
Datum: 13.09.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 168/04
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:0913.16WX168.04.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 131/02

Tenor:

Auf die weitere sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2) wird der Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 09.07.2004 - 29 T 131/02 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2) wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 08.05.2002 dahingehend abgeändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 17.12.2001 zu TOP 6 für ungültig erklärt wird.

Die weitergehende Rechtsbeschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller Instanzen tragen die Beteiligten zu 1) und 2) zu je 50 %.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe

Die weitere sofortige Beschwerde ist zulässig und hat in der Sache teilweise Erfolg.

1

2

3

Die Begründung der Vorinstanzen, dass die Versammlung der Wohnungseigentümer vom 17.12.2001 zur Unzeit stattgefunden habe und schon deshalb die Beschlüsse der Wohnungseigentümer nicht wirksam seien, ist rechtsfehlerhaft. In der Sache ist nur der Beschluss zu TOP 6 für ungültig zu erklären; die Beschlussfassung zu TOP 3 ist nicht zu beanstanden.

Der Senat ist der Rechtsauffassung, dass im vorliegenden Fall der Versammlungsbeginn um 15.00 Uhr an einem Werktag zur Beschlussanfechtung nicht berechtigt. 4

Das WEG enthält keine ausdrückliche Regelung darüber, um welche Uhrzeit eine Versammlung der Wohnungseigentümer stattfinden soll. Die Frage ist deshalb nach den Regeln des § 21 WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beantworten. Da hier weder eine Vereinbarung noch ein Eigentümerbeschluss vorliegen, kann gemäß § 21 Abs. 4 WEG jeder Wohnungseigentümer eine Handhabung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht. Insoweit steht die Zeit der Eigentümerversammlung im pflichtgemäßen - gerichtlich nachprüfaren - Ermessen der für die Einberufung zuständigen Person, die eine Abwägung der Belange aller Wohnungseigentümer vorzunehmen hat. Die Zeit muss verkehrsüblich und zumutbar sein, um allen Wohnungseigentümern die Teilnahme zu ermöglichen und nicht zu erschweren, wobei auch auf die Bedürfnisse Berufstätiger, Versammlungen möglichst außerhalb der üblichen Dienstzeiten anzusetzen, Rücksicht zu nehmen ist. Diese Grundsätze hat die Verwalterin bei Anberaumung der Versammlung vom 17.12.2001 nicht verletzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine große Eigentümergemeinschaft mit mehr als 500 Wohnungseigentümern handelt, die überwiegend nicht in Köln leben und zum Teil weite Anfahrtswege haben, z. B. aus München oder Berlin anreisen müssen. Die Tagesordnung zur Versammlung enthielt 13 Tagesordnungspunkte und laut Protokoll endete die Versammlung um 20.00 Uhr, das heißt, sie dauerte 5 Stunden. Ein außerhalb der üblichen Dienstzeiten liegender späterer Versammlungsbeginn - ab 18.00 Uhr - hätte zur Folge gehabt, dass die Versammlung erst am späten Abend um 23.00 Uhr ihr Ende gefunden hätte. Die weit entfernt wohnenden Teilnehmer hätten auch bei Wahrnehmung eines Versammlungsbeginns um 18.00 Uhr innerhalb der üblichen Dienstzeiten anreisen müssen, wären darüber hinaus aber gezwungen gewesen, entweder - soweit überhaupt möglich - zur Nachtzeit die Rückreise anzutreten oder die Nacht in Köln zu verbringen. Berufstätige Teilnehmer hätten am Tag darauf völlig übermüdet ihre Arbeit aufnehmen oder aber einen weiteren Urlaubstag für die Rückreise am darauffolgenden Tag "opfern" müssen. Hinzu kommt, dass in der Vergangenheit - bis zur Versammlung vom 17.12.2001 - die Eigentümerversammlungen immer an einem Nachmittag in der Woche stattgefunden haben und die Antragstellerin den Vortrag der Antragsgegner, dass es deswegen bisher noch nie Beanstandungen gegeben habe, nicht erheblich bestritten hat. Die Entscheidung der Verwalterin, auch die Versammlung vom 17.12.2001 wieder an einem Werktag auf 15.00 Uhr anzuberaumen, war deshalb nicht ermessenfehlerhaft. 5

Da die Sache entscheidungsreif ist, bedurfte es einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Zurückverweisung an das Landgericht nicht, der Senat war vielmehr selbst in der Lage, die angefochtenen Beschlüsse auf ihre materielle Richtigkeit zu überprüfen. 6

In der Sache ist die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu TOP 3 (Wohngeldabrechnung 2000) nicht zu beanstanden. Die Antragstellerin rügt insoweit lediglich die Abrechnung der Warmwasserkosten, weil diese - zu 100 % nach Nutzflächen abgerechnet - der Heizkostenverordnung (§ 8) widerspreche. Unabhängig davon, dass sich 7

vorliegend eine Kostenverteilung nach Verbrauch schon nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht durchführen lässt, gelten die Regelungen der Heizkostenverordnung nicht unmittelbar für die Kostenverteilung, sondern müssen von den Wohnungseigentümern erst durch Vereinbarung oder - falls eine Öffnungsklausel existiert - durch entsprechenden Beschluss übernommen werden. Umlageregulungen, welche der Heizkostenverordnung nicht entsprechen, wurden mit Inkrafttreten dieser Verordnung am 30.06.1984 nicht unwirksam. Es besteht allein ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Änderung der Ausstattung und auf entsprechende Verwaltungsregelung. Da eine Vereinbarung oder ein Eigentümerbeschluss, der eine Änderung der in § 7 Abs. 2 g der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) enthaltene Kostenverteilung vorsieht, nicht vorliegt, hat die Verteilung der Warmwasserkosten auf der Grundlage dieser Regelung grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu erfolgen. Die Abrechnung der Verwaltung für das Jahr 2000, in der die Warmwasserkosten zu 100 % nach der Nutzfläche auf die einzelnen Nutzer verteilt werden, ist dennoch nicht zu beanstanden, weil vorliegend die Miteigentumsanteile den jeweiligen Nutzflächen entsprechen. Dies haben die Antragsgegner mit Schriftsatz vom 19.02.2003 unter Vorlage der Auflistung der Stammdaten sämtlicher Wohnungen im Einzelnen dargelegt. Sie haben weiter mit Schriftsatz vom 07.11.2003 anhand von zwei Beispielen betreffend die Warmwasserkostenabrechnung 2000 (für die Wohnungen der Antragstellerin Nr. 548 im Haus 3 und Nr. 020 im Haus 1) durch Gegenüberstellung einer Aufteilung der Gesamtkosten nach Miteigentumsanteilen aufgezeigt, dass die Abrechnung der Warmwasserkosten nach Flächen statt nach Miteigentumsanteilen zu einem nahezu identischen Ergebnis führt. Die Miteigentumsanteile verhalten sich hiernach proportional zu den Nutzflächen. Das Verhältnis zwischen Wohnflächen und Miteigentumsanteilen ist beibehalten, auch wenn die Eigentümerin der Parkpalette nach § 7 Abs. 5 der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) für diese keine Warmwasserkosten zu zahlen hat. Die Parkpalette steht im alleinigen Sondereigentum der Firma D und diese ist am Sondereigentum der Häuser 1 und 3 nicht beteiligt. Der Abrechnung der Warmwasserkosten liegt nur die Nutzfläche der Häuser 1 und 3 mit 19.478 qm zugrunde und bei der Berechnung nach Miteigentumsanteilen haben die Miteigentumsanteile an der Parkpalette unberücksichtigt zu bleiben.

Da weitere Beanstandungen hinsichtlich der Jahresabrechnung 2000 nicht erhoben werden, 8
solche auch nicht evident sind und davon auszugehen ist, dass etwaige Fehler der
Abrechnung von den Wohnungseigentümern gerügt würden, bestehen gegen die
Beschlussfassung der Wohnungseigentümer vom 17.12.2001 zu TOP 3 keine Bedenken.

Ungültig ist hingegen der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 6. Er verstößt - soweit 9
von der Antragstellerin gerügt - gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Die
Eigentümerin des Hauses Nr. 5 und der Parkpalette vollends von der Kostenart
"Gemeinschaftswasser" auszunehmen, ist auch unter Berücksichtigung der Regelungen in §
2 Abs. 2 und § 7 der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) nicht sachgerecht. Die Fa. D
hat sich nach Akteninhalt zumindest an den Wasserkosten zu beteiligen, die durch die
Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünflächen anfallen.

Soweit die Wohnungseigentümer weiter unter TOP 6 beschlossen haben, die Eigentümerin 10
des Hauses Nr. 5 und der Parkpalette bei der Kostenart "Hausmeister/Gartenpflege" nur noch
mit 3 % statt bislang 37,71 % zu belasten, zeigt der Schriftsatz der Antragsgegner vom
23.04.2002, dass bei der Schätzung dieser Kosten u. a. die umfangreichen Pförtnerdienste
eine Rolle spielten, die nach Vortrag der Antragsgegner eine Hausmeistertätigkeit allein für
die Häuser Nr. 1 und 3 darstellen. Die "Pförtnerdienste" stellen in der Abrechnung für das
Jahr 2000 aber einen eigenen Posten dar, so dass die der Beschlussfassung vom

17.12.2001 zugrunde liegende Schätzung von einer falschen Grundlage ausgeht, wie auch die erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 23.10.2002 zeigt. Der Beschluss der Wohnungseigentümer kann allein aus diesem Grunde keinen Bestand haben.

Widersprechen die Beschlüsse der Wohnungseigentümer betreffend die Veränderung des Verteilungsschlüssels den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so hat das auch die Ungültigkeit der Beschlussfassung zum Vorteilsausgleich für die Jahre 1999 und 2000 zur Folge. Soweit die Wohnungseigentümer unter TOP 6 des weiteren beschlossen haben, dass der Eigentümer des Hauses Nr. 5 und der Parkpalette ab dem Wirtschaftsjahr 2001 gleichberechtigt an den Einnahmen und Kosten der Verpachtung der Dachflächen des Hauses Nr. 1 nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu beteiligen ist, so ist auch dieser Beschluss in entsprechender Anwendung der Regelung des § 139 BGB ungültig. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Beschlussfassung zu diesem Punkt auch ohne die Regelungen betreffend die Änderung des Verteilerschlüssels erfolgt wäre. 11

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entsprach billigem Ermessen, die gerichtlichen Kosten aller drei Instanzen entsprechend dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen zu verteilen. Im Übrigen bestand keine Veranlassung, von dem Grundsatz abzuweichen, dass außergerichtliche Kosten im Wohnungseigentumsverfahren nicht erstattet werden. 12

Der Geschäftswert wird gemäß § 48 Abs. 3 WEG auf 10.000,00 EUR festgesetzt. 13