
Datum: 27.09.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 61/12
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:0927.29S61.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 204 C 370/10

Tenor:

Auf die Berufung wird das am 16.03.2012 verkündete Urteil des
Amtsgerichts Köln, 204 C 370/10, wie folgt abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten beider Rechtszüge.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

GRÜNDE	1
I.	2
Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft S-Straße in #####1 Köln. Die Wohnanlage besteht aus dem Wohngebäude mit dort befindlichen Garagen sowie zwei eigenständigen Doppelgaragengebäuden. Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnungen Nr. 14 und 17. Die Teilungserklärung vom 21.05.1964 enthält u.a. folgende Regelungen:	3
„§ 1 Teilungserklärung	4
(.....) Die Teilung erfolgt in der Weise, wie sie sich aus der zu dieser Urkunde genommenen Anlage ergibt. Lage und Umfang der Wohnungseigentumseinheiten bzw. der Garagen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan, in dem die Wohnungen bzw. Garagen mit Nr. bezeichnet sind. (.....)	5

§ 13 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers	6
1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten. (.....)	7
2. Der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den in Absatz 1 Ziffer 1 bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 1 der Teilungserklärung bzw. der Anlage fest gelegt ist, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist. (.....)“.	8
Die Anlage zur vorgenannten Urkunde enthält zu den Wohnungen Nr. 14 und 17 folgenden Inhalt:	9
„14.) Wohnung Nr. 14	10
Ein Miteigentumsanteil von 5.883 / 100000stel verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Köln-T, S-Straße, 6. Geschoß recht gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 58 qm und dem dazugehörigen Kellerraum Nr. 14 mit 6,91 qm	11
17.) Wohnung Nr. 17	12
Ein Miteigentumsanteil von 5.603 / 100.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Köln-T, S-Straße, 6. Geschoß rechts mitte gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 26 qm und dem dazugehörigen Kellerraum Nr. 17 mit 4,95 qm, sowie dem Teileigentum an den Garagen Nrn. B 3 und B 4 mit 11,58 und 18,90 qm“.	13
Des weiteren enthält die Teilungserklärung betreffend die Wohnungseigentümerversammlung in § 15 Ziffer 1 folgende Regelung:	14
„Wohnungseigentümer können sich bei Abwesenheit nur mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen; für Eheleute gilt die Vollmachtsvermutung des § 11 letzter Satz“. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorgelegten Fotokopien Bl. 26 ff. d.A. Bezug genommen.	15
Die Voreigentümerin der Wohnung Nr. 17 hatte im Jahr 1967 die Garage B4 an einen weiteren Miteigentümer veräußert und im Gegenzug die Teileigentumseinheiten B1 und B2 erhalten. Die Klägerin veräußerte die Garagen B1, B2 und B3, die sich im Gebäudekomplex S-Straße befinden, im Jahr 2009 an den heutigen Miteigentümer B, ebenso wie sie die die Teilungseigentumseinheit Nr. 20, die Doppelgaragen B 5 und B6, an den Miteigentümer B veräußerte. Die Garagen B1, B2, B3, B5 und B6 sind in einem Grundbuchblatt eingetragen, die Garagen B1, B2 und B3 jedoch ohne Miteigentumsanteil.	16
An der Eigentümerversammlung vom 08.10.2010 nahm Rechtsanwalt G teil, der zunächst vor Eintritt in die Tagesordnung eine Stellungnahme bzw. Erläuterung bezüglich eines ihm in Auftrag gegebenen Gutachtens über die Frage des anzuwendenden Verteilerschlüssels abgab. Rechtsanwalt G nahm danach weiter an der Eigentümerversammlung teil, der Miteigentümer B, der von der nicht anwesenden Miteigentümerin N bevollmächtigt war, erteilte ihm eine Untervollmacht. Zu TOP 5 ist mehrheitlich die Jahresgesamt- sowie Einzelabrechnung 2009 beschlossen worden, für die Wohnung Nr. 17 ist ein Miteigentumsanteil von 5.603 / 100.000stel bei der Kostenverteilung zu Grunde gelegt worden.	17

Hiergegen richtet sich die Anfechtungsklage der Klägerin. Sie hat die Auffassung vertreten, dass die eingesetzten Miteigentumsanteile für ihre Wohnung Nr. 17 mit 5.603 Anteilen nicht zutreffend sind, da sie die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigen. Nach Verkauf der Garagen betrage der für die Wohnung Nr. 17 korrekte Miteigentumsanteil 2.808/100.000stel. Dieser Kostenverteilungsschlüssel sei von dem Vorverwalter so auch jahrelang praktiziert worden und unschwer aus der in der Teilungserklärung genannten Miteigentumsanteilen errechnet worden; insoweit hat die Klägerin auf die Berechnungstabellen Bl. 156 und 157 d.A. verwiesen. Keineswegs seien nur den separat ausgewiesenen zwei Doppelgaragen in der Teilungserklärung Miteigentumsanteile zugewiesen worden. Auch die den Wohnungen zum Teil zugeordneten Garagen seien nicht mit Null Anteilen, sondern mit entsprechenden Miteigentumsanteilen erfasst worden, die lediglich nicht separat, sondern addiert mit den Wohnungsanteilen in nur einer gemeinsamen Zahl ausgewiesen worden seien.

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, dass sich der Kostenverteilungsschlüssel an der Teilungserklärung ausrichte und daher der für die Wohnung Nr. 17 angenommene Kostenverteilungsschlüssel nicht zu beanstanden sei. 19

Durch Urteil vom 16.03.2012 hat das Amtsgericht Köln der Klage stattgegeben und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.10.2010 zu TOP 5 (Beschlussfassung über die Jahresgesamt- sowie Einzelabrechnungen 2009) für ungültig erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der Beschluss zu TOP 5 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, weil hinsichtlich der Wohnung Nr. 17 ein unzutreffender Kostenverteilungsschlüssel zur Anwendung gekommen sei. Zwar seien die Kostenpositionen gemäß § 13 der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen abzurechnen. Durch die zwischenzeitlichen Verkäufe der Garagen könnten die in der Teilungserklärung ausgewiesenen Miteigentumsanteile nicht mehr unbesehen für die Wohnungen übernommen werden, sondern es müsse durch quotale Berechnungen der Garagenanteile sowie durch Subtraktion dieser Anteile von dem damals ausgewiesenen gesamten Miteigentumsanteilen für die Wohnung Nr. 17 nebst Garagen der heutige korrekte Wert ermittelt werden. Die korrekten Werte seien den von der Klägerin zur Akte gereichten Berechnungstabellen zu entnehmen, dabei sei zu berücksichtigen, dass der Miteigentumsanteil nahezu vollständig der Wohnfläche entspreche, sofern zu keinem Zeitpunkt der Wohnung eine Garage zugeordnet gewesen ist. Da die Einheit Nr. 17 jedoch nur 26 qm Wohnfläche habe, müssten die Miteigentumsanteile ohne Garage daher bei um die 2.700 Miteigentumsanteile liegen. Die korrekt zu berechnenden Miteigentumsanteile der Klägerin seien in die Hausgeldabrechnung einzustellen. 20

Gegen das ihnen am 21.03.2012 zugestellte Urteil wenden sich die Beklagten C, H, I, B, J, K, L, M, N und O mit ihrer am 26.03.2012 bei Gericht eingegangenen Berufungsschrift. Unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens tragen die Beklagten vor, unter Zugrundelegung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung seien die auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile der Kosten nach Miteigentumsanteilen zu ermitteln. Eine Änderung der Aufteilung der Miteigentumsanteile der Teilungserklärung sei in rechtswirksamer Form niemals vorgenommen worden. Die in der Anlage vom 21.05.1964 zur Teilungserklärung aufgelisteten Teileigentumseinheiten der Garagen seien ausdrücklich und eindeutig bis auf die beiden Garagen mit den Nummern 19 und 20 den jeweiligen Wohnungen zugeordnet worden, ohne dass gesonderte Miteigentumsanteile des Garagenteileigentums gebildet worden sei. Dementsprechend seien die Garagen B3 und B4 nicht mit den von der Klägerin angegebenen Miteigentumsanteilen von den Miteigentumsanteilen der Wohnung Nr. 17 abzuziehen. Ferner sind die Beklagten der 21

Auffassung, dass das Gesetz keine Vorgaben über das Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zum Wert oder der Fläche des eingeräumten Sondereigentums enthält, dementsprechend seien die Beteiligten bei der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum grundsätzlich frei, die Größe dieser Anteile festzulegen. Auf eine jahrelange abweichende Übung könne sich die Klägerin nicht berufen. Die Neuberechnung von Miteigentumsanteilen innerhalb einer WEG könne nur in grundbuchgerechter Form durchgeführt werden. Ferner sind die Beklagten der Auffassung, dass sich die Klägerin rechtsmissbräuchlich verhalten habe, weil in dem Kaufvertrag mit dem Miteigentümer B geregelt sei, dass eine Veränderung der in den betroffenen Grundbüchern eingetragenen Miteigentumsanteilen gerade nicht erfolgen soll.

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Vermeidung von Wiederholungen auf die erstinstanzliche Entscheidung sowie den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 22

II. 23

Die Berufung der Beklagten C, H, I, B, J, K, L, M, N und O ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie begegnet auch im Übrigen keinen verfahrensrechtlichen Bedenken. 24

Auch in der Sache selbst hat sie Erfolg. Sie führt unter Abänderung des angefochtenen Urteils zur Abweisung der Klage. 25

Der angefochtene Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 08.10.2010 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, erhebliche Einwendungen hinsichtlich der Gesamtabrechnung hat die Klägerin bereits nicht erhoben, zutreffend ist zudem in der Einzelabrechnung der Klägerin -soweit eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen hat- ein Miteigentumsanteil von 5.603 / 100000stel zu Grunde gelegt worden. Denn ausweislich der Teilungserklärung vom 21.05.1964 sind der Wohnung Nr. 17 5.603 / 100000stel Miteigentumsanteile zugewiesen. Auszugehen ist grundsätzlich vom Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers, der dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil entspricht. Dies beruht insbesondere darauf, dass keine Vorschrift existiert, wie die Miteigentumsanteile zu berechnen sind, sie können mehr oder weniger zufällig bestimmt worden sein (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, 3.Aufl., § 16 Rdnr. 3). Es ist hingegen unerheblich, ob bei der Bildung der Miteigentumsanteile abweichend von dem Wortlaut der Teilungserklärung die Garagen, die die Klägerin nunmehr an den Miteigentümer B veräußert hat, Berücksichtigung gefunden haben oder nicht. Maßgebend für den Anteil eines Wohnungs- oder Teileigentümers an den Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums ist grundsätzlich sein eingetragener Miteigentumsanteil am Grundstück. Dies gilt auch dann, wenn für bestimmte Räumlichkeiten der Wohnanlage Teileigentum begründet wurde, während andere Räumlichkeiten den Wohnungen zugerechnet werden, ohne dass Teileigentum begründet wurde (vgl. BayObLG, ZMR 2004, 845). 26

Unerheblich ist dagegen, ob und weshalb in früheren Jahresabrechnungen anders verfahren worden ist. Eine anders lautende mehrjährige Übung genügt nicht, um eine Vereinbarung (über einen Verteilungsschlüssel) anzunehmen. Denn bis zur Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes wurde bei Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels gegenüber einer bereits bestehenden Vereinbarung angenommen, dass grundsätzlich keine Beschlusskompetenz bestünde (vgl. Bärmann/ Pick / Merle-Pick, WEG, 9.Aufl., § 16 Rdnr. 4). An das wirksame Zustandekommen einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch konkludentes stillschweigendes Verhalten wurden besondere Anforderungen gestellt; nicht 27

jede allseitige Übereinkunft der Wohnungseigentümer stellt bereits eine derartige Vereinbarung dar. Den Wohnungseigentümern musste vielmehr bewusst sein, durch ihr Verhalten eine dauerhafte Regelung schaffen zu wollen, die auch für die Zukunft gilt und grundsätzlich nicht mehr zu ändern sein. Deshalb wurde regelmäßig jedenfalls bei Vereinbarungen über die Kostenverteilung zu verlangen sein, dass vor der stillschweigenden Willenskundgebung die Eigentümergeinschaft in Kenntnis der Gemeinschaftsordnung über den Gegenstand der Vereinbarung beraten hatte (vgl. Hanseatisches OLG, ZMR 2006, 298 ff.). Diesen Voraussetzungen entsprechen die Jahresabrechnungen in den zurückliegenden Jahren in keinem Fall, insbesondere da schon nicht zu erkennen ist, dass es sich überhaupt um Vereinbarungen handelt. Eine Abänderung im Sinne des § 16 Abs. 3 WEG bzw. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist hingegen bisher nicht erfolgt, weil es bereits an einer von einem Änderungsbewusstsein getragenen Beschlussfassung fehlt (vgl. Jennißen-Jennißen, a.a.O. § 16 Rdnr. 33), so dass es dahinstehen kann, ob die Voraussetzungen für eine Abänderung überhaupt vorliegen.

Der Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung unter dem Gesichtspunkt des Verstoßes gegen die Nichtöffentlichkeit der Versammlung, weil Herr Rechtsanwalt G nicht nur vor Eintritt in die Tagesordnung eine Stellungnahme bzw. Erläuterung abgegeben hat, sondern auch weiterhin an der Eigentümerversammlung teilgenommen und in Untervollmacht abgestimmt hat. Jeder Wohnungseigentümer besitzt grundsätzlich das Recht, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, dies schließt die Nichtöffentlichkeit der Versammlung nicht aus. Ein Wohnungseigentümer kann grundsätzlich jeden Dritten zu seiner Vertretung bevollmächtigen, Vertreter kann auch ein Anwalt sein. Diese Befugnis kann jedoch durch eine Vereinbarung beschränkt werden, wobei lediglich unzulässig wäre, die Möglichkeit einer Vertretung gänzlich auszuschließen oder auf die Person des Verwalters zu beschränken (Jennißen-Elzer, a.a.O., § 25 Rdnr. 45 ff., 57 f.; Kümmel-Niedenführ / Kümmel / Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 24 Rdnr. 42). Eine Stimmrechtsvollmacht kann den Vertreter berechtigen, eine Untervollmacht zu erteilen. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage der Auslegung. Maßgeblich ist, ob ein Interesse an einer persönlichen Wahrnehmung der Vollmacht besteht (vgl. Jennißen-Elzer, a.a.O. Rdnr. 49a, 108; BayObLG, ZMR 2003, 283; OLG Karlsruhe ZMR 2003, 289). Vorliegend sieht die Teilungserklärung vom 21.05.1964 in § 15 Ziffer 1. vor, dass sich Wohnungseigentümer bei Abwesenheit nur mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen können, eine Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis sieht die Regelung dagegen nicht vor, so dass grundsätzlich gegen die Vollmachtserteilung für Rechtsanwalt G keine Bedenken bestehen. Dass die Vollmacht der Wohnungseigentümerin N für den Wohnungseigentümer B eine Beschränkung hinsichtlich der Erteilung einer Untervollmacht enthält, trägt die Klägerin bereits nicht vor. Da entscheidend der Inhalt der Stimmrechtsvollmacht ist und darüber hinaus die Teilungserklärung sich hierzu nicht verhält, kann von einem Ausschluss der Erteilung einer Untervollmacht nicht ausgegangen werden. Demzufolge hat Herr Rechtsanwalt G als Vertreter der stimmrechtsübertragenden Wohnungseigentümerin und Hauptvollmachtgeberin N an der Eigentümerversammlung weiterhin teilgenommen, so dass ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht vorliegt.

28

Der angefochtene Beschluss entspricht insgesamt ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass die Anfechtungsklage keinen Erfolg hat.

29

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

30

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür nach § 543 Abs. 2 ZPO erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat im Hinblick auf die Entscheidung

31

keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Berufungsstreitwert: EUR 11.286,90

32