

**Amtsgericht Köln**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 10, 28, 44 WEG

- 1. Ein sich aus der Teilungserklärung ergebender Kostenverteilungsschlüssel ist für die Kostenverteilung des Wirtschaftsplans maßgeblich.**
- 2. Daran ändert sich auch nichts, wenn zusätzlicher, in der Teilungserklärung nicht vorgesehener Wohnraum besteht, der an der Kostenverteilung nicht beteiligt ist.**
- 3. Bis zur Änderung der Teilungserklärung (ggfls. über § 10 WEG) ist die Kostenverteilung nicht zu beanstanden.**

AG Köln, Urteil vom 11.01.2023; 204 C 75/22

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die klagende Partei.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten, der Wohnungseigentümergeinschaft I.-straße N02 in N. Die Klägerin ist Eigentümerin der Sondereigentumseinheit Nr. N03. Diese wurde zunächst als Gewerbeeinheit genutzt und ist auch dementsprechend in der Teilungserklärung aufgeführt.

Zwischen den Voreigentümern der Gemeinschaft und der Beklagten wurde bereits ein Verfahren vor dem Amtsgericht Köln unter dem Aktenzeichen 202 C 62/14 (Bl. 232 ff. d. A.) geführt. Gegenstand war ein Unterlassungsanspruch gegen die

Voreigentümer der Sondereigentumseinheit der Klägerin auf Unterlassung der Wohnnutzung. Die Klage wurde abgewiesen.

Am 17.05.2022 fand eine ordentliche Wohnungseigentümerversammlung statt, in der unter TOP 4 über die Einzel- und Gesamtwirtschaftspläne für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 mehrheitlich abgestimmt wurde. Das Protokoll liegt dem Gericht nicht vor. Unter TOP 7 wurde der Beschlussantrag der Klägerin bezüglich der Herausnahme des sogenannten Faktor 2 bei der Einheit N03 ab dem 01.01.2023 bei den in der Benutzergruppe betroffenen Konten (Hausreinigung, Strom und Aufzugskosten) und die Belastung der Mehrkosten der Einheiten 15 und 17 - 20 abgelehnt.

Die Klägerin ist der Ansicht, sie habe einen Anspruch auf Änderung der Verteilungsschlüssel und damit auf Aufhebung der unter TOP 4 und 7 betroffenen Beschlüsse und einer entsprechenden Feststellung. Sie hält den Beschluss zu TOP 4 einer Teilanfechtung für zugänglich, da die Beschlussgegenstände teilbar seien.

Aus dem Urteil aus dem Jahr 2014 ergebe sich, dass die Wohnung zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Demgemäß habe sie Anträge auf Änderung der Teilungserklärung gestellt. Diese seien aber nicht berücksichtigt worden bzw. abgelehnt worden. Eine Protokollberichtigung einer Beschlussfassung aus dem Jahre 2021 sei bisher nicht erfolgt. Mit dem angewandten Verteilungsschlüssel und der Berechnung des Faktors 2 gehe eine Mehrbelastung der Klägerin einher.

Die Klägerin beantragt,

1. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2022 unter TOP 4 Ziffer 1 gefassten Beschluss

"Die auf Grundlage des Gesamtwirtschaftsplanes ermittelten Vorschusszahlungen auf die Einzelwirtschaftspläne mit Ausfertigungs-/Druckdatum vom 07.04.2022 für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 in Höhe von monatlich insgesamt 12.496,00 € nebst den dort angegebenen Verteilungsschlüsseln rückwirkend zum 01.01.2022 hinsichtlich der Positionen Hausreinigung, Strom, Aufzugskosten für die I.-straße N04 (Benutzergruppe 2) und die Änderung der monatlichen Hausgeldvorschusszahlungen ab dem 01.06.2022"

für ungültig zu erklären,

2. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2022 unter TOP 4 Ziffer 2 gefassten Beschluss hinsichtlich der Fälligkeit und Zahlbarkeit und dem Gebrauch machen der Einzugsermächtigung für die jeweiligen sich aus den

Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Vorschüssen auf das Hausgeld nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Vereinbarungen und die hilfsweise bzw. ergänzende Fälligkeit und Zahlbarkeit der jeweils im Voraus bis zum Ablaufe des 3. Werktages eines jeden Monats, für ungültig zu erklären,

3. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2022 unter TOP 4 Ziffer 3 gefassten Beschluss "der vorbeschlossene Gesamtwirtschaftsplan sowie die beschlossenen Einzelwirtschaftspläne für den Wirtschaftszeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 gelten als Anspruchsgrundlage auch über das angegebene Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan", für ungültig zu erklären, sowie

4. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2022 unter TOP 7 gefasste Negativbeschluss bezüglich der Herausnahme des sogenannten Faktor 2 bei der Einheit N03 ab dem 01.01.2023 bei den in der Benutzergruppe betroffenen Konten (Hausreinigung, Strom und Aufzugskosten) und die Belastung der Mehrkosten der Einheiten 15 und 17-20 entsprechend der oben angegebenen Aufstellung, für ungültig zu erklären, sowie

5. festzustellen, das Zustandekommen des folgenden Beschlusses:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt, den sogenannten Faktor 2 bei der Einheit N03 ab dem 01.01.2023 bei den in der Benutzergruppe betroffenen Konten (Hausreinigung, Strom und Aufzugskosten) herauszunehmen. Die Einheiten 15 und 17 - 20 werden entsprechend der oben angegebenen Aufstellung mit den Mehrkosten belastet".

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, es bestehe kein Anspruch entgegen der Teilungserklärung auf Änderung der Kostenverteilerschlüssel und der entsprechenden Umlage. Außerdem handele es sich um nur einen Beschluss. Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Sondereigentumseinheit für Wohnzwecke genutzt werde oder in der Zukunft dauerhaft genutzt werden solle.

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

## **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Es kann dahinstehen, ob die Beschlussgegenstände teilbar sind. Es ist nicht ersichtlich, warum die Beschlüsse oder der einzelne Beschluss geteilt werden soll.

Zu dem Klageantrag zu 1 ist das Gericht der Auffassung, dass sich aus der Teilungserklärung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 eindeutig der Kostenverteilungsschlüssel ergibt. Dieser ist bislang noch nicht geändert worden, so dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Aus dem Urteil des Amtsgerichts Köln ergibt sich nichts anderes. Es ist lediglich der Unterlassungsanspruch abgewiesen worden. Es ist nichts dazu gesagt worden, dass die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken dient. Insoweit geben die Rechtskraft des Urteils und der Tenor nichts her. Die Teilungserklärung ist bislang auch nicht geändert worden, so dass der Teilbeschluss bzw. Beschluss noch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Im Übrigen sind aus gleichen Gründen die Beschlüsse oder Teilbeschlüsse zu Klageantrag 2 und 3 nicht zu beanstanden. Im Übrigen, wenn man die Beschlüsse zu 2 und 3 als teilbar erachten würde, ist es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, weil die Bestimmungen zur Fälligkeit und Zahlbarkeit geregelt werden müssen und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Auch eine Fortgeltung der Wirtschaftspläne über den 31.12.2022, für den Fall dass kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, ist nicht zu beanstanden.

Auch der Beschluss zu TOP 7 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Durch das Urteil von 2014 wird nicht festgestellt, dass die Wohnung nur zu Wohnzwecken dienen darf. Eine Änderung der Teilungserklärung ist damit nicht eingegangen und auch nicht vollzogen worden. Dementsprechend kann der Faktor 2 bei der Einheit N03 ab dem 01.01.2023 nicht herausgenommen werden.

Außerdem ist eine Benachteiligung bei den Kosten in Höhe von 25 % durch die Klägerin nicht belegt worden. Auch würden die Einheiten 15 und 17 - 20 durch den Beschluss unangemessen benachteiligt, weil die Einheit N03 ganz aus der Kostenverteilung herausgenommen werden soll. Und diese Einheiten genießen

Vertrauensschutz, dass die Kostenverteilung ohne Änderung der Teilungserklärung so bestehen bleibt wie sie ist.

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf §§ 91, 709 ZPO.

Streitwert: 9.636,00 €