

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 21, 28 Abs. 1 WEG; 366 BGB

- 1. Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, Vorauszahlungen auf die Instandhaltungsrücklage auf die laufenden Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verrechnen. Dies erforderte erst ein Tätigwerden der Verwaltung im Rahmen einer Umbuchung, was mit der Bildung einer "eisernen Reserve" auf dem Konto für die laufenden Ausgaben nicht vereinbar.**
- 2. Daraus folgt, dass bei Teilzahlungen eines Wohnungseigentümers für den Fall, dass er als Schuldner keine Tilgungsbestimmung getroffen hat, die Teilzahlung verhältnismäßig auf die einzelnen Leistungsbestimmungen (Instandhaltungsrücklage, Wohngeldkonto) zu verteilen ist.**
- 3. Denn die Instandhaltungsrücklage ist unmittelbar mit Eingang der Zahlung des Wohnungseigentümers entsprechend seiner Verpflichtung aus dem Wirtschaftsplan in das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft entsteht und nach § 28 Abs. 1 Satz 3 WEG dieser Betrag unmittelbar mit dem Zufluss in das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr aufgrund der zugrunde liegenden Leistungsbestimmung sofort der Instandhaltungsrücklage zuzuordnen, die Anwendung von § 366 Abs. 2 BGB, mithin die verhältnismäßige Tilgung jeder Schuld.**

LG Köln, Urteil vom 13.12.2012; Az.: 29 S 95/12

Tenor

Das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 30.03.2012, Az. 204 C 223/11, wird teilweise abgeändert:

Der Beschluss zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 24.05.2011 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

2.

Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Kläger 60% und die Beklagten 40%.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger 1/3 und die Beklagten 2/3.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft W-Straße 1-9, 2-4 in Köln.

Die Kläger wohnen in Haus Nr. 2 der Wohnungseigentumsanlage. Die Teilungserklärung sieht vor, dass bei Beschlüssen, die zweifelsfrei nur eines der Gebäude betreffen, die Wohnungseigentümer des betreffenden Hauses stimmberechtigt sind.

Die Kläger stellten in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2011 zu TOP 10 b den Antrag zu beschließen, für die Hausmeister- und Gartenarbeiten solle eine Ausschreibung durchgeführt werden. Die Eigentümergeinschaft verfügt derweil über einen festangestellten Hausmeister.

Zu TOP 2 genehmigten die Eigentümer mehrheitlich den Wirtschaftsplan 2011 mit ergänzenden Bestimmungen betreffend die Zahlung von Hausgeld. Der Beschluss lautet:

"Bei Teilzahlungen von Eigentümern soll die Erfassung der Zahlungen zunächst auf den Anteil der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) und erst dann auf die Ausgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) erfolgen. Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen zur bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen, aufgrund rückständiger Hausgelder, auf dem Girokonto zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag von max. 50.000,00 € nicht übersteigen und muss von dem Verwaltungsbeirat genehmigt werden."

Unter TOP 6 fassten die Eigentümer schließlich den Beschluss, die Wohnungen der Häuser Nr. 2 und Nr. 4 mit Funkmodulen zur Erfassung des Wasser- und Abwasserverbrauchs auszustatten. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2011 Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 30.03.2012, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird (Bl. 129 ff GA), hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2, TOP 6 und TOP 10 b abgewiesen. Dies ist Gegenstand des Berufungsverfahrens. Weiter waren erstinstanzlich noch die Beschlüsse zu TOP 8, TOP 14 und TOP 15

Gegenstand des Rechtsstreits. Dabei hat das Amtsgericht die Beschlüsse zu TOP 8 und zu TOP 14 für ungültig erklärt und die Klage zu TOP 15 abgewiesen. Zur Begründung der Abweisung hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 2, TOP 6 und TOP 10 b hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Beschlussanfechtung zu TOP 10 b erfolglos sei, weil ein Hausmeister festangestellt sei. Dieser befinde sich auch in ungekündigter Anstellung. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 2 hat es ausgeführt, dass es der Verwalterin freistünde, wie sie etwaige Teilzahlungen von Wohnungsgeldern verbuche. Schließlich hat es zur Abweisung der Anfechtungsklage betreffend den Beschluss zu TOP 6 dargelegt, dass der Beschluss nicht an einem Abstimmungsmangel leide. Entgegen der Ansicht der Kläger seien die Regenwasserkosten nicht erfasst.

Das Urteil ist den Klägern am 04.04.2012 zugestellt worden. Sie haben hiergegen mit Schriftsatz vom 02.05.2012, eingegangen bei Gericht am 03.05.2012, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 31.05.2012, eingegangen bei Gericht am 01.06.2012, begründet.

Sie sind der Ansicht, der Beschluss zu TOP 2 entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Eingehende Zahlungen müssten vorrangig auf die Ausgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung verrechnet werden, um so fällige Rechnungen begleichen zu können. Andernfalls käme es auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Untereinheiten bestehen, zu Unangemessenheiten. Es könnte zu Liquiditätsengpässen kommen, wenn Teilzahlungen zuerst auf die Instandhaltungsrücklage verrechnet würden. Enthalte die Gemeinschaftsordnung (hier: § 13) eine Regelung, nach der sich die Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohneinheiten richten, könne es geschehen, dass in einem Gebäude die Instandhaltungsrücklage anwachse, während die Eigentümer der anderen Gebäude sich sorgen müssten, die laufenden Verwaltungskosten aufzubringen.

Der Beschluss zu TOP 6 sei unklar. Er erfasse auch den städtischen Abwassergebührenbescheid, der unter den Begriff der Abwasserkosten falle. Zu dem Begriff des Abwassers zähle auch das Regenwasser. Die Ableitung von Regenwasser lasse sich einem konkreten Gebäude alleine zuordnen, weswegen nicht nur die Eigentümer der Gebäude Nr. 2 und Nr. 4 einen solchen Beschluss hätten fassen dürfen.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 10 b verhalte es sich dergestalt, dass die Hausmeisterkosten mit 140.000,00 € sehr hoch seien. Auch gebe es zu wenig Arbeit für zwei Hausmeister. Dies sei unwirtschaftlich.

Die Kläger beantragen,

das am 30.03.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln, Az. 204 C 223/11, und auch die in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft W-Straße 1-9, 2-4, Köln vom 24.05.2011 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 (bei Teilzahlungen von Eigentümern soll die Erfassung der Zahlungen zunächst auf den Anteil der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) und erst dann auf die Ausgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) erfolgen. Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistungen zur bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrücklage zur Zwischenfinanzierung von

Liquiditätsengpässen, aufgrund rückständiger Hausgelder, auf dem Girokonto zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag von maximal 50.000,00 € nicht übersteigen und muss von dem Verwaltungsbeirat genehmigt werden.), zu TOP 6 (Die Eigentümer der Häuser Nr. 2 und Nr. 4 beschließen, alle Wohnungen in den Häusern Nr. 2 und Nr. 4 mit Wasserzählern mit Funkmodulen laut Angebot der Firma L vom 04.04.2011 (2x6 Jahre) zum 01.01.2012 auszustatten. Somit sind die Wasser- und Abwasserkosten ab dem Jahr nach Verbrauch abzurechnen. Weiterhin wird beschlossen, dass jeder Eigentümer die Miete für die in seiner Wohnung eingebauten Zähler übernehmen muss. Die einmaligen Montagekosten in Höhe von ca. 5.500,00 € werden durch die Rücklagen der Häuser Nr. 2 und Nr. 4 finanziert.) und zu TOP 10 b (Die Eigentümergemeinschaft beschließt, eine Ausschreibung für Festangestellte und/oder gewerbliche Unternehmer für die Hausmeister- und Gartenarbeiten einzuholen, wobei auf der nächsten Eigentümerversammlung 2012 die weitere Vorgehensweise beschlossen werden soll.)

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass der Berufungsantrag hinsichtlich des Beschlusses TOP 2 über den Klageantrag hinausgehe. In der Sache sind sie diesbezüglich der Ansicht, es sei den Wohnungseigentümern freigestellt, wie Teilzahlungen verrechnet werden sollen. Sie könnten den Verwalter insofern anweisen. Eine Gefahr von Liquiditätsengpässen bestehe nicht. Es sei nämlich zusätzlich beschlossen worden, dass der Verwalter die Möglichkeit von Zwischenfinanzierungen erhalte. Dieser Teil des Beschlusses zu TOP 2 sei bestandskräftig geworden.

Auch seien die Regenwasserkosten nicht durch den Beschluss zu TOP 6 erfasst. Aus der Syntax des angefochtenen Beschlusses ergebe sich, dass lediglich Schmutzwasserkosten als Pendant zu den Frischwasserkosten vom Beschluss erfasst seien.

Der Beschluss zu TOP 10 b entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Den Hausmeister sei nicht gekündigt worden. Zudem bestehe keine Verpflichtung, sich für das preisgünstigste Angebot zu entscheiden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung hat teilweise Erfolg.

Soweit die Kläger den Beschluss zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 24.05.2011 angefochten haben, hat die Berufung Erfolg.

Zwar ist den Beklagten zuzugeben, dass sich die Kläger im Rahmen der Berufung weitergehend gegen den Beschluss zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung wenden, als sie dies innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG getan haben. Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist haben sich die Kläger darauf berufen, dass vorrangig eine Bedienung der Kosten der laufenden Verwaltung zu erfolgen habe. Mit dem Verrechnungs- oder Umbuchungsmechanismus haben sie sich nicht auseinandergesetzt. Jedoch führt dies nicht dazu, dass die Berufung der Kläger deswegen erfolglos bliebe, da der Beschluss zu TOP 2 trotz seiner teilweisen Bestandskraft insgesamt gemäß § 139 BGB analog für ungültig zu erklären war (vgl. auch BGH, Beschl. v. 10.09.1998 – V ZB 11/98). Denn trotz der Bestandskraft desjenigen Teiles des Beschlusses, der eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen der den Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage und dem Girokonto für die Deckung der laufenden Ausgaben vorsieht, führt der angefochtene Beschluss in seiner Ausgestaltung dazu, dass die – bestandskräftige – Ausnahme zur Regel werden würde. Aus den Vorauszahlungen auf die Instandhaltungsrücklage darf Geld nicht auf die laufenden Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft verrechnet werden. Dies erforderte erst ein Tätigwerden der Verwaltung im Rahmen einer Umbuchung. Dies ist mit der Rechtsprechung der Kammer über die Bildung einer "eisernen Reserve" auf dem Konto für die laufenden Ausgaben nicht vereinbar.

Hierzu hatte die Kammer bereits in dem Rechtsstreit 29 S 181/11 mit Urteil vom 09.02.2012, veröffentlicht u. a. in ZWE 2012, 280 und ZMR 2012, 662, entschieden, dass § 16 Abs. 2 WEG jeden Wohnungseigentümer verpflichtet, sich an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen. Die Beitragsleistung des Wohnungseigentümers ist in Geld zu erbringen. Die Kostenverteilung führt grundsätzlich zu den Einnahmen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts und somit zur Kostendeckung erforderlich sind. Diesen Grundsätzen trägt der angefochtene Beschluss nicht ausreichend Rechnung. Für die von der Beschlussfassung erfassten nicht vollständigen Zahlungen gilt für den Fall, dass der einzelne Wohnungseigentümer als Schuldner keine Tilgungsbestimmung getroffen hat, dass die Instandhaltungsrücklage unmittelbar mit Eingang der Zahlung des Wohnungseigentümers entsprechend seiner Verpflichtung aus dem Wirtschaftsplan in das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft entsteht und nach § 28 Abs. 1 Satz 3 WEG dieser Betrag unmittelbar mit dem Zufluss in das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr aufgrund der zugrunde liegenden Leistungsbestimmung sofort der Instandhaltungsrücklage zuzuordnen ist, die Anwendung von § 366 Abs. 2 BGB, mithin die verhältnismäßige Tilgung jeder Schuld. Durch die angefochtene Beschlussfassung wäre dies indes anders. Durch die streitgegenständliche Beschlussfassung kann es passieren, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes und eine Kostendeckung nicht mehr möglich sind. Da nicht geregelt ist, dass jedenfalls eine "eiserne Reserve" zur Kostendeckung der laufenden Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft verbleibt, ist es denkbar, dass die Instandhaltungsrücklage in vollem Umfang aufgefüllt wird, ohne dass Zahlungen auf die zur Kostendeckung erforderlichen Wohngeldforderungen erzielt werden.

Die Möglichkeit einer Umbuchung, unabhängig davon, ob der bestandskräftig Teil des Beschlusses nur als Buchungsanweisung

aufzufassen ist, ändert an der Unwirksamkeit des vorrangig bestehenden Zuweisungsautomatismus, wie er dem angefochtenen Beschluss zugrunde liegt, nichts.

Hinsichtlich der Beschlussanfechtungen zu TOP 6 und TOP 10 b aus der Eigentümerversammlung vom 24.05.2011 bleibt die Berufung ohne Erfolg.

Der angefochtene Beschluss unter TOP 6 entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Er ist inhaltlich hinreichend bestimmt. Auch sind Beschlüsse objektiv und normativ auszulegen, so dass zu fragen ist, wie ein objektiver Dritter den Beschluss verstehen wird. Der Rechtsverkehr hat ein aner kennenswertes Interesse daran, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können (BGH, Beschl. v. 10.09.1998 – V ZB 11/98). Der Beschluss lässt aus sich heraus erkennen, was gelten soll (siehe dazu Jennißen/Elzer, WEG, 3. Auflage, Vor §§ 23 bis 25 Rn. 146), wenn er regelt, dass "(...) Wohnungen (...) mit Wasserzählern (...) auszustatten [sind]. Somit sind die Wasser- und Abwasserkosten (...) nach Verbrauch abzurechnen." Daraus wird hinreichend deutlich, dass Regenwasser nicht als Abwasser im Sinne dieses Beschlusses zu behandeln ist. Auch dadurch, dass es heißt, die Wohnungen seien mit Wasserzählern auszustatten, verdeutlicht sich, dass Regenwasser, das nicht in Wohnungen anfällt, nicht erfasst werden soll.

Weiter entspricht der Beschluss zu TOP 10 b ordnungsmäßiger Verwaltung. Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine den Vereinbarungen und Beschlüssen und im Falle deren Fehlens eine dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung verlangen (Jennißen/Heinemann, WEG, 3. Auflage § 21 Rn. 41). Die Beschlussanfechtung einschließlich des Verpflichtungsbegehrens der Kläger ist allerdings ohne Erfolg, weil sie nicht darlegen, inwiefern ein anderer Hausmeister die Aufgaben besser oder für weniger Geld gleich gut durchführen würde. Das Kostenargument der Kläger ist für sich nicht hinreichend, um ihr beehrtes Ziel, die Einholung von Konkurrenzangeboten, zu erreichen. Es ist den Wohnungseigentümern unbenommen, sich im Rahmen ordnungsmäßiger Ermessensausübung für einen möglicherweise teureren Hausmeister zu entscheiden (vgl. zu einem Verwalter: LG Köln, Urt. v. 24.11.2011 – 29 S 130/11).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 708 Nr. 10 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Nach § 543 Abs. 2 ZPO ist die Revision nur zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Streitwert:

- I. Instanz: 18.724,50 €

(entsprechend der nicht angefochtenen Festsetzung des erstinstanzlichen Urteils)

- II. Instanz: 15.000,00 €

