

---

**Datum:** 23.03.2015  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt.202  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 202 C 203/14  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2015:0323.202C203.14.00

---

**Tenor:**

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10. November 2014 zu TOP 4 a und b (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013 a) Gesamtabrechnung, b) Einzelabrechnung), zu TOP 5 a und b (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013 a) Gesamtabrechnung, b) Einzelabrechnung) werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass die Anfechtung zu TOP 36 zulässig und begründet war.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

**Tatbestand:**

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft B. N. G., Köln. Die Kläger wenden sich gegen in der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 10. November 2014 gefasste Beschlüsse. Die Gemeinschaft beschloss Abrechnungen für den Zeitraum 1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013 und 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013. Die Abrechnung des erstgenannten Zeitraums enthält Kosten aus einem Anfechtungsprozess, der durch Anerkenntnis endete. Kosten für das Kabelfernsehen werden auf 13 von 14 Wohneinheiten umgelegt. Zu TOP 15

2

beschloss die Gemeinschaft, keinem Bewohner die Genehmigung zu erteilen, aus dem bestehenden Vertrag mit der Firma V. auszusteigen. Die Eigentümer L und I. sind nicht an dem Kabelanschluss beteiligt. Zu TOP 25 beantragten die Kläger, diesen Eigentümern den Nachweis aufzuerlegen, dass ihr Kabelanschluss gesperrt ist. Zu TOP 36 lehnte die Gemeinschaft einen Beschluss zur Instandsetzung eines Törchens ab. Zwischenzeitlich ist das Törchen repariert worden.

Die Kläger sind der Ansicht. Es sei keine klassische Einnahmen- und Ausgabenrechnung erstellt. Es seien Abgrenzungen vorgenommen worden. Es seien im Zeitraum 1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013 tatsächlich Stromkosten in Höhe von 294,54 € und nicht wie in der Abrechnung ausgewiesen in Höhe von 389,97 € gezahlt worden. Aufzugkosten seien in Höhe von 594,- € statt 666,95 € gezahlt worden. Der Betrag für Heizstrom sei doppelt berechnet worden in Höhe von 233,46 €. Im September 2012 gezahlte Hausgelderstattungen in Höhe von 1.012,- € seien nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Wohngeldzahlungen hätten 38.729,- € statt 42.635 € betragen. Kosten und Gutschriften des Rechtsanwalts C. aus einem Anfechtungsverfahren hätten auf alle Miteigentümer umgelegt werden müssen. Sie hätten den Rechtsanwalt nicht beauftragt. Die Beauftragung des Rechtsanwalts hätte mangels Erfolgsaussichten unterbleiben müssen. Kosten für den Kabelanschluss müssten gemäß § 14 Ziffer 1 a der Teilungserklärung auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zu gleichen Teilen unabhängig von der Nutzung umgelegt werden. Ein am 11. Juni 2001 gefasster Beschluss sei unbestimmt. Es handele sich nicht um eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG. Stromkosten im Zeitraum 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013 seien in Höhe von 402,55 € statt 288,73 € abgeflossen. Für Abwasser seien 383,50 € und nicht 447,42 € abgeflossen. Hausgeld sei in Höhe von 26.219,- € und nicht 23.373,- € gezahlt worden. Die Gesamtrechnung des Rechtsanwalts C. in Höhe von 1.942,68 € hätte in die Abrechnung eingestellt werden müssen. Der Betrag in Höhe von 1.743,05 €, der aus dem Verfahren zum Aktenzeichen 225 C 59/13 herrühre, hätte auf sämtliche Eigentümer verteilt werden müssen. Es kämen Ansprüche gegen die Verwalterin erkennbar in Betracht, da sie keine ordentliche, wohl aber drei außerordentliche Eigentümerversammlungen im Jahr 2013 einberufen habe, für die sie möglicherweise Vergütung verlangen würde. Da den Eigentümern L. und I. das Recht eingeräumt sei, nicht an dem Kabelanschluss zu partizipieren, müsse auch ihnen dieses Recht zustehen. Sie sind der Ansicht, den Eigentümern L. und I. stehe nicht das Recht zu, sich nicht an den Kabelanschlusskosten zu beteiligen. Zumindest müssten sie den Nachweis erbringen, dass ihr Anschluss gesperrt sei.

Die Kläger beantragen,

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10. November 2014 zu TOP 4 a und b (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2012-31. Mai 2013 a) Gesamtabrechnung, b) Einzelabrechnung), zu TOP 5 a und b (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013 a) Gesamtabrechnung, b) Einzelabrechnung), zu TOP 7 (Entlastung der Hausverwaltung für die Tätigkeit in 2013), zu TOP 15 (Negativbeschluss über den Antrag auf Ausstieg einzelner Eigentümer aus dem Gemeinschaftsvertrag mit dem Kabelanbieter V.), zu TOP 17 (Negativbeschluss über die Reparatur der gerissenen Treppenstufe von Parterre zur Tiefgarage), zu TOP 25 (Negativbeschluss über die Erbringung des Nachweises durch die Eigentümer L./I., dass ihr Kabelanschluss gesperrt ist) und zu TOP 36 (Negativbeschluss über die Instandsetzung des Törchens zum Spielplatz) werden für ungültig erklärt.

Die Kläger haben die Klage hinsichtlich der Anfechtung zu TOP 17 zurückgenommen. Zu TOP 36 haben sie den Rechtsstreit für erledigt erklärt.

Die Beklagten beantragen,

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| Die Abschläge der Stromkosten in Höhe von 594,- € seien definitiv im Abrechnungszeitraum geleistet worden und der jeweilige Nachzahlungsbetrag sei erst nach dem Abrechnungszeitraum entrichtet worden. Zu den beanstandeten 1.012,- € tragen sie vor, in die Abrechnung sei der Zahlungsbetrag eingeflossen, jedoch ohne die 78,- €, die vom Vorverwalter für einen Abrechnungszeitraum erstattet aber noch nicht beschlossen worden sei. Die Kostenverteilung für den Kabelanschluss beruhe auf dem Beschluss vom 12. Juli 2007, auf dessen Grundlage ein Vertrag für dreizehn Teilnehmer abgeschlossen worden sei. Es handle sich nicht um Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im engeren Sinne und es habe den Eigentümern frei gestanden, einen Kabelvertrag mit der V. abzuschließen. 1.743,05 € seien auf Einforderung der aktuellen Verwalterin von den Eigentümern N., T. und Dr. X. bezahlt worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9  |
| Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitig von den Parteien gefertigten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| <b>Entscheidungsgründe:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 11 |
| Die zulässige Klage ist teilweise begründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12 |
| Die Klage ist insbesondere unter Beachtung der Fristen gemäß § 46 Abs. 1 WEG erhoben und begründet worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 13 |
| TOP 4a) und 4b) (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 |
| Der Beschluss zu TOP 4 ist für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist. Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Oktober 2013 – V ZR 271/12 – WuM 2013, 757 f.). | 15 |
| Die Klageerwiderung setzt sich mit den einzelnen Rügen der Klage nicht nachvollziehbar auseinander. Soweit die Beklagten vortragen, es seien 594,- € gezahlt worden, entkräftet das das Argument der Kläger gerade nicht, die ebenfalls behauptet haben, es seien 594,- € gezahlt, jedoch 666,95 € berechnet worden. Die Bezugnahme der Beklagten auf die Übersichten des Jahresverbrauchs Rheinenergie und die Übersicht Heizkosten und Übersichten über die Sollstellungen und Zahlungen vermögen einen substantiierten Vortrag nicht zu ersetzen. Inwieweit die Übersicht über Sollstellungen und Zahlungen in die Abrechnung eingeflossen ist, erschließt sich nicht. Der Vortrag zu 78,- €, die nicht Gegenstand des klägerischen Vortrags sind, ist nicht zuzuordnen. Wenn es sich allerdings                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16 |

um einen Betrag handelt, der erstattet worden ist, hätte dieser in der Abrechnung unabhängig davon, ob ihm eine Beschlussfassung der Gemeinschaft zugrunde gelegen hat, Berücksichtigung finden müssen.

Die Verteilung der Rechtsanwaltskosten begegnet ebenso Bedenken. Die Verwaltung war aufgrund des Verwaltervertrags grundsätzlich befugt, die Gemeinschaft in dem Anfechtungsverfahren zu vertreten und hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dies gilt zunächst unabhängig von der Frage, ob eine Pflichtverletzung der Verwaltung darin zu erblicken sein kann, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, wenn eine Anfechtungsklage unzweifelhaft begründet ist. Denn dies begründet allenfalls einen Regressanspruch gegen den Verwalter, die Verpflichtung der vertretenen übrigen Eigentümer, den rechtmäßig beauftragten Rechtsanwalt zu vergüten, berührt dies nicht. Die Verteilung der Kosten ergibt sich aus dem Kostenbeschluss des Gerichts. Ob es erforderlich gewesen ist, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, ist demgegenüber unerheblich, da die Kosten unabhängig davon, ob sie vermeidbar waren, entstanden und daher in der Jahresabrechnung auszuweisen sind. 17

Zutreffend ist, dass es den Eigentümern frei stand, einen Vertrag mit der V. zu schließen, dies sagt indes noch nichts über die Verteilung der Kosten. Die Verteilung hat, sofern die Gemeinschaftsordnung keinen anderen Maßstab vorsieht gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu erfolgen (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 27. September 2007 – V ZB 83/07 -, WuM 2007, 644). Die Teilungserklärung enthält demgegenüber einen abweichenden Maßstab. Gemäß § 14 Abs. 1 Buchstabe a) sind die Kosten des Kabelanschlusses unabhängig von ihrer Nutzung auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zu gleichen Teilen umzulegen. Es ist daher unerheblich, ob einzelne Wohnungseigentümer den Kabelanschluss tatsächlich nutzen. Die Kostenverteilung in der Abrechnung entspricht daher nicht der Regelung der Gemeinschaftsordnung. Die Beschlussfassung vom 12. Juli 2007 enthält keine die Teilungserklärung ändernde Vereinbarung, sondern lediglich einen Beschluss zum Abschluss eines Vertrags unter Beteiligung von dreizehn Teilnehmern. 18

Zu den gerügten Differenzen in den in der Abrechnung dargestellten Wohngeldeinnahmen und den sich gemäß Aufstellung von den Klägern errechneten fehlt es bereits gänzlich an einer Stellungnahme. 19

TOP 5 a) und 5 b) (Wohngeldabrechnung 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013) 20

Die zu TOP 5 beschlossene Abrechnung widerspricht gleichfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch hier gilt, dass die Bezugnahme auf eine Übersicht mit Abrechnungen keinen ordnungsgemäßen Vortrag ersetzt und darüber hinaus nicht erkennbar ist, wie die von den Klägern gerügten Differenzen erklärbar sind. Abwasserkosten in Höhe von 767,- € sind klägerseits nicht gerügt worden, eine Stellungnahme der Beklagten zu den von den Klägern bemängelten Beträgen fehlt. Gleiches gilt auch hier zu den Differenzen bezüglich der Hausgeldzahlungen. Hinsichtlich des Betrags in Höhe von 1.743,05 € handelt es sich nach dem Vorbringen der Beklagten um eine Einnahme, so dass bereits nicht nachvollziehbar ist, aus welchem Grund sie sich in der Abrechnung als Kostenposition befindet. 21

TOP 36 (Instandsetzung des Törchens) 22

Da sich die Beklagten der Erledigungserklärung nicht angeschlossen haben, war der Antrag der Kläger umzudeuten ist einen Antrag auf Feststellung, dass die Klage insoweit zulässig und begründet gewesen ist. 23

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Dieser Feststellungsantrag ist begründet. Zu TOP 36 war die Klage bis zur Erledigung zulässig und begründet. Der Beschluss widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Es stellt eine erhebliche Gefahr dar, wenn ein Törchen zu einem Kinderspielplatz nicht geschlossen werden kann. Auch wenn der Gemeinschaft grundsätzlich ein Ermessen eingeräumt ist, über die Dringlichkeit von Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden, durfte die Instandsetzung dieses Törchens nicht zurück gestellt werden. |    |
| Im Übrigen ist die Klage unbegründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25 |
| TOP 7 (Entlastung der Verwaltung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26 |
| Die Argumente der Kläger begründen es nicht, diesen Beschluss aufzuheben. Sie stützen ihre Klage nicht, auf die fehlerhaften Jahresabrechnungen, sondern mögliche Ersatzansprüche gegen die Verwaltung wegen anderweitiger Verfehlungen.                                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| Die Entlastung bezieht sich aber nur auf die beschlossenen Jahresabrechnungen, und beinhaltet nicht einen Verzicht auf mögliche Ansprüche gegen die Verwaltung aufgrund anderweitiger Pflichtverletzungen, wie beispielsweise verzögerte Umsetzung von Beschlüssen oder Inrechnungstellung von zusätzlicher Vergütung, die nicht Gegenstand der angefochtenen Abrechnungen ist.                                                                                                                      | 28 |
| TOP 15 (Ausstieg einzelner Eigentümer aus dem Vertrag mit dem Kabelanbieter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29 |
| Der Beschluss, keine Genehmigung zu erteilen, dass einzelne Eigentümer aus dem Vertrag mit dem Kabelanbieter aussteigen, widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Vertrag ist zwischen der Fa. V. und der Gemeinschaft für eine entsprechende Teilnehmerzahl abgeschlossen worden. Es steht den Klägern frei, den Kabelanschluss zu nutzen, oder nicht, ihre vertragliche Verpflichtung berührt dies jedoch nicht.                                                                         | 30 |
| TOP 25 (Nachweis der Sperrung des Anschlusses)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 31 |
| Eine Anspruchsgrundlage, wonach die Beklagten L. und I. zur Erbringung eines Nachweises verpflichtet wären ist nicht ersichtlich. Die Kläger haben darüber hinaus keine nachvollziehbaren Anhaltspunkte dargelegt, die den Schluss zulassen, dass die beklagten Miteigentümer den Kabelanschluss ohne Bezahlung nutzen, abgesehen davon, dass die Kläger mit diesem Vorbringen gegen die gegen sie ergangene einstweilige Unterlassungsverfügung verstoßen.                                          | 32 |
| Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1, 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| Streitwert: TOP 4: 1.431,60 € (fünffacher Anteil der Kläger an der                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| Gesamtjahresabrechnung – 57.264,28 € ./ 5/1000 MEA = 264,28 € - gemäß § 49 a GKG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 36 |
| TOP 5: 696,50 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37 |
| TOP 7: 1.000,- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 38 |
| TOP 15: 493,75 € (98,75 x 5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |
| TOP 25: 500,- €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 40 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 41 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
| TOP 17:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 500,- €    |    |
| TOP 36:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 500,- €    | 42 |
| Insgesamt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.121,85 € | 43 |
| <b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | 44 |
| Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,                                                                                                                                                                                                                                      |            | 45 |
| a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | 46 |
| b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | 47 |
| Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> 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. |            | 48 |
| Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.                                                                                                                                                                                         |            | 49 |
| 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.                                                                                                                                                                   |            | 50 |
| Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.                                                                                                                                                                                                                                                      |            | 51 |

|                     |             |                          |
|---------------------|-------------|--------------------------|
|                     |             | 52                       |
| Köln, 23. März 2015 | Amtsgericht | Richterin am Amtsgericht |