



PETER KÖHLER
RECHTSANWALT

In historischer Hinsicht ist in Bezug auf den der Beschlussanfechtungsklage zu Grunde liegenden Streitgegenstand anzumerken, dass unter der bis zum 31.12.2013 für die WEG-Gemeinschaft amtierenden WEG-Verwaltung eine entsprechende Aufstellung der Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 zur Umsetzung gelangt ist, die in der ordentlichen Versammlung v. 31.10.2012 zu den TOP 5, 6, 7 und 8 erfolgt sind. Diese Beschlussfassungen sind aus dem Kreis der Sondereigentümer der WEG-Gemeinschaft beim Amtsgericht Königstein im Verfahren z. Az. 21 C 1658/12 (14) angefochten worden.

In der (nächsten) Wohnungseigentümerversammlung v. 09.01.2013 ist von der WEG-Gemeinschaft (gerade) vor dem Hintergrund dieses laufenden BA-Verfahrens unter den Top 5, 6, 7, 8, 9 u. 10 beschlossen worden, die o. g. (angefochtenen) Beschlüsse der Versammlung v. 31.10.2012 im Rahmen von (Aufhebungs-) Beschlüssen zu neutralisieren, damit hierdurch das Klageverfahren für erledigt erklärt werden kann.

Vor dem Hintergrund dieser Historie haben sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung v. 10.10.2013 darauf verständigt, die Jahresabrechnungen (Gesamt-u. Einzeljahresabrechnungen) für den Zeitraum der Jahre 2006 bis 2012 zunächst nicht zu beschließen und stattdessen eine juristische Expertise eines Rechtsanwalts zu den Kostenverteilungsschlüsseln, die auf der Grundlage der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung zur Anwendung gelangen, einzuholen. Auf der Grundlage dieser Beschlussfassungen bin ich von der WEG-Verwaltung mit der Erstellung der entsprechenden Rechtsexpertise beauftragt worden.

Die maßgebliche Gemeinschaftsordnung der WEG-Gemeinschaft beinhaltet im Hinblick auf den oberirdischen Gebäudekomplex und die unterirdische Tiefgarage als Untergemeinschaften der Wohnungseigentumsanlage zumindest eine Bildung von Untergemeinschaften in Bezug auf die Kostenverteilung, wie dies anhand der Bildung von entsprechenden Abrechnungskreisen in der Wohnungsanlage nach Maßgabe des § 3 Ziffer 1 GO angeordnet wird, und auf eine entsprechend separate Beschlusswahrnehmung, wie dies nach Maßgabe der Regelungen des § 4 Ziffer 7 GO angeordnet ist. Mithin stellt diese Wohnanlage eine „Zweigliedrige Mehrhausanlage“, bestehend aus zwei (räumlich) abgrenzbaren Baukörpern dar. Dies in baulicher Hinsicht in der Form

einer (ebenerdigen/unterirdischen) Tiefgarage und einem oberirdischen Gebäude (Wohnungs-/Teileigentumseinheiten).

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung besteht in Bezug auf die rechtliche Zulässigkeit einer solch gestalteten wirtschaftlichen Kostentrennung in der GO eine Rechtsansicht dahingehend, dass es aus Gründen der Kostengerechtigkeit und des Selbstverwaltungsprinzips bei einer solchen Mehrhausanlage rechtlich möglich und mithin zulässig ist, in der TE/GO einen Regelungsgehalt zu vereinbaren, wonach im Ergebnis alle separierbaren und getrennt erfassbaren Betriebs-, Verwaltungs-u. Instandsetzungs-u. Instandhaltungskosten, die (jeweilig) auf einen bestimmten (räumlich) abgrenzbaren Baukörper der Mehrhausanlage (einzelne Häuser u. Tiefgarage/ Großgarage) entfallen, jeweilig den Sondereigentümern des von diesen Lasten und Kosten betroffenen Baukörpers aufzuerlegen um hierdurch verwaltungs-u. abrechnungstechnisch selbständige Untergemeinschaften zu institutionalisieren und zu begründen (vgl. hierzu BGH in NJW-RR 2012, S. 1291 ff).

Vor der nächsten Versammlung v. 05.05.2014 habe ich eine entsprechende (17-seitige) Rechtsexpertise v. 31.03.2014, welcher eine (4-seitige) Übersicht mit dem Ergebnis der Rechtsexpertise zu den auf der Grundlage der maßgeblichen Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung etc. zur Rechtsanwendung gelangenden (Betriebs-etc.) Kostenverteilungsschlüsseln im Sinne des § 16 WEG beigefügt ist, fertig gestellt und dieselbe ist allen Sondereigentümern der WEG-Gemeinschaft durch die Verwaltung zur Kenntnisnahme zugeleitet worden.

In der Versammlung v. 05.05.2014 ist zu dem TOP 4 ein Beschluss darüber gefasst worden, wonach die im Rahmen meiner Rechtsexpertise v. 31.03.2014 eruierten (Betriebs-) Kosten, mit den im Beschluss explizit aufgeführten Modifikationen als verbindliches Auslegungsergebnis der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung v. 29.09.2004 für die Sondereigentümer der WEG-Gemeinschaft gelten sollen. Dieser Beschluss zum TOP 4 der Versammlung 05.05.2014, welcher von dem gemeinsamen Willen der Sondereigentümer, im Hinblick auf die rechtlich anzuwendenden (Betriebs-etc.) Kostenverteilungsschlüssel eine (Rechts-) Grundlage zu erhalten, welche Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für alle Sondereigentümer schafft, getragen ist, wurde nicht gerichtlich angefochten.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Beschlussklageanfechtungsverfahrens beim Amtsgericht Königstein z. Az. 21 C 54/14 (14), welches von einem einzelnen Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer der WEG-Gemeinschaft initiiert worden ist, wird der Gegenstand des Klageverfahrens von einer Anfechtung der Beschlüsse „Genehmigung der Einzelwohngeldabrechnungen 2006 -2013“ (TOP 2), „Entlastung von Herrn (TOP 3)“ sowie „Genehmigung des Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans“ (TOP 4)“ gebildet.

Vor dem Hintergrund der komplexen Historie dieser WEG-Gemeinschaft und auf der Grundlage meiner Rechtsexpertise v. 31.03.2014 hat das Amtsgericht Königstein in dem (rechtskräftigen) Urteil v. 10.02.2016 z. Az. 21 C 54/15 (14) die Anfechtung der drei Beschlüsse einer eingehenden Prüfung in tatsächlicher und in rechtlicher Hinsicht unterzogen und ist hiernach zu dem Ergebnis gelangt, dass sich alle drei Beschlussanfechtungen als unbegründet erweisen und deshalb die gesamte Beschlussanfechtungsklage zu Lasten des anfechtenden Wohnungseigentümers kostenpflichtig abzuweisen ist, womit die von den Wohnungseigentümern mit der o. g. Beschlussfassung zum TOP 4 der Versammlung v. 05.05.2014 erstrebte Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für alle Sondereigentümer im Hinblick auf die Anwendung der (Betriebs-etc.) Kostenverteilungsschlüssel gewahrt ist.

Download: [Urteil Amtsgericht Königstein im Taunus](#)