
Datum: 23.07.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 37/19
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:0723.215C37.19.00

Tenor:

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2019 zu TOP 3 gefasste Beschluss wird für ungültig zu erklärt.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2019 zu TOP 4 gefasste Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als die Verteilung der voraussichtlichen Kosten der Hausreinigung nach Miteigentumsanteilen erfolgt und nicht nach Sondereigentumseinheiten.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

-
- Tatbestand:** 1
- Die Parteien bilden die WEG „T.weg 47“ in Köln. 2
- In der Eigentümerversammlung vom 06.09.2017 wurde unter TOP 9a mehrheitlich beschlossen, die Kosten der Hausreinigung abweichend von der Teilungserklärung künftig nach Anzahl der Wohnungen zu verteilen. Auf den Wortlaut der Beschlussfassung (Bl. 65 GA, Anl. K7) wird verwiesen. 3
- In der Eigentümerversammlung vom 03.04.2019 wurde zu TOP 3 mehrheitlich beschlossen, die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.07.2017 bis 30.06.2018 zu genehmigen. Die 4

Hausreinigungskosten wurden nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Unter TOP 4 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 mit Fortgeltung beschlossen.	5
Wegen des Wortlauts der Beschlussfassungen wird auf das Protokoll (Bl. 31 ff. GA; Anl. K6) verwiesen. Auf die Jahresabrechnung des Klägers, Stand 18.03.2019 (Bl. 6 ff. GA; Anl. K2) nebst Korrektur, Stand 25.03.2019 (Bl. 14 ff. GA; Anl. K3) wird verwiesen. Auf den Wirtschaftsplan, Stand 18.03.2019 (Bl. 24 ff. GA; Anl. K4) nebst Korrektur, Stand 25.03.2019 (Bl. 28 ff. GA; Anl. K5) wird verwiesen.	6
Der Kläger rügt die Nichteinhaltung der Ladungsfrist, das Ladungsschreiben vom 18.03.2019 sei dem Kläger erst am 23.03.2019 zugegangen. Aufgrund der verkürzten Ladungsfrist sei dem Kläger eine Teilnahme an der Versammlung nicht möglich gewesen, daher habe er bereits im Vorfeld die Verwaltung gebeten, die Versammlung zu verschieben. Er meint, ein weiterer formaler Mangel liege in der Terminierung auf einen Werktag, 15.00 Uhr.	7
Er rügt zu TOP 3, die Abrechnung, Fassung 25.03.2019 sei erst am 29.03.2019 zugegangen, so dass keine ausreichende Prüfungsmöglichkeit – lediglich fünf Tage - bestanden habe. Der Kläger meint, TOP 3 sei nichtig, da er vor dem Hintergrund zweiter vorliegender Versionen nicht ausreichend bestimmt sei, welche Abrechnung genehmigt wurde. Ferner sei der Begriff „Hausgeldabrechnungen“ unbestimmt, da nicht klar sei, ob die Gesamt- und/oder die Einzelabrechnungen genehmigt werden. Zumindest bzgl. der Kosten Heizkostenabrechnung sei der Beschluss unbestimmt, da auf eine Versammlung vom 09.08.2017 Bezug genommen werde. Das Schicksal der Verteilung der Hausreinigungskosten bleibe ferner offen. Er rügt eine Vielzahl weiterer materieller Mängel.	8
Zu TOP 4 meint der Kläger, dem Wirtschaftsplan sei in Bezug auf die Hausreinigungskosten ein falscher Verteilerschlüssel zu Grunde gelegt worden und verweist auf den Beschluss zu TOP 9a aus der Versammlung vom 06.09.2017.	9
Der Kläger beantragt:	10
1. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2019 zu TOP 3 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären;	11
2. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2019 zu TOP 4 gefassten Beschluss insoweit für ungültig zu erklären, als die Verteilung der voraussichtlichen Kosten der Hausreinigung nach Miteigentumsanteilen erfolgt und nicht nach Sondereigentumseinheiten.	12
Die Beklagten beantragen,	13
die Klage abzuweisen.	14
Sie meinen, der Beschluss sei bestimmt, denn bei verständiger Würdigung sei zweifelsfrei die Korrektur des Schriftstücks genehmigt worden. Es sei im Allgemeinen so, dass eine Korrektur eine vorherige Version ersetze. Auch Rechtsnachfolgern sei dies klar, da die Korrektur-Version in die Beschlussammlung aufgenommen worden sei. Sie behaupten, die Einladungen seien unter dem 18.03.2019 erstellt und versandt worden. Jedenfalls liege hier der erforderliche Kausalzusammenhang nicht vor.	15
Zum Zeitpunkt der Versammlung verweisen sie darauf, die Eigentümerversammlungen in 2017 und 2019 haben auch jeweils um 14.00 Uhr stattgefunden.	16

Den vom Kläger gerügten weiteren materiellen Mängeln treten sie entgegen.	17
Zu TOP 4 verweisen sie darauf, es handele sich beim Wirtschaftsplan um eine reine Kostenschätzung.	18
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 09.07.2019 verwiesen.	19
Entscheidungsgründe:	20
Die Klage ist begründet.	21
Dahinstehen kann, ob die Beschlüsse bereits unter formalen Mängeln leiden, jedenfalls widersprechen die angefochtenen Beschlüsse den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG.	22
TOP 3	23
Die Beschlussfassung zu TOP 3 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG.	24
Das Gericht hat bereits Zweifel daran, ob der Beschluss nicht wegen Unbestimmtheit bereits nichtig ist, jedenfalls aber ist er erfolgreich anfechtbar.	25
Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gem. § 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 Beschlussformulierung entnehmen zu können. Daher sind Eigentümerbeschlüsse aus sich heraus auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH, Urt. v. 08.04.2016 – V ZR 104/15, zitiert nach juris).	26
Liegen verschiedene Versionen von Abrechnungen vor, muss ich aus dem Beschlusstext deutlich ergeben, welche Dokumente gemeint sind (vgl. LG Dortmund, Urt. v. 30.06.2017 – 17 S 232/16, zitiert nach juris).	27
Im vorliegenden Rechtsstreit ist aus dem Beschlusstext nicht ersichtlich, welche der zwei vorgelegten Versionen der Jahresabrechnung genehmigt werden soll. Es ist auch nicht etwa auf die „Korrektur“ Bezug genommen worden.	28
Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass die Mehrheit der Miteigentümer die korrigierte oder zuletzt vorgelegte Version der Jahresabrechnung genehmigen möchte, besteht nicht.	29
Soweit sich die Beklagtenseite darauf beruft, durch die Aufnahme der Korrektur-Version in die Beschlussammlung sei klar, welche Jahresabrechnung beschlossen worden sei, ist dieser Einwand schon wegen der zeitlichen Abfolge nicht stichhaltig. Zudem würde es so in der Hand des Verwalters liegen, den Inhalt der Beschlusses der Eigentümerversammlung zu bestimmen.	30
TOP 4	31
	32

Die Beschlussfassung zu TOP 4 widerspricht – in angefochtenem Umfang – den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG, denn der Wirtschaftsplan legt bzgl. der Hausreinigungskosten einen falschen Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde.

Die Beklagtenseite weist zwar berechtigt darauf hin, dass es sich beim Wirtschaftsplan um eine Kostenschätzung handelt; Ungenauigkeiten und Unvollständigkeiten des Wirtschaftsplans können durch die Erstellung der Jahresabrechnung ausgeglichen werden (LG Köln, Urt. v. 26.04.2018 – 29 S 213/17). Die Gemeinschaft hat bei der Beschlussfassung über die Wirtschaftspläne ein weites Ermessen bei dessen Prognosezahlen (LG München I, Urt. v. 21.01.2013 – 1 S 3378/12 WEG, zitiert nach juris). 33

Indes liegt hier keine Prognoseentscheidung oder Ungenauigkeit vor, vielmehr eine Unrichtigkeit hinsichtlich des Kostenverteilungsschlüssels. Auch der Wirtschaftsplan ist auf der Grundlage des geltenden Kostenverteilungsschlüssels zu erstellen. 34

Der Kostenverteilungsschlüssel wurde in der Eigentümerversammlung vom 06.09.2017 zu TOP 9a (Bl. 65 GA) geändert. Die Hausreinigungskosten sind nach Anzahl der Wohnungen abzurechnen. 35

Die Wohnungseigentümer haben bei der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gem. § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen. Das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird (BGH, Urt. v. 18.06.2010 – V ZR 164/09, zitiert nach juris). 36

Die fehlende Allstimmigkeit ist – selbst bei Beschlüssen, die Allstimmigkeit erfordern - jedenfalls unbeachtlich. Es handelt sich nicht um einen Nichtigkeitsgrund. 37

Sollte der im Rahmen der Beschlusskompetenz gefasste Beschluss gegen die gesetzlichen oder vereinbarten Regelungen verstoßen - hier das erforderliche Stimmenquorum wird nicht erreicht - handelt es sich um einen gesetzes- oder vereinbarungswidrigen Beschluss, der nur auf fristgerechte Beschlussanfechtung hin, für ungültig zu erklären wäre (LG Köln, Urteil vom 15. Oktober 2009 – 29 S 102/09, zitiert nach juris). 38

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO. 39

Eine Frist zur Stellungnahme gem. § 283 ZPO auf den Schriftsatz des Klägers vom 04.07.2019 war der Beklagtenseite auf ihren Antrag hin nicht zu gewähren, denn dieser Schriftsatz enthält keinen neuen, entscheidungserheblichen Sachvortrag. 40

Streitwert: EUR 11.192,43 (§ 49a GKG) 41

TOP 3: EUR 10.762,43 (hälftiges Gesamtinteresse) 42

TOP 4: EUR 430,00 (hälftiges Gesamtinteresse) 43

Rechtsbehelfsbelehrung: 44

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 45

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	47
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.	48
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	49
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.	50
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	51
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.	52
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.	53