

Amtsgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 23 Abs. 3 S. 2; 28 WEG

- 1. Bei einer Beschlussfassung, die Kostenverteilung im Wege des Umlaufbeschlusses zu entscheiden, handelt es sich lediglich um einen Vorschaltbeschluss, der der Vorbereitung der nachfolgenden Beschlussfassung dient.**
- 2. Dieser Beschluss muss weder angekündigt werden, so dass die unter "Sonstiges" erfolgte Beschlussfassung nicht zu beanstanden ist, noch ist er isoliert anfechtbar. Anfechtbar ist nur der anschließend gefasste Beschluss.**
- 3. Eigentümerbeschlüsse sind "aus sich heraus" auszulegen sind und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.**

AG Köln, Urteil vom 30.08.2021 - 202 C 38/21

Tenor:

Der in der Versammlung vom 20. Mai 2021 unter TOP 1 gefasste Beschluss

TOP 1. Jahresabrechnung 2020

Die Gemeinschaft beschließt in der Abrechnung 2020 alle Kosten nach Miteigentumsanteilen gemäß der Teilungserklärung zu verteilen und keine Haus- bzw. Garagenbezogene Verteilerschlüssel zu verwenden.

Die vorgelegte Gesamt/Einzelabrechnung für das Jahr 2020 wird mit den Änderungen anerkannt. Guthaben / Fehlbeträge (Abrechnungsspitze) aus dieser Einzelabrechnung sind mit dem Hausgeld im Monat Juni im Lastschriftverfahren zu verrechnen.

wird insoweit für ungültig erklärt, dass ein fehlerhafter Verteilerschlüssel beider Kostenpositionen "Verwalterhonorar Garage" zugrunde gelegt worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger je zu 1/3 und die Beklagte zu 1/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft. Sie fechten in der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2021 gefasste Beschlüsse an. Gegenstand von TOP 1 ist die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2020 nebst Kostenverteilung. Die Kosten sollten "nach Miteigentumsanteilen gemäß der Teilungserklärung" verteilt werden. In der Jahresabrechnung ist das Verwalterhonorar für die Garageneinheiten nach Einheiten verteilt. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass jeder Eigentümer die auf ihn bzw. auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten alleine zu tragen hat, sofern hierfür besondere Versorgungseinrichtungen und/oder Messvorrichtungen vorhanden sind oder die Kosten sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. In dem Verwaltervertrag sind unterschiedliche Vergütungen für Wohn- und Garageneinheiten geregelt. Zu TOP 6 beschloss die Gemeinschaft unter "Sonstiges", im Wege des Umlaufbeschlusses über die Kostenverteilung für das Wirtschaftsjahr 2022 zu entscheiden.

Die Kläger sind der Ansicht, bei der Kostenposition "Verwalterhonorar Garage" sei ein fehlerhafter Kostenverteilungsschlüssel zugrunde gelegt worden. Es hätte der gesetzliche Verteilerschlüssel nach Miteigentumsanteilen angewendet werden müssen. Zu TOP 6 sind sie der Ansicht, ein Kostenverteilungsschlüssel hätte nicht unter dem Punkt "Sonstiges" beschlossen werden dürfen. Es hätte zudem kein Anlass bestanden, diesen einen Punkt aus der Erörterung auf einer Eigentümerversammlung auszunehmen und im Wege des Rundbeschlusses zu beschließen.

Die Kläger beantragen,

1. der in der Versammlung vom 20. Mai 2021 unter TOP 1 gefasste Beschluss TOP 1. Jahresabrechnung 2020

Die Gemeinschaft beschließt in der Abrechnung 2020 alle Kosten nach Miteigentumsanteilen gemäß der Teilungserklärung zu verteilen und keine Haus- bzw. Garagenbezogene Verteilerschlüssel zu verwenden.

Die vorgelegte Gesamt/Einzelabrechnung für das Jahr 2020 wird mit den Änderungen anerkannt. Guthaben / Fehlbeträge (Abrechnungsspitze) aus dieser Einzelabrechnung sind mit dem Hausgeld im Monat Juni im Lastschriftverfahren zu verrechnen.

wird insoweit für ungültig erklärt, dass ein fehlerhafter Verteilerschlüssel beider Kostenpositionen "Verwalterhonorar Garage" zugrunde gelegt worden ist.

2. Der in der Versammlung vom 20. Mai 2021 unter TOP 6 gefasste Beschluss

TOP 6. Sonstiges

Die Gemeinschaft möchte für das Wirtschaftsjahr 2022 wieder die Haus- bzw. Garagenbezogenen Verteilerschlüssel verwenden. Hierüber soll mit einem Rundbeschluss entschieden werden, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Rücksendung hat dann innerhalb der nächsten vier Wochen ab Zugang zu erfolgen. Stimmen, die nach dem Stichtag eingehen, werden nicht mehr gezählt und das Ergebnis zum Stichtag verkündet.

wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, die Verteilung der Kosten der Verwaltervergütung entspreche der Teilungserklärung. Der jeweilige Anteil des jeweiligen Sondereigentums an der laufenden Verwaltervergütung sei ohne Weiteres gesondert feststellbar. Zu TOP 6 fehlt den Klägern nach ihrer Ansicht bereits das Rechtsschutzinteresse, da es sich

um einen Beschluss mit nur verfahrensregelnder Wirkung im Einzelfall handele. Verfahrens- und Geschäftsordnungsbeschlüsse müssten nicht angekündigt werden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Sie ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden.

TOP 1

Die Jahresabrechnung betreffend das Verwalterhonorar für die Garageneinheiten entspricht nicht dem gefassten Beschluss. Hierdurch ändert sich unstreitig das Abrechnungsergebnis der Kläger bzw. der von diesen zu leistende Nachschuss oder das von ihnen zu beanspruchende Guthaben, also die Position, die allein Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 2 WEG sind.

Unerheblich ist, ob die Verteilung des Verwalterhonorars nach Einheiten den Regelungen der Teilungserklärung entspricht. Der Beschluss regelt ausdrücklich eine Verteilung aller Kosten nach Miteigentumsanteilen. Ebenso ausdrücklich ist festgestellt, dass keine haus- bzw. garagenbezogenen Verteilerschlüssel Anwendung finden sollen. Hieraus kann nicht der Schluss gezogen werden, dass dennoch entgegen dem Wortlaut Kostenverteilungen nach Einheiten vorgenommen werden sollten. Für eine solche Deutung des Beschlussinhaltes ist kein Raum.

Für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten die §§ 133, 157 BGB. Die Auslegung hat dabei wegen ihrer Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern entsprechend den Regeln für grundbuchliche Eintragungen aus sich heraus objektiv und normativ zu erfolgen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14 -, WuM 2015, 448; Landgericht Berlin, Urteil vom 5. Mai 2013 - 55 S 52/12 -, Info M 2013, 298; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, Kommentar zum WEG, 10. Aufl., § 23 Rn. 79).

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Eigentümerbeschlüsse sind "aus sich heraus" auszulegen sind und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn

sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 08. April 2016 - V ZR 104/15 -, ZWE 2016,325). Dass durch Einsichtnahme in die Teilungserklärung eine dem Wortlaut widersprechende Kostenverteilung vorzunehmen sein sollte, obgleich explizit haus- und garagenbezogene Verteilerschlüssel keine Anwendung finden sollten, entspricht weder der geforderten Klarheit der Regelung, noch müsste ein Rechtsnachfolger eine solche Auslegung gegen sich gelten lassen.

Nach alledem war der Klage in diesem Punkt zu entsprechen.

Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

Bei der Beschlussfassung zu TOP 6, die Kostenverteilung im Wege des Umlaufbeschlusses zu entscheiden, handelt es sich lediglich um einen Vorschaltbeschluss, der der Vorbereitung der nachfolgenden Beschlussfassung dient. Dieser Beschluss muss weder angekündigt werden, so dass die unter "Sonstiges" erfolgte Beschlussfassung nicht zu beanstanden ist, noch ist er isoliert anfechtbar. Anfechtbar ist nur der anschließend gefasste Beschluss ((MünchenerKommentar/Hogenschurz, § 23 Rn. 61; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021 Kapitel 8 Rn. 32; im Ergebnis wohl auch Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, § 8 Rn. 651).

Dass der Kläger einen Beschluss, sollte dieser zustandekommen, anfechten müsste, ist zutreffend. Dies würde aber auch gelten, wenn die Beschlussfassung auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben worden wäre. Im Übrigen ist die Rechtsfolge vergleichbar mit dem Vorbereitungsbeschluss, mit dem beispielsweise eine klageweise Verfolgung eines Miteigentümers beschlossen worden ist. Auch dieser teilt das Schicksal zumindest eingeschränkter Anfechtbarkeit und dem Erfordernis ein späteres Verfahren abzuwarten.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 11, 711 ZPO.