
Datum: 06.03.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 114/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0306.202C114.16.00

Tenor:

Der auf der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 7 gefasste Beschluss über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats wird insoweit für ungültig erklärt, als er hinsichtlich der Frau Q. diese zum Mitglied des Verwaltungsbeirates und Verwaltungsvorsitzenden erklärt.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 9 gefasste Beschluss hinsichtlich der Frage, wer die Mehrkosten aus dem Einbau der WMZ zu tragen hat, wird insoweit für ungültig erklärt, als er die ausgeführten Arbeiten und bisher gestellte Rechnung der Firma T. samt der einzelnen Arbeitszettel aufgrund der erfolgten Prüfung seitens Frau Q. und der Verwaltung anerkennt.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 10 hinsichtlich einer Prüfung möglicher Regressansprüche gegen die Hausverwaltung L. KG wird für ungültig zu erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 84 %, die Beklagten tragen sie zu 16 %.

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

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft E.-Straße 000, 00000 Köln. Im Jahr 2015 hatte der Kläger Kritik an der Heizkostenabrechnung, die von der Firma M. erstellt worden war, geäußert. In einer Unterredung vom 3. Dezember 2015 unter Teilnahme von Mitgliedern der Verwaltung, des Klägers und eines Mitarbeiters der Firma M. bestand Einigkeit, dass die verbauten Ablesegeräte angesichts teilweise unisolierter Heizungsrohre ungeeignet seien. Der Kläger war Vorsitzender des Verwaltungsbeirats. In dieser Eigenschaft trug er in der Wohnungseigentümersammlung vom 28. Juni 2016 unter TOP 2 „Bericht der Verwaltung/Bericht des Beirates“ vor. Er erhob hierbei u.a. Vorwürfe gegen die Verwaltung. Der Versammlungsleiter wies ihn darauf hin, er möge den Bericht und die Vorwürfe per E-Mail an die Eigentümer und die Verwaltung weiterleiten. Nach einer gewissen Zeit, deren Dauer zwischen den Parteien streitig ist, unterbrach der Versammlungsleiter den Vortrag. In der Versammlung wählte die Gemeinschaft Frau Q. zur Verwaltungsbeiratsvorsitzenden. Sie ist die Lebensgefährtin einer Miteigentümerin, jedoch nicht Mitglied der Gemeinschaft, aber seit 2012 als Beiratsmitglied bestellt. Zu TOP 9 fasste die Gemeinschaft den Beschluss zur Anerkennung der Mehrkosten, die für den Einbau der Wärmemengenzähler durch die Firma T. entstanden sind. Die entsprechenden Rechnungen und Arbeitszettel waren von Frau Q. geprüft worden. Zu TOP 10 lehnte die Gemeinschaft die Prüfung möglicher Regressansprüche gegen die Verwaltung ab. Zu TOP 12 beschloss die Gemeinschaft eine vorbereitende gutachterliche Stellungnahme zur Erneuerung der Heizungsanlage bis zu einem Kostenlimit für die Beauftragung eines Sachverständigen in Höhe von 5.000,- €. Eine von der Hausverwaltung gegen den Kläger geführte Klage auf Unterlassung von Äußerungen hat das Amtsgericht Köln, Geschäftsnummer 113 C 284/16 durch Urteil vom 16. November 2016 abgewiesen.

Der Kläger behauptet, ihm sei durch den Versammlungsleiter in unzulässiger Weise unmittelbar nach Beginn seines Berichts das Rederecht beschränkt bzw. entzogen worden. Er habe ausführlich über die Heizkostenbetriebskostenrechnung in Höhe von 24.165,04 € Bericht erstatten wollen. Er ist der Ansicht, die Beschlüsse litten daher unter formellen Fehlern. Die Ablesegeräte erfassten nur ca. 20-32 % der gelieferten Wärme, weshalb eine Ablesung nach VDI 2077 zu erfolgen habe. Die Abrechnung habe zu aberwitzigen Abrechnungs- und Verbrauchsergebnissen der einzelnen Miteigentümer bzw. Beklagten geführt. Einzelnen Eigentümern sei konkreter Schaden in jährlich vierstelliger Höhe entstanden. Eine Information der Miteigentümer über die Besprechung im Dezember 2015 von Seiten der Verwaltung sei nicht erfolgt. Aufgrund der fehlerhaften Heizkostenverteilung sei auch der Wirtschaftsplan fehlerhaft. Der Beschluss zu TOP 9 sei unbestimmt. Es lägen Anhaltspunkte vor, die eine Richtigkeit der Abrechnung bezweifeln ließen und es stelle sich die Frage, inwiefern eine ordnungsgemäße Prüfung durch Frau Q. erfolgen konnte. Die Arbeiten der Firma T. seien bis heute nicht abgeschlossen. Hierzu verweist er auf eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei P. vom 28. Juni 2016. Hätte er diese Ausführungen vortragen können, wäre sehr wahrscheinlich ein anderes Abstimmungsergebnis erzielt worden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass eine Prüfung möglicher Regressansprüche gegen die Hausverwaltung nicht abgelehnt worden wäre, wenn er seine Ausführungen zur Gänze hätte vortragen können. Es hätten mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden müssen zur Entscheidung über die Kosten für den Sachverständigen. Es liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor.

3

Der Kläger beantragt,

4

1. Der auf der Eigentümersammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 3 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2015 wird insoweit für ungültig erklärt,

5

? als er hinsichtlich der Position „Heizbetriebskosten AR“ diese Kosten in Höhe von 24.165,04 € entsprechend den in der Jahres- und Jahreseinzelnabrechnung neben den dort angegebenen Verteilerschlüsseln vom 8. Juni 2016 für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 den Eigentümern gegenüber ver- und abrechnet	6
? als er die entsprechenden Nachzahlungsbeträge für fällig und zahlbar auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zum 1. August 2016 erklärt.	7
2. Der auf der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 6 gefasste Beschluss über den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für 2016 insoweit für ungültig zu erklären,	8
? als er hinsichtlich des Gesamtwirtschaftsplans nebst Einzelwirtschaftsplänen vom 20. Juni 2016 für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 diesen in Höhe von 93.584,00 € beschließt,	9
? als er die Höhe des neuen monatlichen Hausgeldes bis zum 1. August 2016 ohne Nachberechnung beschließt,	10
? als er hinsichtlich der Hausgeldzahlungen, welche sich unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelwirtschaftsplans ergeben, diese nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Vereinbarungen für fällig und zahlbar erklärt,	11
? als er den Gesamtwirtschaftsplan sowie der Einzelwirtschaftspläne als Anspruchsgrundlage auch über das angegebene Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan, längstens jedoch bis zum Ablaufe des folgenden Wirtschaftsjahr, bestimmt.	12
3. Der auf der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 7 gefasste Beschluss über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats insoweit für ungültig zu erklären,	13
? als er hinsichtlich der Frau Q. diese zum Mitglied des Verwaltungsbeirates und Verwaltungsvorsitzenden erklärt.	14
4. Der auf der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 9 gefasste Beschluss hinsichtlich der Frage, wer die Mehrkosten aus dem Einbau der WMZ zu tragen hat insoweit für ungültig zu erklären,	15
? als er die ausgeführten Arbeiten und bisher gestellte Rechnung der Firma T. samt der einzelnen Arbeitszettel aufgrund der erfolgten Prüfung seitens Frau Q. und der Verwaltung anerkennt.	16
5. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 10 hinsichtlich einer Prüfung möglicher Regressansprüche gegen die Hausverwaltung L. KG für ungültig zu erklären.	17
6. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28. Juni 2016 zu TOP 12 hinsichtlich der Erneuerung der Heizungsanlage für ungültig zu erklären.	18
Die Beklagten beantragen,	19
die Klage abzuweisen.	20
	21

Der Kläger habe umfassend und langwierig fast 30 Minuten lang allen Eigentümern berichtet. Auf Bitten der übrigen Eigentümer sei er dann gebeten worden, seinen Vortrag abubrechen. Mit Schreiben vom 20. Mai 2016, das er vor der Versammlung an alle Eigentümer verteilt habe, habe er umfangreiche Vorwürfe gegenüber der Verwaltung erhoben. Die Heizkostenabrechnung basiere auf einer Beschlussfassung vom 25. August 2015. Frau Q. sei in Buchhaltungsangelegenheiten sehr erfahren.

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. 22

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen N., U. und V. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 16. Januar 2017 (Bl. 326 f. der GA) verwiesen. 23

Entscheidungsgründe: 24

Die Klage ist zum Teil begründet. 25

Sie ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden. Die angefochtenen Beschlussfassungen zu TOP 7, TOP 9 und TOP 10 widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung. 26

TOP 7 (Neuwahl des Verwaltungsbeirats) 27

Der Beschluss über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats und die Wahl von Frau Q. zur Vorsitzenden widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn der Beirat besteht gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Frau Q. ist unstreitig nicht Eigentümerin. Die Wahl Außenstehender kann nur durch Vereinbarung zugelassen werden (Jennißen/Hogenschurz, Kommentar zum WEG, 4. Aufl., § 29 Rz. 9). Auch wenn Frau Q. bereits seit vier Jahren im Beirat tätig ist und Kompetenz zur Ausübung dieses Amtes besitzt, ist der Kläger nicht gehindert, den Mangel der fehlenden Eigentümereigenschaft nunmehr zu rügen. 28

TOP 9 (Rechnung Firma T.) 29

Dieser Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er das Bestimmtheitsgebot nicht erfüllt. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformel entnehmen zu können. Beschlüsse müssen aus sich heraus verständlich sein und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Hierzu ist es zulässig, dass der Wortlaut des Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke nehmen darf (Bundesgerichtshof, Urteil vom 08. April 2016 – V ZR 104/15 –, ZWE 2016, 325 f.). Dem Beschluss ist weder zu entnehmen, um Kosten in welcher Höhe es sich handelt, noch sind die Rechnung und die Arbeitszettel, deren Anerkennung beschlossen werden sollte, konkret bezeichnet. 30

TOP 10 (Prüfung von Regressansprüchen) 31

32

Dieser Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar ist ein Negativbeschluss in der Regel nur dann aufzuheben, wenn der Kläger einen Anspruch auf eine positive Beschlussfassung hat, weil das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert ist. Dies ist nicht der Fall. Es mag auch zutreffend, dass der Beschluss, wäre er zustande gekommen, mangels Bestimmtheit nichtig gewesen wäre. Es hätte jedoch aufgrund der Vorgänge zu Beginn der Versammlung, nämlich des Entzugs des Rederechts zu Lasten des Klägers, dieser Antrag in dieser Versammlung nicht zur Beschlussfassung gestellt werden dürfen. Vielmehr hätte der Versammlungsleiter insoweit auf eine Verschiebung der Beschlussfassung hinwirken müssen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht, auch unter Berücksichtigung der Eigeninteressen der Zeugen an einer für die Verwaltung günstigen Darstellung der Situation, der Überzeugung, dass der Kläger zu Recht von dem Versammlungsleiter im Interesse an der ordnungsgemäßen Durchführung der Versammlung um schriftliche Einreichung seines Konzepts gebeten worden. Sämtliche Zeugen haben jedoch bekundet, dass Gegenstand des Vortrags Vorwürfe gegen die Verwaltung waren und die Verwaltung zudem hierzu eine Stellungnahme angekündigt hat. In diesem Fall wäre es also zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung durchaus erforderlich gewesen, dass die übrigen Eigentümer sich zunächst sowohl aus der Sicht des Klägers als auch der Verwaltung eine Übersicht über die Sachlage verschafft hätten und erst hiernach eine Abstimmung getroffen worden wäre.

Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

33

Der Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit führt nicht zur Ungültigkeit der Beschlüsse. Die bloße Existenz eines formellen Beschlussfehlers genügt nicht, um den angefochtenen Beschluss für ungültig zu erklären. Der formelle Fehler muss sich auch auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 7. März 2002 – V ZB 24/01 -, NZM 2002, 450). Die Kausalität fehlt insbesondere dann, wenn der Schutzzweck der verletzten Form- oder Ordnungsvorschrift auch bei ordnungsgemäßer Einberufung und Durchführung der Versammlung nicht zum Tragen gekommen wäre (Kümmel, Formelle Beschlussmängel im Anfechtungsverfahren nach § 46 WEG, ZMR 2014, 763.764). Dass der Sachbearbeiter W. und Frau Q. die Entscheidungsfindung in irgendeiner Weise beeinflusst haben, tragen der Kläger nicht vor.

34

Es steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Kläger während der Versammlung von seinem Rederecht Gebrauch gemacht hat und es ihm daher möglich war, Einfluss auf die Meinungsbildung der Gemeinschaft zu nehmen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob er tatsächlich 30 Minuten oder länger geredet hat. Zumindest hat er so lange geredet, bis die übrigen Miteigentümer interveniert haben.

35

TOP 3 (Jahresabrechnung 2015)

36

Der Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

37

Soweit der Kläger die Gesamtjahresabrechnung unter Berufung auf die fehlerhafte Heizkostenabrechnung anfechtet, ist die Klage von vornherein unbegründet. Denn Verstöße gegen die Kostenverteilungsvorschriften der Heizkostenverordnung führen nur zu einer Ungültigerklärung des Genehmigungsbeschlusses über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Einzelabrechnungen (Oberlandesgericht München, Beschluss vom 6. September 2012 – 32 Wx 32/12 -, WuM 2012, 573).

38

Aber auch hinsichtlich der Einzelabrechnungen ist die Klage nicht begründet. Denn es ist nicht dargelegt, dass der Kläger selbst aufgrund der gewählten Abrechnungsmethode negativ

39

beschwert ist. Der Vortrag, es seien Miteigentümer in vierstelliger Höhe geschädigt worden, ist gänzlich unsubstantiiert. Hinzu kommt, dass dieser nicht die Behauptung enthält, der Kläger selbst sei geschädigt. Soweit andere Miteigentümer betroffen sein sollten, ist der Kläger zur Geltendmachung derer Rechte nicht aktivlegitimiert. Es kann daher auch dahinstehen, ob andere Miteigentümer unzureichend informiert gewesen sind. Denn der Kläger selbst, und nur dessen Rechte sind für die Entscheidung von Relevanz, hat über die erforderlichen Informationen verfügt. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum er nicht selbst als Vorsitzender des Beirats die übrigen Miteigentümer zeitnah mit den aus seiner Sicht notwendigen Informationen, insbesondere die Besprechung vom 4. Dezember 2015 in Kenntnis gesetzt hat.	
Die Fälligkeitsregelung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.	40
TOP 6 (Wirtschaftsplan 2016)	41
Auch hinsichtlich der Anfechtung des Wirtschaftsplans fehlt es an einer Darlegung der Beschwer des Klägers. Es ist nicht ersichtlich, dass er bei einer Abrechnung auf Grundlage der von ihm präferierten VDI 2077 geringere monatliche Belastungen tragen müsste. Das Volumen des Gesamtwirtschaftsplans ist im Übrigen ebenso wie die Gesamtjahresabrechnung von der Verteilung der einzelnen Kosten unabhängig gleich.	42
Unabhängig davon, dass es an einer Begründung für die Anfechtung der Fälligkeits-, Fortgeltungs- und Nachforderungsregelungen fehlt, entsprechen diese ordnungsgemäßer Verwaltung.	43
TOP 12 (Heizungsanlage)	44
Dieser Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Sollte als Ergebnis des Sachverständigengutachtens feststehen, dass und in welchem Umfang die Heizungsanlage zu sanieren oder auszutauschen ist, sind für die Vergabe dieser Arbeiten Vergleichsangebote einzuholen. Für die vorherige Beauftragung eines Sachverständigen ist dies hingegen nicht erforderlich bei einem Kostenrahmen von 5.000,- €.	45
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.	46
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO.	47
Streitwert: TOP 3: 12.282,50 € (50 % von 24.165,04 € zzgl. 200,- € für die Fälligkeitsregelung)	48
TOP 6: 18.420,- € (jährliche Belastung des Klägers= 3.564,- € x 5 zzgl. je 200,- € für die	49
fehlende Nachberechnung, Fälligkeitsregelung und	50
Fortgeltungsbeschluss)	51
TOP 7: 1.000,- €	52
TOP 9: 4.110,38 € (50 % von 8.220,75 €)	53
TOP 10: 1.000,- €	54
TOP 12: 2.500,- €	55
	56

insgesamt 39.312,88 €

Rechtsbehelfsbelehrung:	57
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	58
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	59
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	60
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.	61
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	62
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.	63
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	64