
Datum: 20.03.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 204
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 204 C 88/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0320.204C88.17.00

Tenor:

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.05.2017 unter TOP 7 gefasste Beschluss (Diskussion und Beschlussfassung bezüglich einer Einigung zu den laufenden Verfahren und Gegebenheiten im Objekt) wird für nichtig 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 sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft E. Straße 9 in K., die von der Firma BCD e.K. aus K. verwaltet wird. Zwischen den Parteien waren zahlreiche gerichtliche Verfahren anhängig.

2

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 08.05.2017 wurde die Möglichkeit einer gütlichen Beilegung sämtlicher Streitigkeiten erörtert. Deshalb wurde unter TOP 7 ein Beschluss über einen Vergleich gefasst. Es sollten die Eckpunkte einer Gesamterledigung sämtlicher anhängiger Verfahren herbeigeführt werden. Wegen des Inhalts des Beschlusses wird auf Blatt 7 der Gerichtsakte Bezug genommen. Die Kläger behaupten, dass entgegen der Formulierung im Protokoll, kein Beschluss gefasst worden sei. Die im Protokoll wiedergegebenen Eckpunkte seien zum Teil unzutreffend. Sie sollten lediglich eine Richtlinie für eine mögliche Einigung darstellen. Auch sei der Beschluss nicht in der Einladung ausreichend angekündigt gewesen.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten der Klagebegründung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Klagebegründung ab Blatt 30 der Akte Bezug genommen.

Die Kläger beantragen, 5

den in der Wohnungseigentümersversammlung vom 08.05.2017 unter TOP 7 gefassten Beschluss (Diskussion und Beschlussfassung bezüglich einer Einigung zu den laufenden Verfahren und Gegebenheiten im Objekt) für ungültig zu erklären. 6

Die Beklagten beantragen, 7

die Klage abzuweisen. 8

Sie sind der Ansicht, der Beschluss sei gefasst worden und überdies auch nicht zu unbestimmt. 9

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 10

Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 06.03.2018 haben die Beklagten nochmals Stellung genommen. 11

Entscheidungsgründe: 12

Die zulässige Klage ist begründet. 13

Von Amts wegen war zuvor über die Nichtigkeit des Beschlusses zu befinden. 14

Unabhängig davon, ob tatsächlich ein Beschluss gefasst worden ist. Ist zumindest der Anschein des Beschlusses entstanden, da ein Beschlussergebnis festgehalten wird. 15

Demgemäß geht das Gericht davon aus, dass ein Beschluss gefasst worden ist. Eine Beweisaufnahme diesbezüglich bedurfte es angesichts des eindeutigen Protokollinhaltes nicht. 16

Ein Beschluss ist nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann. Außerdem ist es erforderlich, dass die Wohnungseigentümer die notwendige Beschlusskompetenz haben. Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschluss in seinen einzelnen Punkten als Vergleich nicht isoliert gesehen werden kann. Die einzelnen Regelungen hängen zusammen und sollen insgesamt eine umfassende Regelung der Konflikte in der Gemeinschaft beinhalten. Demgemäß ist es nach Auffassung des Gerichts ausreichend, wenn schon ein Punkt der Vereinbarung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht bzw. zu unbestimmt oder nicht der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft unterliegt, um den gesamten Vergleich zu Fall zu bringen. Im Sinne einer umfassenden Regelung hängen die einzelnen Regelungen nämlich in der Weise zusammen, dass sie zwingend miteinander verbunden sind und keine ohne die andere Bestand haben soll, damit der Vergleich für alle Eigentümer ausgewogen bleibt. Gemessen an diesen Grundsätzen widersprechen insbesondere die Regelungen über das Ruhenlassen von Verfahren nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und sind sogar als nichtig anzusehen, da der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt. Es kann nicht generell beschlossen werden, wie der Kläger und andere Beteiligte an Prozessen mit Gerichtsverfahren umgehen sollen. Prozessuale Erklärungen sind im Vergleichswege in der Eigentümersversammlung nicht bindend und auch nicht als wirksam anzusehen. Da die einzelnen Abschnitte des Vergleichs nicht teilbar sind, 17

ist allein deswegen schon der Beschluss als nichtig anzusehen. Im Übrigen ist der Beschluss auch zu unbestimmt. Beispielhaft ist zu erwähnen, dass bezüglich der Glasdächer nicht geregelt ist, wer die weitere Haftung bei Schäden übernimmt, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handeln soll und wie die Instandhaltungsregelungen geregelt wird. Auch eine tätige Mitarbeit bezüglich der Bepflanzung des Bereichs der Abböschung ist als nichtig anzusehen. Kein Eigentümer kann gezwungen werden, Arbeiten für die Gemeinschaft zu entrichten. Es kann allenfalls eine kostenmäßige Beteiligung erfolgen. Auch ist nicht eindeutig geklärt, wer die einzelnen Maßnahmen ergreifen soll. Bezüglich der Markise wird nur festgestellt, dass die Markise verkleinert werden soll. Wer die Zustimmung von Frau D. einholt und wer dann die Verkleinerung vornimmt, bleibt offen. Auch die einzelnen Punkte über die Gestaltung der Ostseite sind nicht zutreffend dargelegt. Es ist nicht erkennbar, wie die Gestaltung des Geländes an der Rheinseite gestaltet werden soll, damit sie nicht absackt. Es fehlen jegliche Einzelheiten. Die Eigentümer können sich nicht der Entscheidungsbefugnis entziehen und das Verfahren über die einzelnen Maßnahmen dadurch abkürzen, dass sie einen im Vergleich formgestalteten Beschluss fassen, der sich auf Eckpunkte der Regelungen, die zu treffen sind, reduziert. Die Wohnungseigentümer müssen sich schon der Anstrengung unterziehen, jeden einzelnen Punkt im Beschlusswege abzuarbeiten.

Bezüglich des nachgelassenen Schriftsatzes war eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nicht veranlasst. 18

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 709 ZPO. 19

Eine Kostenentscheidung zu Lasten der Verwaltung gemäß § 49 Abs. 2 WEG war nicht veranlasst, da die Verwaltung nicht pflichtwidrig gehandelt hat und die Problematik von Gültigkeit von Beschlüssen und deren Nichtigkeit in dem Umfang, wie sie zu beurteilen war, im konkreten Fall nicht beurteilen konnte. 20

Streitwert: 28.400,00 € 21

(- Lichtkranz, AG Köln 202 C 538/10, war seinerzeit einer von mehreren angefochtenen Punkten, Gesamtstreitwert 6.800,00 €; Einzelstreitwert 1.000,00 € (geschätzt) 22

- Glasdach Miteigentümer L.: LG Köln 29 S 3/17 Streitwert: 2.000,00 € 23

- Glasdach Miteigentümer R.: LG Köln 29 S 230/12 Streitwert: 2.000,00 € 24

- Eingangsbereich: LG Köln 29 S 82/ Streitwert: 2.000,00 € 25

- Abböschung: LG Köln 29 S 223/16 Streitwert: 6.000,00 € 26

- Absturzsicherung, nicht gerichtlich anhängig, es liegt ein Kostenvoranschlag vor über 1.800,00 € 27

- Edelstahlgeländer Ostseite: nicht gerichtlich anhängig, 1.000,00 € (geschätzt) 28

- Künftige Glasdächer: nicht gerichtlich anhängig, 6.000,00 € (geschätzt) 29

- Markise Wohnung Miteigentümer D.: AG Köln 202 C 237/11, Streitwert: 1.500,00 € 30

- Gestaltung Ostseite: AG Köln 202 C 83/12, Streitwert: 3.000,00 € 31

- Verbotsschild: 100,00 € (geschätzt) 32

- Markise der Kläger, LG Köln 29 S 142/15, Streitwert: 2.000,00 €)	33
Rechtsbehelfsbelehrung:	34
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	35
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	36
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	37
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.	38
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	39
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.	40
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	41
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.	42
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.	43
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. I, S.3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	44
