
Datum: 09.01.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 204
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 204 C 87/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0109.204C87.17.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung WEG U.-Straße, Köln, vom 09.05.2017 zu TOP 5 (Bestellung von Herrn O. M. als Hausmeister und entsprechender Vertragsschluss mit diesem) wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten als Gesamtschuldnern auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft U-Straße in Köln. Diese wird von der L. Hausverwaltungen e.K. verwaltet.

2

Am 09.05.2017 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der unter TOP 5 über die Bestellung eines Hausmeisterdienstes abgestimmt wurde. Herr O. M., Rechtsanwalt, wurde als Hausmeister bestellt und sollte für seine Dienste monatlich 50,00 € erhalten. Die Verwaltung sollte einen entsprechenden Vertrag abschließen. Das Leistungsverzeichnis ergibt sich aus dem Protokoll zu TOP 5 (Bl. 8 d. A.). Die Anlage besteht aus vier Einheiten. Die Kläger sind der Ansicht, eines Hausmeisters bedürfe es nicht, da die Wohnanlage zu klein sei. Außerdem sei es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, wenn der Mieter Herr M. Hausmeistertätigkeiten wahrnehme. Es sei nicht sicher, ob er als Rechtsanwalt die nötige Sach- und Fachkunde für Handwerkstätigkeiten habe und die notwendige Zeit um seine Aufgaben zu erfüllen. Außerdem sei durch das Verhalten des

3

Mieters mit ausgedehnten Kontrollen zu rechnen.

Die Kläger beantragen, 4

- wie im Tenor erkannt – 5

Die Beklagten beantragen, 6

die Klage abzuweisen. 7

Sie sind der Ansicht, einen Anspruch auf einen Hausmeisterdienst zu haben. 8

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien
gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die zulässige Klage ist begründet. 11

Der Beschluss auf Einrichtung eines Hausmeisterdienstes entspricht nicht ordnungsgemäßer
Verwaltung im Sinne des §§ 21, 23 WEG. 12

Es kann dahinstehen, ob grundsätzlich ein Anspruch auf Einrichtung eines
Hausmeisterdienstes besteht. 13

Allerdings ist bei einer vier Sondereigentumseinheiten umfassenden 14
Wohnungseigentumsanlage eher zweifelhaft, ob ein kostenintensiver Hausmeisterdienst
erforderlich ist, der höhere Kosten für alle verursacht, obwohl die Anlage überschaubar ist
und der Leistungskatalog auch keine besonderen Tätigkeiten des Hausmeisters ausweist.
Der Beschluss entspricht schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht
nachvollziehbar ist, wie ein Mieter, zudem Rechtsanwalt, für 50,00 € Hausmeisterdienste
anbieten kann, die andere Gewerbetreibende für wesentlich mehr anbieten. Unabhängig
davon, dass durch die Verletzung des Hausmeisterdienstes möglicherweise höheres
Konfliktpotenzial geschaffen ist, sind Haftungsfragen in dem Beschluss unberücksichtigt
geblieben.

Es ist nicht ersichtlich, ob für die Tätigkeit eine spezielle Haftpflichtversicherung durch die 15
Privatperson des Mieters abgeschlossen wird. Dies ist in der Regel bei Unternehmen der Fall,
so dass es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, dass ein einzelner Mitbewohner
die Hausmeistertätigkeiten übernimmt.

Der Beschluss war somit für ungültig zu erklären. 16

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 709 ZPO. 17

Streitwert: 1.050,00 € 18

Rechtsbehelfsbelehrung: 19

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses 20
Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 21

22

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

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. 23

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 24

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. 25

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 26

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 27

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 28