschließliche Nutzung des streitgegenständlichen Badezimmers durch den Kläger oder dessen Mieter sei nicht erfolgt, so dass auch § 8 der Teilungserklärung keine Anwendung fände. Die ausschließliche Kostenbelastung des Klägers habe insofern keine tragfähige Grundlage.	
Der Kläger beantragt,	23
den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 zu TOP 2 über die Jahresgesamt- und –einzelabrechnung 2013, soweit es die Kosten „Betriebskosten: Reinigung Sanitäranlagen Mansarde“ betrifft, für ungültig zu erklären.	24
Die Beklagten beantragen,	25
die Klage abzuweisen.	26
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	27
Entscheidungsgründe:	28
Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg.	29
Der angefochtene Beschluss zu TOP 2 war – bezogen auf die Kosten „Betriebskosten: Reinigung Sanitäranlagen Mansarde“ – für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.	30
Eine alleinige Kostentragungspflicht des Klägers ergibt sich nicht aus der Regelung des § 8 TE. Danach sind Kosten grundsätzlich von allen entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteilen zu tragen. Ausgenommen sind Kosten, die nur bestimmten Miteigentümern zuzuordnen sind. Diese sind nur von dem entsprechenden Eigentümer zu tragen. Hiervon ist indes vorliegend nicht auszugehen.	31
Die im Dachgeschoss befindlichen Sanitäranlagen sind weiterhin frei nutzbar und für jeden frei zugänglich. Selbiges gilt im Hinblick auf das Treppenhaus. Eine Zuweisung der Sanitäranlagen allein an den Beklagten im Wege eines Sondernutzungsrechtes o.ä. ist nicht erfolgt. Aufgrund der freien Zugangsmöglichkeit kann auch nicht ohne weiteres angenommen werden, dass ausschließlich der Beklagte bzw. sein Mieter diese Räumlichkeiten nutzt und hierdurch eine Reinigung erforderlich sei.	32
Aber auch im Hinblick auf den Beschluss zu Top 10 der Eigentümerversammlung vom 06.08.2012 ergibt sich keine andere rechtliche Bewertung. Der dortige Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Zwar ist es grundsätzlich zutreffend, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG zulässigerweise eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vornehmen können. Dies ist nicht nur im Wege einer Vereinbarung, sondern auch im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses möglich.	33
Im Rahmen einer bereits bestehenden Kostentragungsverpflichtung kann mithin nach Maßgabe dieser Regelung allein ein anderer Verteilungsmaßstab gewählt werden. Hiermit wird aber gerade keine Kompetenz eingeräumt, durch einen Mehrheitsbeschluss eine Kostenbeteiligungspflicht überhaupt zu begründen (vgl. auch AG Bremen, NJW-RR 2010, 811 f.; in diese Richtung auch BGH, NJW 2012, 2578).	34

Mit der Bezugnahme der Vorschrift auf § 16 Abs. 2 WEG, wonach die Wohnungseigentümer die Lasten und Kosten nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, knüpft § 16 Abs. 3 WEG an eine dem Grunde nach bestehende Kostentragungspflicht an und begründet lediglich die Möglichkeit zur Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels. Die erstmalige Begründung einer Kostentragungspflicht stellt jedoch keine Veränderung des Kostenverteilungsmaßstabes dar (BGH, NJW 2012, 2578). Es gibt weder nach dem Wortlaut des Gesetzes noch nach der Intention des Gesetzgebers eine Kompetenz der Wohnungseigentümer, durch einen Mehrheitsbeschluss entgegen der ausdrücklichen Vereinbarung in der Teilungserklärung/Miteigentümerordnung eine Zahlungspflicht zu begründen (AG Bremen, aaO).

So liegt der Fall indes hier. Der Beschluss zu TOP 10 ändert nicht eine dem Grunde nach bestehende Kostentragungspflicht. Ausweislich des vorgelegten Protokolls wurde – im Übrigen auf Initiative des Beklagten – zunächst über die Reinigung des Treppenhauses gesprochen. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, die Reinigung erstmalig auf eine Reinigungsfirma zu übertragen. Die für die Reinigung der Sanitäranlagen anfallenden Kosten wurden sodann allein dem Beklagten auferlegt. Unabhängig davon, ob Reinigungskosten überhaupt als Betriebskosten im Sinne des § 16 Abs. 3 WEG oder nicht doch als Kosten der laufenden Instandhaltung im Sinne des § 16 Abs. IV WEG zu qualifizieren sind, wurde aufgrund der Beschlussfassung erstmalig eine neue Kostenposition geschaffen und hierfür erstmalig eine Kostenverteilung – und zwar in Abweichung der gesetzlichen Regelung und auch der Bestimmung in § 8 der Teilungserklärung – bestimmt. Dass der Beklagte bereits im Rahmen der Jahresabrechnung 2012 mit diesen Kosten belastet wurde, ändert an der rechtlichen Bewertung und der Nichtigkeit des Beschlusses nichts. 36

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 37

Der Streitwert wird auf 666,40 EUR festgesetzt. 38

Rechtsbehelfsbelehrung: 39

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 40

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 41

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 42

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. 43

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 44

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. 45

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 46

