

---

**Datum:** 14.05.2019  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abteilung 204  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 204 C 187/18  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2019:0514.204C187.18.00

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn die Beklagten nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

---

**Tatbestand:**

1

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft A-Ring 1 in Köln, die von der XY-Immobilienverwaltung in Köln verwaltet wird.

2

Am 12.09.2018 fand eine ordentliche Eigentümerversammlung statt, in der die nunmehr angefochtenen Beschlüsse zu TOP 88, 99 und 102 gefasst worden sind.

3

Die Klage ging am 12.10.2018 per Fax bei Gericht ein.

4

Der Kostenvorschuss wurde nach Anforderung vom 19.10.2018 am 07.11.2018 entrichtet.  
Am 13.11.2018 erließ das Gericht eine Verfügung zur Einleitung des Verfahrens. Es wurde im Schreiben mitgeteilt, dass die Anfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 S.2 WEG innerhalb zweier Monate ab Beschlussfassung zu begründen sei. Maßgeblich sei der Eingang der Begründung bei Gericht. Die Frist könne nicht verlängert werden (Bl. 36 d. A.). Mit Schriftsatz vom 09.11.2018, eingegangen bei Gericht per Fax am gleichen Tage, beantragte der Kläger-Vertreter, die Frist zur Klagebegründung um einen Monat, d. h. bis zum 12.12.2018, zu verlängern. Die Verlängerung wurde mit handschriftlicher Verfügung der Abteilungsrichterin

5

vom 13.11.2018 gewährt. Die Klagebegründung ging am 12.12.2018 per Fax bei Gericht ein. Mit Verfügung vom 20.12.2018 wurde früher erster Termin auf den 19.03.2019 bestimmt. Mit Schriftsatz vom 13.02.2019, eingegangen per Fax am selben Tage, beantragte der Kläger Wiedereinsetzung in die Klagebegründungsfrist.

Der Kläger ist der Ansicht, Wiedereinsetzung sei zu gewähren, weil das Gericht zwar keine Verlängerung erteilen durfte, aber dennoch am 13.11.2018 gewährt hat. Im Übrigen seien auch Nichtigkeitsgründe gegeben. In der Sache ist er der Ansicht, dass die Beschlüsse, wenn sie schon nicht nichtig seien, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Da die Aufzugsanlage von vornherein nicht in den Plänen vorgesehen sei, habe der Kläger einen Anspruch auf Herstellung des geplanten Zustandes. Die negative Bescheidung des Beschlusses entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Anlage außer Acht lasse. Demgemäß bestehe ein Beseitigungsanspruch des bestehenden Aufzuges. 6

Zu TOP 99 trägt er vor, dass eine rückwirkende Kostenänderung für das Jahr 2018 unzulässig sei. Den Beschluss zu TOP 102 hält er auch für nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, da es nicht zulässig sei, dass der Verwaltung ein so weiter Ermessensspielraum bei der Vergabe von Aufträgen in einem entsprechenden Kostenrahmen gewährt werde. 7

Der Kläger beantragt, 8

dass die in der Eigentümerversammlung der WEG A-Ring 1, Köln, am 12.09.2018 unter 9

- TOP 88 (Beschlussfassung über die Beseitigung des bestehenden Aufzuges auf Grund dessen, dass laut den Plänen und in der Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Aufzug nicht vorgesehen ist) 10

- TOP 99 (Beschlussfassung über die Änderung der Kostenverteilung hinsichtlich der Verwaltungskosten) und 11

- TOP 102 (Beschlussfassung über die Höhe des Einzelbetrages für die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen, die der Hausverwalter eigenverantwortlich in Auftrag geben kann) 12

gefassten Beschlüsse für nichtig, hilfsweise für ungültig erklärt werden. 13

Im Übrigen beantragt er Wiedereinsetzung in die Klagebegründungsfrist. 14

Die Beklagten beantragen, 15

die Klage abzuweisen. 16

Sie sind der Ansicht, die Frist durfte nicht verlängert werden. Demgemäß sei kein Wiedereinsetzungsgrund gegeben. Da bereits in der Einleitungsverfügung des Gerichts darauf hingewiesen worden sei, dass die Frist nicht verlängert werden könne, sei dem Wiedereinsetzungsantrag überdies nicht stattzugeben. Im Übrigen halten sie die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend. Der Aufzug sei nachträglich von der Gemeinschaft eingebaut worden. Die Baugenehmigung stamme aus dem Jahre 1982 und die Rohbaumaßnahme sei am 07.06.1983 erfolgt. Dieser nachträgliche Einbau sei naturgemäß in den ursprünglichen Plänen nicht enthalten. Der Kläger hatte auf Rückbau klagen müssen. Dieser Anspruch sei allerdings verjährt. Überdies sei der Anspruch auf Rückbau verwirkt. 17

Dass die Verwalterkosten nach Einheiten statt nach Miteigentumsanteilen verteilt werden sollten, sei zulässig und es handle sich vermutlich um den häufigsten Anwendungsfall von § 16 Abs. 3 WEG. Eine Rückwirkung liege nicht vor. Dies wäre nur der Fall, wenn über ein Wirtschaftsjahr bereits vollständig abgerechnet worden wäre. Auch die Verwalterermächtigung bis zu einem bestimmten Betrag eigenständig Instandsetzungsaufträge zu erteilen, entspreche dem üblichen Vorgehen und sei nicht zu beanstanden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 18

Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 09.04.2019 nochmals Stellung genommen. 19

### **Entscheidungsgründe:** 20

Die zulässige Klage ist unbegründet. 21

Wiedereinsetzung in die Klagebegründungsfrist gemäß § 46 in Verbindung mit § 47 WEG, §§ 233, 234 ZPO war nicht zu gewähren. 22

Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich. 23

Der Kläger hat die Klagebegründungsfrist nicht unverschuldet versäumt. Dabei ist ein Verschulden seines Bevollmächtigten ihm gemäß § 85 ZPO zuzurechnen. 24

Bereits in der Einleitungsverfügung des Gerichts vom 13.11.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Klagebegründungsfrist nicht verlängert werden konnte. Dennoch hat der Kläger-Vertreter, ein regelmäßig in Wohnungseigentumssachen tätiger Rechtsanwalt, mit Schriftsatz vom 09.11.2018 – eingegangen bei Gericht zum Tag des Fristablaufs am 12.11.2018 – Fristverlängerung um einen Monat beantragt. Bereits bei der Abfassung des Schriftsatzes hätte ihm bewusst sein müssen – auf Grund der Verfügung des Gerichts -, dass eine Fristverlängerung nicht möglich ist. Die Fristverlängerung zum 13.11.2018 war unwirksam und erfolgte auch erst nach Fristablauf. Selbst wenn man darauf abstellt, dass dem Prozessbevollmächtigten die Einleitungsverfügung mit dem Hinweis des Gerichts erst am 19.11.2018 zugestellt worden ist, konnte er sich nicht darauf verlassen, dass eine Fristverlängerung gewährt wird. Die Klagebegründungsfristen ergeben sich aus dem Gesetz. Außerdem war die Frist bereits abgelaufen als die Frist verlängert wurde und die Fristverlängerung konnte er gar nicht zur Kenntnis nehmen zum Datum des Fristablaufs, weil diese an ihn erst am 21.11.2018 abgesandt worden ist. Im Übrigen hätte er sich zeitnah bei Gericht erkundigen müssen. Spätestens wäre dies am 19.11.2018 geboten gewesen, da aus der Einleitungsverfügung gerade hervorging, dass die Frist nicht verlängerbar ist. Da der Fristverlängerungsantrag auf den 12.11.2018 datiert, musste der Prozessbevollmächtigte am 19.11.2018 davon ausgehen, dass gerade keine Fristverlängerung bewilligt worden war, weil er als Anwalt und überdies auch noch als Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht wissen muss, dass Klagebegründungsfristen existieren und nicht verlängert werden können. Er konnte auch nicht von einer stillschweigenden Fristverlängerung ausgehen, da dies durchaus nicht üblich ist und dem Gesetz widerspricht. Am 13.11.2018 war die Frist bereits versäumt worden. Der Prozessbevollmächtigte hätte Maßnahmen treffen müssen, um die Frist dennoch einhalten zu können. Er konnte sich nicht darauf verlassen, dass die Frist verlängert werden würde. Zum Zeitpunkt des Fristablaufs lag die Entscheidung über den Verlängerungsantrag noch nicht vor. Wenn der Prozessbevollmächtigte nun vorträgt, dass er im Falle der Ablehnung, einen Begründungsschriftsatz hätte fertigen können, war der 25

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fristverlängerungsantrag am letzten Tag der Frist rechtsmissbräuchlich. Darüber hinaus hat der Kläger durch die verspätete Einzahlung des Kostenvorschusses bereits auch die Klagefrist versäumt. Auch eingedenk der Postlaufzeiten hatte der Kläger die Nachricht über die Kostenvorschussanforderung zwei Tage nach Absendung. Banklaufzeiten sind überdies nicht berücksichtigungsfähig. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der Wiedereinsetzung bei Fristverlängerungsanträgen verfängt in diesem Fall nicht, da es sich nicht um einfache Fristen handelt, die für die Verspätungsvorschriften von Belang sind, sondern um eine überhaupt nicht verlängerbare Frist. |    |
| Nichtigkeitsgründe sind im Übrigen nicht erkennbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 26 |
| Ein Beschluss ist nach § 23 Abs. 4 WEG nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 27 |
| Diesen Anforderungen halten die Beschlüsse stand. Die Beschlüsse sind auch nicht unbestimmt und es fehlt auch nicht die Beschlusskompetenz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| Die Verwaltung kann im laufenden Wirtschaftsjahr die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 WEG ändern und auch dem Verwalter einen gewissen Spielraum einräumen, Aufträge mit einem bestimmten Kostenvolumen zu erteilen, damit er handlungsfähig bleibt. Der Beschluss ist auch nicht zu unbestimmt. Er gibt eine klare Handlungsanweisung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 29 |
| Der Beschluss über die Ablehnung der Entfernung des Aufzuges begegnet auch keinem Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30 |
| Der Vortrag des Klägers über die Errichtung und dem planmäßigen Zustand des Aufzuges ist unschlüssig. Der Aufzug ist nach dem Beklagten-Vortrag erst später von der Gemeinschaft errichtet worden. Somit besteht kein Herstellungsanspruch im Bezug auf den Aufzug.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31 |
| Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung auf den Schriftsatz der Kläger-Seite vom 09.04.2019 bestand nicht, da der Schriftsatz sich weites gehend mit Vertiefung der bisherigen Ausführungen befasst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 32 |
| Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33 |
| Streitwert: 90.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 34 |
| (Beschluss zu TOP 88: 80.000,00 €, TOP 99: 5.000,00 € und TOP 102: 5.000,00 €)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 35 |
| Der Streitwert orientiert sich an dem Wert des Aufzuges, an der möglicherweise gegebenen Konsequenz und Höhe der Kostenverteilung und bezüglich TOP 102 an einer geschätzten Höhe von anfallenden Instandsetzungsmaßnahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 36 |
| <b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37 |
| A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 38 |
| 1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 41 |

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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 42

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. 43

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 44

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. 45

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. 46

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 47

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. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de). 48