
Datum: 07.03.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 132/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0307.202C132.15.00

Tenor:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 13. August 2015

? zu TOP 3 (Gesamtabrechnung 2013 und Einzelabrechnung 2013);

? zu TOP 7 (Entziehung des Wohnungseigentums und Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Erstellung eines Gutachtens);

? zu TOP 10 (Betonsanierungsarbeiten an Parkplätzen im Hofbereich);

? zu TOP 11 (Demontierung der Benzinabscheideanlage);

? zu TOP 13 I., II, III und V (Fassadensanierung)

werden für ungültig erklärt.

Das Protokoll über die Eigentümerversammlung am 13. August 2015 wird zu Abschnitt II, TOP 14 in puncto „Beschluss I“ dahingehend berichtigt, dass es heißt: „In der Entfernung von „ca. 1,20 m“ links neben dem Treppenaufgang zur Wohneinheit Nr. 3 stehenden vier Mülltonnen....“ [statt in der Entfernung von 20 m links neben dem Treppenaufgang...].

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 33 %, die Beklagten tragen sie zu 67 %.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft G.str., Köln. Der Kläger, der Sondereigentümer der Wohneinheit Nr. 3 ist, wendet sich gegen in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 13. August 2015 gefasste Beschlüsse. Im Protokoll findet sich zu TOP 7 der Hinweis, dass einer der Anwesenden mit dem Handy „die Eskalation“ aufzeichnet. Der Kläger legte dem Antrag auf Abberufung der Verwaltung 82 Anlageblätter bei, die dieser der Einladung nicht beifügte. Die Abstimmung über die Jahresabrechnung 2014 wurde verschoben, nachdem der Sohn des Klägers auf die Unstimmigkeiten hinsichtlich der Warmwasserkosten hingewiesen hatte. Auf Veranlassung einer Eigentümerin der Nachbareinheit drohte dem Kläger die Zumauerung seines Küchenfensters. Die Bauaufsichtsbehörde verlangte mit Bescheid vom 3. Februar 2015 den Einbau eines Brandschutzfensters. Der Kläger forderte den Verwalter auf, hierzu eine außerordentliche Versammlung einzuberufen. Gegen die vom Amtsgericht Köln im Wege der einstweiligen Verfügung erlassene Anordnung zur Einberufung der außerordentlichen Eigentümerversammlung, legte der Verwalter Widerspruch ein. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats T. weigerte sich, die Versammlung einzuberufen. Zu TOP 3 beschloss die Gemeinschaft die Jahresabrechnung 2013. Der Anfangsbestand des Bankkontos betrug 19.866,90 €, der Endbestand 8.766,70 €. Kosten sind abgerechnet worden in Höhe von 74.235,20 €, Einnahmen in Höhe von 88108,39 €. Nach der Eigentümerversammlung vom 26. August 2013 flossen Bewirtungskosten in Höhe von 148,80 € vom Konto der Gemeinschaft ab. Dieser Betrag ging etwa drei Wochen später auf dem Konto wieder ein. TOP 6 beinhaltet die Wahl der Verwaltungsbeiräte T. und Dr. C. Herr T. ist als Reinigungskraft bei der Gemeinschaft angestellt. TOP 7 enthält die Beauftragung, die Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3 abzumachen und die Erstellung eines Rechtsgutachtens zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 18 WEG. Die Nachbarn haben ihre Dachentwässerung an das Regenfallrohr der Gemeinschaft angeschlossen. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2014 sollten die Nachbarn zum Rückbau aufgefordert werden. Zu TOP 8 beschloss die Gemeinschaft die Aufhebung dieses Beschlusses mit der Begründung, die Gemeinschaft habe das Nachbargrundstück überbaut und wolle keinen Prozess provozieren. TOP 10 hat die Sanierung der Parkplätze zum Gegenstand. Zu TOP 11 beschloss die Gemeinschaft die Demontage der Benzinabscheideanlage. Die Anträge zu TOP 12 auf vorzeitige Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags lehnte die Gemeinschaft mehrheitlich ab. TOP 13 hat die Sanierung der Fassade unter dem Vorbehalt der Überprüfung der Erforderlichkeit der Arbeiten zum Inhalt. Der Kläger hat zu TOP 14 die Anträge gestellt, die Müllbehälter abzuschirmen oder an einem anderen Platz zu deponieren. Diese Anträge wurden mehrheitlich abgelehnt. Der Kläger hegt den Verdacht, einige Sondereigentümer zweigten Gemeinschaftsstrom ab. Den Antrag zu TOP 16, einen Sachverständigen mit der Untersuchung zu beauftragen, lehnte die Gemeinschaft ab.

Der Kläger meint, es stehe zu vermuten, dass die gesamte Eigentümerversammlung mit Bild und Ton aufgenommen wurde. Er bestreitet mit Nichtwissen, dass das Handyvideo auf Teilausschnitte der Versammlung beschränkt gewesen ist. Zu der Jahresabrechnung 2013 ist er der Ansicht, diese widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil zum Abrechnungsergebnis unterschiedliche Begriffe wie Abrechnungssumme, Abrechnungsspitze, Abrechnungssaldo und Saldo per 31. Dezember 2013 verwandt wurden.

3

Nach dem Beschlusswortlaut hätte man der Ansicht sein können, der Abrechnungssaldo solle beschlossen werden. Es fehle ein schlüssiger Kontenverlauf. Es liege keine nachvollziehbare Auflistung aller Einnahmen und Ausgaben vor. Es seien Kosten in Höhe von 74.235,20 € abgerechnet worden, die sich anhand des Bankkontenverlaufs, nicht nachvollziehen ließen. Die Heizkosten seien unzulänglich aufgeführt. Das Guthaben aller Eigentümer habe gemäß Abrechnung 2012 15.619,09 € betragen, in der Jahresabrechnung 2013 betrage dies 15.521,40 €. Eine Einnahme aufgrund einer Überzahlung des Hausmeistergehalts in Höhe von 125,28 € finde sich nicht. Die Bewirtungskosten anlässlich der Eigentümerversammlung vom 26. August 2013 fehlten. Die Berechnung der Warmwasserkosten sei falsch. Neben anderen Unklarheiten sei eine Fläche von 1.112,79 m² zugrunde gelegt worden, während ansonsten 2.003,56 qm² abgerechnet würden. Seine Wohnfläche betrage 117,79 m², nicht 131,68 m². Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sei undeutlich. Es sei fraglich, wie die Finanzierung des Wohngeldrückstands des früheren Eigentümers I. in Höhe von 5.430,12 € bisher erfolgt sei. Mit den Kosten für die Reparatur des Hofeingangstores, den Erwerb von Leuchtmitteln in Höhe von 38,85 € und für Elektroarbeiten am Hauptsicherungskasten in Höhe von 119,81 € hätte er gemäß Teilungserklärung nicht belastet werden dürfen. Die gewählten Verwaltungsbeiräte hätten ein extrem gespanntes Verhältnis zu seinen Familienmitgliedern. Herr T. habe seine Tochter beleidigt und einen Blumentopf nach seinem Sohn geworfen. Es lasse sich mit der Funktion als Beirat nicht vereinbaren, im Dienst der Gemeinschaft zu stehen. Herr Dr. C. beleidige seine Familienangehörigen. Der Beschluss zu TOP 7 sei unbestimmt. Es widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung den Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit der Erstellung eines Gutachtens für den Verband der Wohnungseigentümer zu beauftragen. Es bestehe eine Interessenkollision. Es fehle der Kostenrahmen. Zu TOP 8 ist er der Ansicht, es sei nicht sichergestellt, dass sich die Nachbarn künftig wohlwollend verhalten. Hinsichtlich der Sanierung der Parkplätze hätten Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Es hätten Angebote eingeholt werden müssen für die Demontage der Benzinscheideanlage. Es erschließe sich bereits nicht die Notwendigkeit der Maßnahme. Das Vertrauensverhältnis zwischen ihm und der Verwaltung sei irreparabel zerstört. Der Verwalter habe sich vielfacher Pflichtverletzungen schuldig gemacht. Es sei unklar, wer die vielen Eigentümer sein sollen, die sich durch ihn in seinen Eigentumsrechten beschränkt fühlten. Hierauf habe der Verwalter keine Auskunft erteilen können. TOP 7 sei vermutlich eigenmächtig vom Verwalter motiviert auf die Tagesordnung genommen worden. Der Verwalter verstoße gegen Informations- und Neutralitätspflichten. Es handele sich um vollkommen unberechtigte Anschuldigungen und Kriminalisierungen seiner Familie. Die aufgelisteten Strafverfahren seien allein wegen Überlastung der Justiz eingestellt worden. Die Anzeigen seien berechtigt gewesen. Der Verwalter fördere durch sein Nichtstun und seine Hetze Gewaltausbrüche fremder Personen und nehme die Schädigung der Bewohner der Wohneinheit Nr. 3 in Kauf. Die Protokollarischen Feststellungen dienten dem Zweck, den Ruf der Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3 zu schädigen. Seinem Beschlussantrag zu TOP 14 habe die korrekte Entfernung der Treppe von 1,20 Metern zugrunde gelegt. Der Verwalter vermische seinen Privatkrieg mit dem Sohn des Klägers mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft. Auch in anderen von dem Verwalter betreuten Einheiten seien Strafanzeigen gegen den Verwalter erstattet worden. In der Tagesordnung und im Protokoll seien Rechtsstreitigkeiten, in denen er obsiegt habe, nicht aufgeführt. Dies belege die mangelnde Neutralität des Verwalters. Er ist der Ansicht, das Protokoll sei als Ergebnis- und nicht als Ereignisprotokoll zu führen. Der von ihm erhobene Vorwurf, der Verwalter wolle billig an sein Wohneigentum herankommen, sei begründet. Der Verwalter lasse die Wohneinheit Nr. 3 verkommen, um den Verkaufserlös im Falle eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu schmälern, da er selbst als Immobilienmakler tätig sei. Den Eigentümern der Wohneinheit Nr. 3 sei es nicht mehr zuzumuten, mit der Verwaltung zusammen zu arbeiten. Der Verwalter nehme weder Anrufe

noch Telefaxe von ihnen entgegen. Er bearbeite zudem ihm persönlich oder durch Boten überreichte Schreiben nicht. Der Verwalter provoziere bewusst Prozesse, weil er seinen Pflichten nicht nachkomme. Er nehme keine regelmäßigen Ortsbesichtigungen des Objekts vor. Abrechnungen würden zu spät erstellt. Hierdurch könnten die Nebenkostenabrechnungen für die Mieter nicht fristgerecht erstellt werden. Beschlüsse würden nicht oder erst nach Jahren umgesetzt. Er helfe anderen Eigentümern bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden, während er versuche, den Klägern mit den Kosten eines Leitungswasserschadens unmittelbar zu belasten. Die Beschlussammlung sei nicht komplett. Der Verwalter verfüge ohne Beschlussfassung über erhebliche finanzielle Mittel der Gemeinschaft und halte beschlossene Kostengrenzen nicht ein. Er lasse Gewährleistungsansprüche verjähren und ignoriere die eigenmächtige Entnahme von Allgemeinstrom. Bei der Auseinandersetzung wegen des Küchenfensters habe der Verwalter gegen seine Interessen agiert, obgleich ihm von dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten erläutert worden war, dass ein Anspruch auf Einbau eines Brandschutzfensters auf Kosten der Gemeinschaft bestehe. Der Verwalter habe aktiv darauf hingearbeitet, dass das Fenster zugemauert werde. Bei Herrn N. wohne ein junger ausländisch aussehender Mann, der kein deutsch spreche und dort scheinbar unfreiwillig lebe. Während die Verwaltung die Angaben über die Personenzahl zur Berechnung der Verbrauchskosten bei dem Kläger und seiner Familie anzweifle, gehe er dem Hinweis auf einen Mitbewohner des Herrn N. nicht nach. Der Verwalter reagiere auf seine Anfragen wegen Manipulationen an seinen Wasserleitungen nicht. Er mache ihn vor den anderen Eigentümern lächerlich. Der Verwalter nehme beantragte Tagesordnungspunkte nicht in die Tagesordnung auf. Hinsichtlich der Sanierung der Fassade dürften die Eigentümer nicht im Unklaren bleiben, ob die Maßnahme durchgeführt wird. Der Beschluss zu TOP 13 V sei unklar. Die Mülltonnen und Restmüllcontainer stünden im unmittelbaren Eingangsbereich seiner Wohneinheit. Die Höhe der Kosten des Gemeinschaftsstroms ließen den Schluss zu, dass dieser auch privat genutzt werde.

- Der Kläger beantragt, 4
- I. die nachfolgend näher bezeichneten Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 13. August 2015 werden für ungültig erklärt: 5
1. Beschluss zu TOP 3 über die Genehmigung der Hausgeldabrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 (Gesamtabrechnung 2013 und Einzelabrechnung 2013); 6
 2. Beschluss zu TOP 6 über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats, und zwar soweit die Miteigentümer T. T. und Dr. G. C., zu Verwaltungsbeiräten bestellt wurden; 7
 3. Beschlüsse zu TOP 7: 8
 - a) über die Beauftragung des Rechtsanwalts Dr. K., die erforderliche Abmahnung gem. § 18 Ziffer 1 (WEG) gegenüber den Miteigentümern V. N. und N.L. n/Frau T. N. zu formulieren und im Namen der Eigentümergemeinschaft (Verband) die Abmahnung den Eheleuten V und L. N./T. N. zuzustellen; 9
 - b) die Beauftragung des Rechtsanwalts Dr. K., in einem Rechtsgutachten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums gegen die Eheleute V. und L. N./Frau T. N. gem. § 18 WEG vorliegen. 10

4.	Beschluss zu TOP 8 über die Aufhebung des Beschlusses über die Anbindung des Regenfallrohrs der Nachbarliegenschaft G.straße 82.84 an das Regenfallrohr der Eigentümergeinschaft G.straße 86-94 vom 1. Oktober 2014;	
5.	Beschluss zu TOP 10 über die Betonsanierungsarbeiten an Parkplätzen im Hofbereich gem. Angebot der Firma M.vom 31. Mai 2015;	12
6.	Beschluss zu TOP 11 über die Demontierung der Benzinabscheideanlage („Benzinabscheranlage“);	13
7.	Beschlüsse zu TOP 12 über die Ablehnung	14
a)	der Abberufung der amtierenden Verwaltung Firma B. Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH, L.Straße , Frechen aus wichtigem Grund;	15
b)	über die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags	16
8.	Beschlüsse zu TOP 13, und zwar	17
a)	die Beschlüsse zu I., II. und III.;	18
b)	Beschluss zu V., wonach ein Fachunternehmen mit der Erforderlichkeit der Maßnahmen gem. Beschlüsse 13 (I.-IV.) beauftragt werden soll	19
	soweit die beschlossene sach- und fachgerechte Instandsetzung der hofseitigen Fassade und Fassadenteile der Wohneinheit Nr. 3 „ unter der Auflage“ erfolgt, „dass im Vorfeld durch ein Fachunternehmen die Erforderlichkeit der Arbeiten überprüft wird.“	20
9.	Beschlüsse zu TOP 14 über die Ablehnung beider Alternativanträge des Klägers zu	21
I.	über die Entfernung der vier Mülltonnen und dem Restmüllcontainer vom derzeitigen Standort in den hinteren Hofbereich;	22
II.	über die Ablehnung der Einhausung der vorhandenen Müllbehältnisse am jetzigen Standort;	23
	Dieser Anfechtungsantrag wird mit der Maßgabe gestellt, dass nicht beide Beschlussanträge hätten abgelehnt werden dürfen, sondern mindestens einer hätte genehmigt werden müssen.	24
10.	Beschluss zu TOP 15	25
a)	über die Ablehnung des Antrags des Klägers vom 19. Mai 2015, dass die Miteigentümer Herren N und X Auskunft über eine unbekannte männliche Person erteilen, die in der gemieteten Wohnung Nr. 6 wohnt.	26
b)	über die Ablehnung des Antrags, dass bei den Abrechnungen über die Jahre 2013 und 2014 ggf. zu berücksichtigen, dass die zu beauskunftende Person im Rahmen des Personenschlüssels bei den nach Personen zahl umzulegenden Kosten berücksichtigt wird.	27
c)	über die Ablehnung des Antrags auf Freistellung der übrigen Miteigentümer für den Fall, dass ein Verstoß gegen §§ 95 ff. Aufenthaltsgesetz seitens der Miteigentümer N. und X. vorliegt.	28
11.	Beschlüsse zu TOP 16	29

a)	über die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Feststellung und Dokumentation, von welchen gemeinschaftlichen Elektroanlagen Gemeinschaftsstrom ungemessen und zählerlos in Sondereigentumseinheiten und Sondernutzungseinheiten abgeleitet wird sowie Belastung der Stromempfänger mit den Kosten dieser Feststellungen;	30
b)	über die Ablehnung des Beschlusses, dass die unberechtigt nutznießenden Eigentümer/Nutzer von der Allgemiestromabnahme abgeklemmt werden;	31
c)	über die Finanzierung der Kosten durch Erhebung einer Sonderumlage.	32
II.	hilfsweise zu I.:	33
	Es wird festgestellt, dass die unter dem Antrag zu I. näher bezeichneten Beschlüsse nichtig sind.	34
III.	Die Beklagten werden verpflichtet, folgenden Beschlüssen zuzustimmen:	35
1.	Beschlussantrag zu TOP 12:	36
a)	über die vorzeitige Abberufung der amtierenden Verwaltung mit sofortiger Wirkung; hilfsweise mit Wirkung ab dem letzten Tag des Monats, der auf die Rechtskraft des Urteils folgt;	37
b)	über die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags mit sofortiger Wirkung, hilfsweise mit Wirkung ab dem letzten Tag des Monats, der auf die Rechtskraft des Urteils folgt;	38
2.	Beschlussantrag zu TOP 13 über die unbedingte Genehmigung der vom Kläger beantragten Sanierungsmaßnahmen der Fassadensanierung der Wohneinheit Nr. 3;	39
3.	Beschlussantrag zu TOP 14 alternativ:	40
	Entweder über die Verlegung der Müllbehältnisse aus dem unmittelbaren Zugangsweg der Wohnung des Klägers in einen Bereich im hinteren Hof	41
	oder Umhausung der Müllbehältnisse am jetzigen Standort mit einer üblichen Umhausungsmaßnahme und einem Kostenaufwand von bis zu 9.000,- €.	42
4.	Beschlussantrag zu TOP 15 über die Durchsetzung der beantragten Auskunft betreffend Identifikation und Personenzahl der im Haushalt der Miteigentümer N. und X. untergebrachten Personen.	43
5.	Beschlussantrag zu TOP 16	44
a)	über die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Feststellung und Dokumentation, von welchen gemeinschaftlichen Elektroleitungen ungemessen und zählerlos in Sondereigentumseinheiten und Sondernutzungseinheiten abgeleitet wird mit Kostenbelastung der Stromempfänger;	45
b)	die unberechtigten Stromempfänger von der Versorgung des Allgemiestroms für ihre Sondereigentums- und Sondernutzungseinheiten abzuklemmen;	46
c)	über die Finanzierung der Maßnahme von bis zu 2.500,- € durch Erhebung einer Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen, zu verteilen auf alle Miteigentümer.	47
		48

IV. Es wird beantragt, das Protokoll über die Eigentümerversammlung am 13. August 2015

1.	zu Abschnitt II, TOP 14 in puncto „Beschluss I“ dahingehend zu berichtigen, dass es heißt: „In der Entfernung von „ca. 1,20 m“ links neben dem Treppenaufgang zur Wohneinheit Nr. 3 stehenden vier Mülltonnen....“ [statt in der Entfernung von 20 m links neben dem Treppenaufgang...].	49
2.	dahingehend zu ändern, dass folgende Passagen gestrichen werden:	50
a)	In Abschnitt I. Ziffer 4 zweiter Absatz („Im Rahmen bis ... Jürgen Ach“).	51
b)	TOP 7 Ziffer 4 eingerahmte Passage nach b);	52
c)	Passage unter TOP 7 Ziffer 6 Abs. 2, Fettdruck („in dieser Angelegenheit bis ... Haft angeordnet werden kann“).	53
	Hilfsweise	54
	das Gericht möge an die Stelle der von den Wohnungseigentümern nicht beschlossenen Maßnahmen jeweils eine Maßnahme anordnen, die nach billigem Ermessen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung unter Berücksichtigung des Anliegens der Klägerseite entspricht.	55
	Die Beklagten beantragen,	56
	die Klage abzuweisen.	57
	Bei der Behandlung von TOP 7 sei es zu lautstarken Wutausbrüchen des Klägers und seiner Familie gekommen. Einige Miteigentümer hätten hierdurch verängstigt den Raum verlassen. Nur diese Situation sei auf Handy aufgenommen worden. Hiervon habe der Versammlungsleiter erst nach der Versammlung erfahren und dies nachträglich ins Protokoll aufgenommen. Bei den unter Ziffer IV dargestellten Geldflüssen handle es sich um die aufgrund der Heizkostenabrechnung 2012 geleisteten Nachzahlungsbeträge. Bei dem Differenzbetrag zwischen dem Abrechnungssaldo der Jahresabrechnung 2012 und dem der aus der Kontenentwicklung zu entnehmenden Saldo handle es sich um das Abrechnungsguthaben der Eigentümerin C., deren Bankverbindung nicht vorlag. Der Betrag von 125,28 € sei bei den Jahreskosten für den Hausmeister saldiert. Die Bewirtschaftungskosten stellten einen durchlaufenden Posten dar, der nicht wiedergegeben werden müsse. Die Wohnfläche der Einheit des Klägers ergebe sich aus der Teilungserklärung. Die Teileinheiten zu 1 und 2 verfügten nicht über Warmwasseranschlüsse. Alle Eigentümer seien ihren Zahlungsverpflichtungen auf die Rücklage nachgekommen. Die Ausbuchung der Rückstände des Alteigentümers I. aus der Rücklage sei in der Versammlung vom 26. August 2013 beschlossen worden. Bei der Reparatur des Hoftores, der Anschaffung von Leuchtmitteln und den Elektroarbeiten handle es sich um Instandsetzungsmaßnahmen, wohingegen die Regelung gemäß § 4 Ziffer 1 f GO nur Instandhaltungsmaßnahmen erfasse, letzteres ist unstreitig. Die klägerische Familie habe zu allen Eigentümern ein gespanntes und feindseliges Verhältnis. Die Beklagten fühlten sich durch die Kläger im Gemeinschaftsfrieden gestört. Der Geschäftsführer der Verwaltung habe durch intensive Gespräche mit der Stadt Köln erreichen können, dass diese die Forderung nach der Zumauerung des Fensters aufgab. Auch Sicht der Beklagten verhalte sich die Familie des Klägers querulatorisch. Sie besäßen eine ausgeprägte Anfechtungswut. Es würden lediglich geringe Wassermengen der	58

Nachbareinheit über das Regenfallrohr der Gemeinschaft entsorgt. Es sei schwierig, Unternehmen zu finden, die „Statisten“-Angebote für Beschlussfassungen abgäben. Da die Maßnahme bereits durchgeführt sei, fehle es an einem Rechtsschutzbedürfnis. Die Benzinabscheideanlage, die zwischenzeitlich demontiert sei, habe eine Untersuchung und Instandhaltung des Rohrleitungssystems verhindert. Die Verwaltung lehne aufgrund der Länge der klägerischen Schriftsätze eine ausufernde Kommunikation per Telefax ab. Aufgrund einer Rufmordkampagne des Sohnes des Klägers sei diesem Hausverbot erteilt worden, nur von ihm würden persönlich überbrachte Schreiben nicht entgegengenommen. Der Geschäftsführer der Verwalterin habe durch intensive Gespräche mit der Stadt Köln erreicht, dass das Fenster nicht zugemauert worden ist. Bezüglich der Be- und Entlüftung der Küche habe mittlerweile eine Eigentümerversammlung stattgefunden. Eine andere Möglichkeit, die Müllcontainer abzustellen, bestehe nicht, weil sonst die Nutzer der Parkplätze behindert würden. Der Inhaber des Beschlagsgeschäfts habe zudem seinen großen Restmüllcontainer zur Entschärfung der Situation auf einen seiner Parkplätze gestellt. Bei dem angeblichen Mitbewohner des Herrn N. könne es sich nur um einen Besucher handeln. Die Behauptung, es würde Strom abgezapft, erfolge ins Blaue hinein.

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. 59

Entscheidungsgründe: 60

Die Klage ist teilweise begründet. Sie ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden. 61

TOP 3 (Hausgeldabrechnung 2013) 62

Die Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Abrechnung nicht schlüssig ist. 63

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.). Diesen Anforderungen wird die Abrechnung nicht gerecht. 64

Nicht durchgreifend sind allerdings zunächst die Bedenken des Klägers hinsichtlich der Verwendung unterschiedlicher Begriffe. 65

Die Differenzierung zwischen Abrechnungssaldo und Abrechnungsspitze ist ordnungsgemäß. Die Abstimmung erfolgte ordnungsgemäß über die Abrechnungsergebnisse der Gesamt- und Einzelabrechnungen. Eine Unklarheit vermag das Gericht nicht zu erkennen. Es ist nicht 66

zutreffend, dass sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nur auf die Abrechnungsspitze beziehen darf. Denn die Beschlussfassung erstreckt sich auf das gesamte Rechenwerk der Abrechnung und somit auch auf den Abrechnungssaldo, die Kontenübersicht, die Instandhaltungsrücklage, die sämtlich durch die Beschlussfassung genehmigt werden. Die Abrechnungsspitze ist lediglich diejenige Position der Abrechnung, die die Anspruchsgrundlage für Forderungen gegen die Miteigentümer bildet. Dies wiederum hat zur Folge, dass Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse, insbesondere über den Wirtschaftsplan des entsprechenden Jahres begründet wurden, von dem Beschluss über die Jahresabrechnung unberührt bleiben.

Die Bankkontenentwicklung ist jedoch nicht schlüssig, so dass eine Überprüfung der Richtigkeit der Jahresabrechnung nicht zweifelsfrei möglich ist. Die Einbuchung von Abgrenzungspositionen in die Jahresabrechnung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Soweit es sich bei den zu Ziffern IV, V und VI aufgeführten Positionen um Einnahmen und Ausgaben handelt, die neben den Einnahmen und Ausgaben vom oder auf das Konto der Gemeinschaft flossen, hätten diese auch als Ein- und Ausgaben in der Abrechnung dargestellt werden müssen. 67

Bei der Darstellung der Heizkosten verbleibt angesichts der Tatsache, dass sich der in der Abrechnung aufgeführte Betrag in Höhe von 17.745,32 € im Kontenverlauf in den saldierten umlagefähigen Kosten findet, die Frage, was es mit der Abgrenzungsposition für Gas in Höhe von 8.467,76 € auf sich hat und aus welchem Grund diese Position nicht umgelegt wurde, wenn sie in 2013 „abgewickelt“ wurde. 68

Die Berechnung der ausgezahlten Guthaben des Vorjahres ist hingegen im Hinblick auf die Differenz nachvollziehbar erläutert. 69

Auch die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält Fehler. Die Erstattung aus der Überzahlung des Hausmeisters im Vorjahr hätte als Einnahme in die Jahresabrechnung aufgenommen werden müssen. Eine Saldierung von Einnahmen und Ausgaben hindert die Klarheit der Abrechnung. Dass hingegen in der Darstellung des Kontenverlaufs Saldierungen zulässig sind, entbindet den Verwalter nicht von der Verpflichtung, in der Abrechnung zunächst die Einnahmen und Ausgaben getrennt aufzuführen. Aus diesem Grund hätten auch die Bewirtschaftungskosten auf der Ausgaben- und auf der Einnahmenseite aufgeführt werden müssen. 70

Die Zugrundelegung der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche der Einheit des Klägers bei der Verteilung der Warmwasserkosten ist nicht zu beanstanden. Die Zugrundelegung von 171,61 qm bei der Berechnung der Heizkosten beruht, dies ist gerichtsbekannt, darauf, dass es sich bei den Kellerräumen um beheizbare Räume im Sinne der Heizkostenverordnung handelt. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Berechnung der Gesamtfläche, anhand derer die Verteilung vorgenommen worden ist. Die Teileigentumseinheiten 1 und 2 dürfen nur dann bei der Verteilung unberücksichtigt bleiben, wenn dies der Teilungserklärung entspricht oder die Gemeinschaft eine entsprechende Vereinbarung schließt. Dies ist nicht erkennbar. 71

Die Kosten für Elektroarbeiten, Hoftorreparatur und Beschaffung von Leuchtmitteln sind als Maßnahmen der Instandsetzung zutreffend auf alle Miteigentümer verteilt worden. Während unter „Instandhaltung“ nach allgemeinem Verständnis die Erhaltung des bestehenden ordnungsgemäßen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums zu verstehen ist, bedeutet „Instandsetzung“ Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen ordnungsgemäßen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums (Spielbauer/Then, Kommentar zum WEG, 2. 72

Aufl., § 16, Rn. 59). Reparaturen sind dem Bereich der Instandsetzungsarbeiten zuzuordnen.

TOP 7 (Abmahnung)	73
Der Beschluss ist nichtig, da er unbestimmt ist. Es mangelt an einer hinreichenden Konkretisierung des abzumahnenden Verhaltens. Die Führung von Gerichtsverfahren allein ist kein Grund für die Entziehung des Wohneigentums, zumal gerichtsbekannt ist, dass die Anfechtungsklagen des Klägers nicht völlig substanzlos waren. Darüber hinaus ist es unzulässig, auf einen Wohnungseigentümer dadurch Druck auszuüben mit dem Ziel, in Zukunft das serienhafte Anfechten von Beschlüssen der Gemeinschaft zu unterlassen, dass ihm für den Zuwiderhandlungsfall eine Abmahnung mit der Androhung der Entziehung des Wohnungseigentums in Aussicht gestellt wird (Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 20. Februar 2004 – 16 Wx 7/04 -, NZM 2004, 260 f.).	74
Der Beschluss betreffend die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Erstellung eines Gutachtens widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es an einer Kostenregelung sowohl hinsichtlich der Höhe der zu erwartenden Kosten, als auch der Finanzierung fehlt.	75
Die Beschlüsse widersprechen im Übrigen deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Beklagten der Behauptung, dieser Tagesordnungspunkt sei von der Verwaltung initiiert, nicht entgegengetreten sind. Dass der Kläger und seine Familie in nicht unerheblichem Maße zu den Konflikten beitragen, mag für die Verwaltung unerquicklich sein, ebenso für die übrigen Miteigentümer. Es ist aber nicht Aufgabe der Verwaltung, derlei Konflikte zu verschärfen, sondern innerhalb der Gemeinschaft vermittelnd tätig zu werden. Dazu war der Antrag zu TOP 7 nicht geeignet.	76
TOP 10 (Sanierung der Parkplätze)	77
Der Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil zum Zeitpunkt der Beschlussfassung keine Vergleichsangebote vorlagen. Die nachträgliche Einholung von Angeboten ist unzureichend. Zudem ist es nicht zulässig, die Entscheidung über die Vergabe der Sanierungsmaßnahme zu delegieren und lediglich die Berücksichtigung des günstigsten Angebots aufzugeben. Diese Entscheidung ist von der Wohnungseigentümergeinschaft selbst zu treffen (Landgericht Hamburg, Urteil vom 21. Oktober 2015 – 318 S 3/15 -, ZMR aktuell, Heft 1/2016). Ziel ist es gerade nicht, „Statisten“-Angebote einzuholen, es wäre auch unklug, wenn die Verwaltung bei der Einholung von Angeboten einen solchen Eindruck erwecken würde, denn dann ist es nachvollziehbarer Weise schwierig ernstgemeinte Angebote zu erhalten.	78
Dass die Maßnahme durchgeführt worden ist, lässt das Rechtsschutzbedürfnis nicht entfallen.	79
TOP 11 (Demontage der Benzinscheideanlage)	80
Auch hier mangelt es an der Einholung von Vergleichsangeboten und der eigenständigen Entscheidung über die Auftragsvergabe durch die Gemeinschaft. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt nicht.	81
TOP 13 (Sanierung Fassade)	82
Die Beschlüsse zu TOP 13 I – III und V sind nichtig, da sie unbestimmt sind. Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der Umfang des Sanierungsbedarfs ermittelt wird. Dies wäre dann aber zunächst von der	83

Gemeinschaft zu beschließen gewesen. Die Voraussetzungen des Vorbehalts, dem die angefochtenen Beschlüsse unterstellt wurden, sind gänzlich unbestimmt. Es hätte zumindest zugleich entschieden werden müssen, welches Unternehmen zu welchem Kostenrahmen mit der Feststellung des Sanierungsbedarfs beauftragt wird. Der Beschluss ist in sich widersprüchlich, wenn zugleich die Sanierung und der Vorbehalt der Prüfung eines Sanierungsbedarfs beschlossen werden.

Antrag auf Protokollberichtigung zu Ziffer 1:

84

Dem Antrag auf Protokollberichtigung hinsichtlich der Entfernung der Müllbehälter von der Wohneinheit des Klägers war stattzugeben, da den vorgelegten Lichtbildern zu entnehmen ist, dass die Müllbehälter in Nähe des Treppenaufgangs und nicht in 20 Meter Entfernung aufgestellt sind. Dies haben die Beklagten auch nicht bestritten.

85

Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

86

Die Aufzeichnung der Versammlung führt nicht zur Unwirksamkeit der gefassten Beschlüsse. Es ist nicht zulässig, eine Wohnungseigentümersversammlung mit Bild und Ton aufzuzeichnen, zumindest dann nicht, wenn hierzu keine einvernehmliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer getroffen worden ist. Anhaltspunkte dafür, dass die gesamte Versammlung aufgezeichnet worden ist, wie der Kläger vermutet, sieht hingegen nicht zu erkennen. Es ist schlechterdings kaum vorstellbar, auch wenn die klägerische Familie in der zweiten Reihe gesessen hat und sich das Geschehen in ihrem Rücken abgespielt hat, dass dies während der gesamten Zeit der Versammlung unbemerkt blieb. Die Versammlung dauerte laut Protokoll über zwei Stunden und es waren 25 Miteigentümer anwesend bzw. vertreten. Es handelte sich also um eine recht überschaubare Anzahl Anwesender während eines relativ langen Zeitraums. Naheliegend, wenngleich deshalb nicht zulässig ist, dass die Aufnahme während der Eskalation anlässlich der Erörterung von TOP 7, so wie im Protokoll festgehalten, gefertigt worden ist. Zudem ist nicht erkennbar, dass sich dieser Sachverhalt auf das Zustandekommen der Beschlüsse ausgewirkt hat.

87

TOP 6 (Neuwahl des Verwaltungsbeirats)

88

Bei der Wahl des Verwaltungsbeirats hat die Gemeinschaft im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens fehlerfrei entschieden. Dass sich Herr T. nicht bereit erklärt hat, eine Eigentümersversammlung einzuberufen, stellt ebenso wenig wie die Tatsache, dass er als Reinigungskraft angestellt ist, einen Grund dar, an seiner Befähigung zu zweifeln. Dass die gewählten Personen der Familie des Klägers nicht wohlgesonnen ist, mag für den Kläger unerfreulich sein, ist aber kein Grund, die Mehrheitsentscheidung der Gemeinschaft aufzuheben. Die Gemeinschaft hat sich mehrheitlich für die Herren T. und Dr. C. und gegen die Mitglieder der klägerischen Familie entschieden, die sich ebenfalls zur Wahl gestellt hatten. Dies muss der Kläger hinnehmen.

89

TOP 8 (Regenfallrohr)

90

Dieser Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Gemeinschaft von dem ihr zustehenden Ermessen Gebrauch gemacht hat und es nicht zu beanstanden ist, wenn eine Provokation der Nachbarn vermieden werden soll. Soweit Rechte des Klägers beeinträchtigt sind, bleibt es ihm unbenommen, diese gegen die Nachbarn durchzusetzen. Die Gemeinschaft war berechtigt, die zu einem früheren Zeitpunkt gefasste Entscheidung aufzuheben, nachdem der Überbau auf das Grundstück des Nachbarn festgestellt worden war.

91

TOP 12 (Abberufung des Verwalters)	92
Beschluss I und II (vorzeitige Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags)	93
Die Darlegungen des Klägers lassen ohne Weiteres den Schluss zu, dass es der Verwaltung an der gebotenen Neutralität fehlt und die Verwaltung den Kläger gegenüber den übrigen Miteigentümern und Nachbarn verunglimpft. Dies belegt auch die von der Verwaltung initiierte Beschlussfassung zu TOP 7, die die Verwaltung als eigenen Antrag formuliert. Die Behauptung, die Verwaltung habe intensive Gespräche mit der Stadt Köln im Interesse des Klägers geführt, ist gänzlich unsubstantiiert und mit den Schreiben und Bescheiden nicht in Einklang zu bringen. Der Email an die Stadt Köln vom 18. April 2015 insbesondere ist mitnichten ein Bemühen zu entnehmen, im Interesse des Klägers die Zumauerung zu verhindern. Auch die Aufforderung, schriftlich zu kommunizieren und die Weigerung von dem Sohn des Klägers überbrachte Dokumente entgegen zu nehmen, begründen erhebliche Zweifel an der Neutralität und Objektivität. Dennoch widerspricht die Abberufung des Verwalters nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, unabhängig davon, ob die genannten Gründe hierzu ausreichen, weil dies zur Folge gehabt hätte, dass die Gemeinschaft ohne Verwalter gewesen wäre. Diese Konsequenz hätte ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen, so dass eine positive Beschlussfassung anfechtbar gewesen wäre.	94
Verpflichtungsantrag	95
Da die Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, ist der Verpflichtungsantrag unbegründet.	96
TOP 13 (Verpflichtungsantrag)	97
Dem Verpflichtungsantrag auf unbedingte Genehmigung der vom Kläger beantragten Sanierungsmaßnahme wäre nur dann zu entsprechen, wenn das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert wäre. Dem ist aber nicht so. Die Gemeinschaft ist berechtigt, vor Beschluss der Maßnahmen den Umfang der zu beauftragenden Arbeiten zu ermitteln. Nur wenn die Sanierung der Fassade zur Verhinderung weiterer Schäden am Gemeinschaftseigentum unabdingbar wäre, hätte der Kläger einen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung. Dies ist nicht dargetan.	98
TOP 14 (Mülltonnen)	99
Die Ablehnung der Anträge des Klägers widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da sich die Gemeinschaft innerhalb des ihr zustehenden Ermessens bewegt. Es ist nicht unzumutbar für den Kläger, die Mülltonnen und Container an dem gegenwärtigen Platz zu belassen, solange nicht nachweislich ein anderer Platz zur Verfügung steht. Die Beklagten haben nachvollziehbar dargelegt, dass es aufgrund der PKW Stellplätze auf der Hofanlage keine andere Unterstellmöglichkeit gibt. Ein Anspruch auf Einhausung besteht nicht, insbesondere im Hinblick darauf, dass hiermit Kosten in Höhe von bis zu 9.000,- € zu erwarten sind.	100
Verpflichtungsantrag	101
Da der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, hat der Kläger keinen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung.	102
TOP 15 (Auskunft über unbekannte Person)	103

Der Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Miteigentümer untereinander lediglich einen Anspruch auf korrekte Angabe der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen haben, nicht hingegen auf namentliche Benennung derselben. Soweit berechnete Auskünfte verweigert werden, ist notfalls der Rechtsweg zu beschreiten.	104
Eine Grundlage für die befürchtete Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für ausländerrechtliche Vergehen einzelner Wohnungseigentümer ist nicht ersichtlich.	105
Verpflichtungsantrag	106
Der Antrag ist unbegründet, was sich aus den Ausführungen zur Anfechtung des Beschlusses zu TOP 15 ergibt.	107
TOP 16 (Stromverbrauch)	108
Durch die Ablehnung der Beauftragung eines Sachverständigen mit der Untersuchung der Stromleitungen, hat die Gemeinschaft innerhalb ihres Ermessens gehandelt. Dem widerspricht auch nicht die vom Kläger gezogene Schlussfolgerung, dass die Möglichkeit, Kellerabteilung zu beleuchten, darauf hindeute, dass im Keller Stromleitungen verlegt seien. Dies dürfte der Üblichkeit entsprechen, ohne dass sich daraus ein Indiz auf Stromdiebstahl herleiten lässt.	109
Verpflichtungsantrag	110
Der Antrag ist unbegründet, da die Beschlussfassung zu TOP 16 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.	111
Anträge auf Protokollberichtigung zu Ziffer 2.	112
Die Berichtigungsanträge zurückzuweisen, da nicht zwingend ersichtlich ist, dass die Ausführungen im Protokoll der Verunglimpfung der Familie des Klägers dienen. Das Gesetz regelt die Niederschrift der Wohnungseigentümerversammlung in § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG nur sehr unvollständig. Die Niederschrift muss zumindest den genauen Wortlaut der gefassten Beschlüsse und das Abstimmungsergebnis festhalten. Mangels anderweitiger Bestimmungen oder eines entsprechenden Beschlusses steht es grundsätzlich im freien Ermessen des Protokollanten, ob er über den gesetzlichen Mindestinhalt hinaus auch noch andere Inhalte der Wohnungseigentümerversammlung in die Niederschrift aufnimmt (Bärmann/Merle, Kommentar zum WEG, 12. Aufl., § 24 Rn. 120 f.). Bei der Gestaltung des Protokolls steht der Verwaltung also ein Spielraum zu, der nicht überschritten worden ist. Die Darstellung von Ereignissen während der Versammlung ist nicht unzulässig.	113
Hinsichtlich der abgewiesenen Anträge ist eine Nichtigkeit der Beschlüsse nicht gegeben.	114
Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG	115
Ermessensentscheidungen sind durch das Gericht nur dann zu treffen, wenn ein Nichtstun der Gemeinschaft nicht mehr vom Ermessen gedeckt ist. Dies ist nicht der Fall. Eine Ermessensreduzierung auf Null ist nicht erkennbar.	116
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 WEG.	117
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO.	118

Streitwert:	53.377,13 €	119
Jahresabrechnung 2013:	19.276,55 €	120
TOP 6:	2.000,- €	121
Abmahnung/Gutachten § 18 WEG:	5.000,- €	122
TOP 8:	1.000,- €	123
TOP 10:	1.625,- €	124
Benzinabscheideanlage:	487,50 €	125
TOP 12:	5.988,08 €	126
TOP 13:	9.000,- €	127
TOP 14:	2.000,- €	128
Auskunft über unbekannte Person:	1.000,- €	129
TOP 16:	4.000,- €	130
Protokollberichtigung:	1.000,- €	131
Antrag gemäß § 21 Abs. 8 WEG:	1.000,- €	132
Rechtsbehelfsbelehrung:		133
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,		134
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder		135
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.		136
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.		137
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.		138
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.		139
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.		140

