AG München, Endurteil v. 17.06.2021 – 484 C 11994/19 WEG

Titel:

Anfechtbarkeit von Hausgeldbeschlüssen

Normenkette:

WEG § 9b, § 28, § 16 Abs. 2

Leitsätze:

1. Ein Sonderumlagenbeschluss ist hinreichend bestimmt, wenn die Einzelbeträge nach objektiven Maßstäben eindeutig errechenbar sind und der Verteilerschlüssel aus der Teilungserklärung hervorgeht, eine betragsmäßige Festsetzung der Einzelbeträge ist nicht erforderlich. (Rn. 69) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die fehlerhafte Aufnahme von Kosten, die auf das Sondereigentum entfallen in die Jahresabrechnung oder die Berücksichtigung eines fehlerhaften Verteilerschlüssels führt nicht zur Nichtigkeit der Beschlussfassung, sondern nur zur Anfechtbarkeit. (Rn. 77) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sonderumlage, Hausgeld, Eigentümerversammlung, Beschlussanfechtung, Prozessführungsbefugnis, Vertretung der WEG, Kostenverteilung, Bestimmtheit, Nichtigkeit, Anfechtbarkeit

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I vom 20.12.2021 – 36 S 11614/21 WEG

BGH, Beschluss vom 07.03.2022 – V ZA 4/22

Tenor

I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018 bis 19.07.2020, vom 05.01.2019 bis 19.07.2020 und vom 06.02.2019 bis 19.07.2020, zu bezahlen.

II. Die Beklagte wird verurteilt Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus €3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019 und aus € 3.460,00 vom 04.06.2019 bis 03.07.2019, aus € 3.400,00 vom 04.07.2019 bis 03.08.2019, aus € 3.340,00 vom 04.08.2019 bis 03.09.2019, und aus € 3.280,00 seit dem 04.09.2019 zu bezahlen.

III. Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 1.420,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2019 zu bezahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 17% und die Beklagte trägt 83%

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages.

VI. Der Streitwert wird bis 20.06.2010 auf 4470,00 € und ab 21.06.2019 auf 4230,00 € und ab 21.11.2019 auf 5730,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Mit vorliegender Klage macht die Klägerin restliches Wohngeld für die Monate August 2018 bis einschließlich Februar 2019 wie auch weiteres Wohngeld für die Monate März 2019 bis Dezember 2019 gegen die Beklagte geltend.

2

Die Beklagte ist Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft

[redacted]. Die Beklagte ist Eigentümerin der Sondereigentumseinheit [redacted]. Die WEG [redacted] besteht aus lediglich zwei Wohneinheiten, nämlich den Nrn.

…

3
Zwischen den Parteien hat die Teilungserklärung gem. Anlage K7 Gültigkeit. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Teilungserklärung des Notars vom 09.05.1978, UR.Nr. 1746/78, als Anlage K7 verwiesen. Dort ist unter Ziffer I. Nr. 3 der Teilungserklärung folgendes geregelt:

„Als Inhalt des Sondereigentums vereinbaren die Vertragsteile folgendes: Jeder Sondereigentümer trägt sämtliche Lasten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, das sich im Bereich seines Sondereigentums befindet. Soweit Lasten nicht ausscheidbar sind, werden sie entsprechend der Beteiligung am gemeinschaftlichen Eigentum getragen. Dies gilt insbesondere für den Garten.“

4
Weiter lautet Ziffer IX. der Teilungserklärung wie folgt: „Die Vertragsteile erklären, dass jede Wohnungseigentumseinheit für sich allein beheizbar ist. “

5
Darüber hinaus existieren getrennte Gas-, Wasser- und Stromleitungen.

6
Klageantrag zu I.

7
Mit dem Klageantrag zu I. über 770,00 € nimmt die Klägerin die Beklagte auf rückständiges restliches Wohngeld für die Monate August 2018 bis einschließlich Februar 2019 bezüglich der Einheit der Beklagten in Anspruch. In der Eigentümerversammlung vom 20.04.2017 haben die Wohnungseigentümer unter Top 4 den Wirtschaftsplan 2017/2018 mit den dort niedergelegten Modifizierungen beschlossen. Danach ergab sich ein von der Beklagten monatlich zu zahlendes Wohngeld in Höhe von € 260,00. Gleichzeitig haben die Eigentümer die Weitergeltung des Gesamt- und der Einzelwirtschaftspläne bis zur Genehmigung eines neuen Jahresgesamtwirtschaftsplanes und neuer Jahreseinzelwirtschaftspläne beschlossen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 20.04.2017 als Anlage K1 verwiesen.

8
Die Beklagte hat in der Folge für die hier streitgegenständlichen Monate August 2018 bis einschließlich Februar 2019 auch ein monatliches Wohngeld in Höhe von € 260,00 bezahlt.

9
Mit den Wirtschaftsplänen (als Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) hat die Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2018/2019 einen auf die Einheit der Beklagten entfallenden monatlichen Anteil/monatliches Wohngeld in Höhe von € 260,00 errechnet. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Wirtschaftsplan 2018/2019, als Anlage K2 verwiesen.

10
In der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 haben die Wohnungseigentümer unter Top 3 den Wirtschaftsplan (als Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) 2018/2019 mit den im Protokoll dargelegten Modifizierungen beschlossen. Aufgrund der Modifizierungen waren für die streitgegenständliche Sondereigentumseinheit der Beklagten monatlich € 370,00 zu zahlen. Die Eigentümer haben den Wirtschaftsplan auch rückwirkend zum 01.08.2018 beschlossen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018, als Anlage K3 und den modifizierten Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2018/2019 als Anlage K4 verwiesen.

11
Wie in der Niederschrift der Eigentümerversammlung niederlegt, wurde der mit Modifizierungen beschlossene Wirtschaftsplan 2018/2019 mit dem Protokoll den Eigentümern zugesandt.

12
Die Beklagte kam der beschlossenen Erhöhung des Wohngeldes um€ 110,00 (von € 260,00 auf € 370,00) für ihre Einheit nicht nach, sodass die Verwalterin die Beklagte mit Schreiben vom 31.01.2019 nochmals aufgefordert hat, die Differenzbeträge in Höhe von monatlich € 110,00 nachzuzahlen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Schreiben der Verwalterin vom 31.01.2019, als Anlage K5 verwiesen.

13
Mit dem Klageantrag zu I. wurden die monatlichen Differenzbeträge beim Wohngeld in Höhe von 110,00 Euro für die Monate August 2018 bis einschließlich Februar 2019 (7 x 110,00 € = 770,00 €) geltend gemacht.

II.

14
Klageantrag zu II.

15
Mit dem Klageantrag zu II. nimmt die Klägerin die Beklagte auf Wohngeld für die Monate März 2019 bis Dezember 2019 bezüglich der Sondereigentumseinheit der Beklagten in Anspruch.

16
Zwischenzeitlich sind die Wohngelder für die Monate März 2019, April, 2019, Mai 2019 und Juni 2019 auch ohne Vorfälligkeitsregelung aufgrund der normalen Fälligkeit der zu zahlenden Wohngelder ohnehin fällig geworden. Es wurden in der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 die Wirtschaftspläne (als Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) für das Wirtschaftsjahr 2018/2019 mit Modifizierungen beschlossen, sodass die Beklagte ein monatliches Wohngeld von € 370,00 zahlen hatte. Gleichzeitig haben die Eigentümer unter TOP 3 die Weitergeltung des Jahresgesamtwirtschaftsplanes und der Jahreseinzelwirtschaftspläne bis zur Genehmigung eines neuen Jahresgesamtwirtschaftsplanes und neuer Jahreseinzelwirtschaftspläne beschlossen.

17
Somit hat die Beklagte laut Einzelwirtschaftsplan für die Monate des Kalenderjahres 2019 ein monatliches Wohngeld von € 370,00 zu bezahlen.

18
Unter TOP3 der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 haben die Eigentümer zusätzlich eine Vorfälligkeitsregelung beschlossen. Demnach wird das Wohngeld für das gesamte Kalenderjahr 2019 fällig. wenn ein Eigentümer mit zwei Raten mehr als zwei Wochen in Verzug geriet, wobei ein Rückstand von mindestens € 50,00 bestehen muss. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018, als Anlage K3 verwiesen.

19
Die Beklagte hat zunächst die Wohngelder für die Monate März 2019 bis Dezember 2019 in Gesamthöhe von 3700,00 € (10 Monate X 370,00 €) nicht bezahlt.

20
Klageantrag zu Ziffer III.

21
Die Klägerin macht hier gegen die Beklagte eine rückständige Sonderumlage geltend. In der Eigentümerversammlung vom 31.07.2019 haben die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage in Gesamthöhe von € 3.000,00 beschlossen. In dem Beschluss ist ferner weiter enthalten, dass die Sonderumlage zum 15.08.2019 fällig ist.

22
Die Versammlungsleitung hatte Herr [redacted] inne. Herr [redacted] hat auch den Beschluss verkündet. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.07.2019, als Anlage K6 verwiesen. Die Beklagte als Eigentümerin der Sondereigentumseinheit 8a hat einen Miteigentumsanteil von 5/10, genauso wie der Eigentümer der

Sondereigentumseinheit 8. Somit errechnet sich für die Beklagte eine Sonderumlage in Höhe von € 1.500,00. Diese hat die Beklagte trotz Fälligkeit zum 15.08.2019 nicht bezahlt.

23
Nach Antrag auf Erlass des Mahnbescheides vom 28.02.2019 hat die Beklagte am 05.03.2019 für das Wohngeld März 2019 eine Zahlung in Höhe von € 60,00 geleistet, am 03.04.2019 hat die Beklagte für das Wohngeld April 2019 eine Zahlung in Höhe von € 60,00 geleistet. Im Mai 2019 und im Juni 2019 hat die Beklagte für die Wohngelder Mai 2019 und Juni 2019 am 03.05.2019 und am 04.06.2019 ebenfalls Zahlungen in Höhe von jeweils € 60,00 geleistet. In Höhe von 240,00 Euro erfolgte eine privilegierte Klagerücknahme da die Zahlungen der Beklagten nach Klagerücknahme erfolgte.

24
Die Klägerin machte deshalb für die Monate März 2019 bis Juni 2019 lediglich 310,00 € monatlich geltend und für Juli 2019 bis Dezember 2019 je monatlich 370,00 € also insgesamt 3460,00 €.

25
Die Beklagte hat am 03.07.2019 60,00 € für das Wohngeld Juli 2019 bezahlt.

26
Die Klägerin hat daraufhin die Klage in Höhe von 60,00 € privilegiert zurückgenommen.

27
Die Beklagte hat am 03.08.2019 und am 03.09.2019 je 60,00 € für die Wohngelder August und September 2019 bezahlt. Die Klägerin hat in Höhe von 120,00 € für erledigt erklärt.

28
Die Beklagte hat am 20.07.2020 eine Zahlung in Höhe von 3527,03 € mit Verwendungszweck „Wohngeld 2019…“ geleistet.

29
Die Klägerin hat daraufhin den Klageantrag zu Ziffer I. in Höhe von 220,00 € und den Klageantrag zu Ziffer II. in Höhe von 3280,00 € für erledigt erklärt. 27,03 € wurden auf die Zinsen für das Wohngeld 2019 verrechnet.

30
Die Beklagte hat jeweils 60,00 € Wohngeld für Oktober, November und Dezember 2019 bezahlt. Diese Zahlungen hat die Klägerin jeweils auf die Wohngelder Oktober, November und Dezember 2019 verrechnet und den Hauptsachebetrag unter Ziffer II. der Klage in Höhe von weiteren 180,00 € für erledigt erklärt.

31
Die Beklagte hat am 20.07.2020 weitere 3527,03 € bezahlt, die sie mit Schriftsatz vom 22.04.2021 wie folgt neu verrechnet hat:

32
Je 110,00 € auf das Wohngeld 1/2019 und 2/2019 und je 310,00 € auf das Wohngeld 3/2019 bis 12/2019. Es wurde sodann der Klageantrag zu Ziffer I. in Höhe von 220,00 € und der Klageantrag zu Ziffer II. in Höhe von 3100,00 € für erledigt erklärt.

33
Die Klägerin meint, dass die Beklagte rückwirkend ab dem 01.08.2018 für ihre Sondereigentumseinheit ein monatliches Wohngeld in Höhe von € 370,00 zu bezahlen hätte aufgrund des modifizierten und beschlossenen Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2018/2019 und dass die Beklagte insgesamt antragsgemäß zu verurteilen sei.

34
Die Klägerin beantragte mit Klageerhebung vom 18.06.2019 wie folgt:

„I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 770,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 440,00 seit dem 19.11.2018 und aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018, 05.01.2019 und 06.02.2019 zu bezahlen.“

II.

35
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 3.460,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus €3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019 und aus € 3.460,00 seit dem 04.06.2019 zu bezahlen.

36
Nach privilegierter Klagerücknahme in Höhe von 60,00 € und übereinstimmender Teilerledigung in Höhe von 120,00 € hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 14.11.2019 wie folgt beantragt,

I.

37
Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 770,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 440,00 seit dem 19.11.2018 und aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018, 05.01.2019 und 06.02.2019 zu bezahlen.

II.

38
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 3.280,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus €3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019 und aus € 3.460,00 vom 04.06.2019 bis 03.07.2019, aus € 3.400,00 vom 04.07.2019 bis 03.08.2019, aus € 3.340,00 vom 04.08.2019 bis 03.09.2019, und aus € 3.280,00 seit dem 04.09.2019 zu bezahlen.

39
Mit Klageerweiterung vom 19.11.2019 wurde wie folgt beantragt,

I.

40
Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 770,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 440,00 seit dem 19.11.2018 und aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018, 05.01.2019 und 06.02.2019 zu bezahlen.

II.

41
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 3.280,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus €3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019 und aus € 3.460,00 vom 04.06.2019 bis 03.07.2019, aus € 3.400,00 vom 04.07.2019 bis 03.08.2019, aus € 3.340,00 vom 04.08.2019 bis 03.09.2019, und aus € 3.280,00 seit dem 04.09.2019 zu bezahlen.

III.

42
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 1.500,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2019 zu bezahlen.

43
Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 18.08.2020 den Klageantrag zu Ziffer I. in Höhe von 220,00 € und den Klageantrag zu Ziffer II. in Höhe von 3280,00 € für erledigt erklärt. Die Beklagte hat ebenfalls für erledigt erklärt. 27,03 € wurden auf die Zinsen für das Wohngeld 2019 verrechnet.

44
Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 18.08.2020 wie folgt beantragt,

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 550,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 440,00 seit dem 19.11.2018 und aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018, vom 05.01.2019 bis 19.07.2020 und vom 06.02.2019 bis 19.07.2020, zu bezahlen.

II.

45
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus € 3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019, aus € 3.460,00 vom 04.06.2019 bis 03.07.2019, aus € 3.400,00 vom 04.07.2019 bis 03.08.2019, aus € 3.340,00 vom 04.08.2019 bis 03.09.2019 und aus € 3.280,00 vom 04.09.2019 bis 19.07.2020 zu bezahlen.

III.

46
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 1.500,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2019 zu bezahlen.

47
Mit Schriftsatz vom 22.04.2021hat die Klägerin den Hauptsachebetrag unter Ziffer II. der Klage in Höhe von weiteren 180,00 € für erledigt erklärt. Die Beklagte hat zugestimmt. Es wurde sodann der Klageantrag zu Ziffer I. in Höhe von 220,00 € und der Klageantrag zu Ziffer II. in Höhe von 3100,00 € für erledigt erklärt. Die Beklagte hat jeweils zugestimmt.

48
Die Klägerin hat sodann mit Schriftsatz vom 22.04.2021 zuletzt folgende Klageanträge gestellt:

49
Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 550,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 440,00 seit dem 19.11.2018 und aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018, vom 05.01.2019 bis 19.07.2020 und vom 06.02.2019 bis 19.07.2020, zu bezahlen.

II.

50
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 3.700,00 vom 06.02.2019 bis 04.03.2019, aus € 3.640,00 vom 05.03.2019 bis zum 02.04.2019, aus € 3.580,00 vom 03.04.2019 bis zum 02.05.2019, aus € 3.520,00 vom 03.05.2019 bis zum 03.06.2019, aus € 3.460,00 vom 04.06.2019 bis 03.07.2019, aus € 3.400,00 vom 04.07.2019 bis 03.08.2019, aus € 3.340,00 vom 04.08.2019 bis 03.09.2019 und aus € 3.280,00 vom 04.09.2019 bis 19.07.2020 zu bezahlen.

III.

51
Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin € 1.500,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2019 zu bezahlen.

52
Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

53
Die Beklagte macht u.a. geltend, dass die Verwalterin nicht mehr für die WEG bestellt sei, so dass eine unzulässige Saldoklage vorliege. Die Beklagte beruft sich darauf, dass sie ein Zurückbehaltungsrecht habe, weil die Vorgänger-Hausverwaltung mehrfach die Gelder der WEG falsch verwendet habe und die Miteigentümer Frau Gabras und Herr Chrimpakis (Voreigentümer des Herrn Deusch) Gelder unterschlagen haben sollen. Die Beklagte trägt vor, dass die Protokolle der ETV vom 04.05.2017 und vom 07.12.2018 ungültig seien, weil sie nicht die Unterschrift der Beklagten tragen.

54

Die Beklagte meint, dass in dem Wirtschaftsplan Kosten des Sondereigentums des weiteren Miteigentümers Deusch der Beklagten auferlegt worden sind und es sich beide den Kaltwasserkosten nicht um Kosten des Gemeinschaftseigentums handelt. Jeder Miteigentümer bleibe wirtschaftlich als Alleineigentümer für die Kosten seines Hauses verantwortlich. Das gesamt Haus sei nicht Gemeinschaftseigentum sondern Sondereigentum.

55
Die Beklagte meint, dass in dem Wirtschaftsplan Gelder für eine Reperaturmassnahme der Firma Rohr-Royal eingestellt worden sei, wobei die Reparatur jedoch nicht das Gemeinschaftseigentum betroffen habe, sondern das Sondereigentum des Miteigentümers Deusch. Auch die Reparatur des Daches sei zu Unrecht eingestellt worden, da es nicht das Gemeinschaftseigentum betreffe.

56
Der Beklagtenvertreter trägt vor, dass kein Gesamtwirtschaftsplan und kein Einzelwirtschaftsplan 2017/2018 wirksam in Top 4 der ETV vom 20.04.2017 beschlossen worden sei. Der Beschluss unter Top 4 der ETV vom 20.04.2017 sei mangels Beschlusskompetenz nichtig. Da es sich bei den Kosten für Wasser und Abwasser um Kosten des Sondereigentums handelt wird durch die Aufnahme dieser Kosten in den Wirtschaftsplan die Kostenregelung der Teilungserklärung unter Ziffer II Nr.3 abgeändert. Zudem sei der Beschluss zu unbestimmt. Dasselbe gelte für den Wirtschaftsplan 2018/2019. Der Wirtschaftsplan 2019 wurde nicht rückwirkend auf den 01.08.2019 beschlossen. Die Beklagte habe ein Zurückbehaltungsrecht. Die Gelder werden nicht auf dem Konto der WEG verwaltet, sondern auf dem Konto der Hausverwaltung Maier. Die Klägerin hat wiederholt entgegen der Teilungserklärung rechtsgrundlos Rechnungen beglichen, die Instandsetzungskosten des Anwesens [redacted] betrafen, wie Kosten eines Rohrbruches, der Dachrinnenreinigung, der Fassadensanierung, des Wassers/Abwasser, die Müllabfuhr, Heizung. Der Sonderumlagenbeschluss sei nichtig, da zu unbestimmt, da weder der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Betrag noch der Umlageschlüssel bezeichnet wurde. Die Beklagte habe aus denselben Gründen wie beim Wirtschaftsplan ein Zurückbehaltungsrecht.

57
Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteienvortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzungen verwiesen.

58
Beide Parteien haben sich mit dem schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt, so dass das Gericht das schriftliche Verfahren gem. § 128 II ZPO angeordnet hat.

Entscheidungsgründe

59
Die zulässige Klage ist zum Teil begründet.

I. Die Klage ist zulässig.

60
1. Dem Antrag auf Durchführung einer Mediation konnte nicht stattgegeben werden, da die WEG nicht an den Vergleichsgesprächen zwischen Herrn [redacted] und der Beklagten beteiligt war und mit einer Mediation nicht einverstanden ist.

61
2. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München. liegt.

62
3. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 2.WEG n. F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG.für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern.

63

4. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach § 9a Abs. 1 S.1 WEG n.F. der ab dem 01.12.2020 gilt, von Gesetzes wegen zuständig zur Klageerhebung bei Hausgeldklagen und ist damit prozessführungsbefugt.

64
5. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahmen von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann Richter Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rd.Nr. 229).

65
5.1. Die Hausverwaltung der Klägerin wurde mit Beschluss aufgrund einer einstweiligen Verfügung des Amtsgerichts München vom 04.12.2019 (AZ: 484 C 20439/19 EVWEG) auf Grundlage des Hausverwaltervertragsangebots vom 30.09.2019 auf die Dauer von einem Jahr ab Rechtskraft, bestimmt. Mit Endurteil vom 30.12.2019 wurde diese einstweilige Verfügung vom 04.12.2019 bestätigt. Der Bestellzeitraum ist zwischenzeitlich abgelaufen.

66
5.2. Gemäß § 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Ver-eins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der CO-VID-19-Pandemie gilt:

„1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.“ Es ist damit festzuhalten, dass die aktuelle Hausverwaltung die Klägerin wirksam vertreten kann und konnte.

67
5.3. Es liegt keine unzulässige Saldoklage vor. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 22.04.2021 für jeden Zahlungseingang detailliert mitgeteilt, auf welche offene Forderung dieser verrechnet wurde.

68
6. Soweit die Beklagte vorträgt, dass es überhaupt nicht möglich sei, dass sie (als Mitglied der WEG) sich selbst verklagen können soll, wird auf § 10 Abs. 6 WEG verwiesen und damit auf die bestehende Rechts- und Prozessfähigkeit der WEG.

II. Die Klage ist zum Teil begründet. Zu Ziffer III. der Klage

1. Die Beklagte war zu verurteilen, an die Klägerin € 1.420,00 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2019 zu bezahlen.

2. Die Beklagte schuldet die Zahlung der Sonderumlage in Höhe von 1420,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 31.07.2019 haben die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage in Gesamthöhe von € 3.000,00 beschlossen. In dem Beschluss ist ferner weiter enthalten, dass die Sonderumlage zum 15.08.2019 fällig. Somit errechnet sich für die Beklagte, die die Hälfte der Miteigentumsanteile inne hat eine Sonderumlage in Höhe von € 1.500,00. Diese hat die Beklagte trotz Fälligkeit zum 15.08.2019 nicht bezahlt.

69
3. Der Sonderumlagenbeschluss ist auch nicht zu unbestimmt. Die Höhe der gesamten Sonderumlage wurde in dem Beschluss genannt. Es ist auch der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Betrag des einzelnen Eigentümers, bzw. der Verteilerschlüssel ausreichend bestimmbar. Die betragsmäßige Festsetzung der anteilige Beitragsleistung kann ausnahmsweise fehlen, wenn die geschuldeten Einzelbeträge nach objektiven Maßstäben eindeutig bestimmbar sind und von den Wohnungseigentümern einfach selbst etwa mittels Taschenrechners errechnet werden können (KG NZM 2002, 803; OLG Hamm ZMR 2009,61 (62); BayObIG NZM 1998,337; OLG Düsseldorf ZWE 2002, 90 (91); Becker in Bärmann WEG Kommentar 13. Auflage § 28 RdNr. 46 WEG). Ein solcher Fall ist hier gegeben. Die MitEigentumsanteile der einzelnen Wohnungseigentümer stehen nach der Teilungserklärung fest, nämlich jeder der beiden Wohnungseigentümer hat die Hälfte zu zahlen. Es kann deshalb jeder Wohnungseigentümer selbst mit einem Taschenrechner wir rechnen welcher SonderumlageBetrag auf ihn entfällt.

4. Die Beklagte kann sich gegen die Ansprüche der Klägerin auch nicht auf Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Eine Aufrechnung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergemeinschaft aus Beschlüssen über Wirtschaftspläne, Sonderumlagen oder Jahresabrechnungen kann der Beitragsschuldner erklären, wenn solche Forderungen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind oder die aus einer Notgeschäftsführung entstammen. Grund der Beschränkung ist die große Bedeutung fortlaufender Beitragszahlungen für eine gesicherte Verwaltung. Im Interesse einer funktionierenden Wohnungseigentümergemeinschaft muss der einzelne Wohnungseigentümer seine Gegenforderung grundsätzlich gesondert gerichtlich geltend machen(Spielbauer in Spielbauer/Then WEG-Kommentar 2.Aufl. § 21 Rn. 77 WEG; OLG München v. 13.07.2005-34 Wx 61/05,NJW-RR 2005,1325). Dies gilt auch, wenn bei einer Zweiergemeinschaft ein Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch wegen verauslagter Kosten geltend macht (LG München I ZWE 2009, 131 (133).

70
2. Zu Ziffer I. der Klage

1. Die Beklagte war zu verurteilen, an die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus jeweils € 110,00 seit dem 06.12.2018 bis 19.07.2020, vom 05.01.2019 bis 19.07.2020 und vom 06.02.2019 bis 19.07.2020, zu bezahlen.

71
2. Mit Beschluss der ETV vom 19.11.2018 zu TOP 3 haben die Eigentümer den Wirtschaftsplan 2018/2019 und gleichzeitig dessen Fortgeltung bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans beschlossen. Nachdem bislang kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wurde, gilt der vorgenannte Wirtschaftsplan nach wie vor. Die Eigentümer haben ferner mit vorgenanntem Beschluss beschlossen, dass den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt wird, das Hausgeld in monatlichen Raten, im Fall der Beklagten in Höhe von 370,00 EUR, fällig jeweils zum 3. Werktag eines Monats zu bezahlen. Die Zahlungen sind ausweislich des Wirtschaftsplans jeweils zum 1. eines Monats fällig. Der Beschluss ist bestandskräftig.

3. Die Beklagte hatte lediglich monatlich 260,00 € an monatlichem Wohngeld bezahlt, jedoch nicht die mit WP 2018/2019 beschlossenen 370,00 €.

72
Die Beklagte schuldete daher für die Monate 1/2019 110 € 2/2019 110 €

4. Die Klage wurde übereinstimmend für die Wohngeldforderungen 1/2019 und 2/2019 in Höhe von je 110 € für erledigt erklärt, wobei die Zahlung vom 20.07.2020 von 3527,03 € in Höhe von 220 € auf diese beiden Forderungen verrechnet wurde von der Klägerin.

5. Die Beklagte schuldete aber die Verzugszinsen bis zur vollständigen Erfüllung und war daher antragsgemäß zu verurteilen.

73
6. Soweit die Beklagte vorträgt, dass die Niederschriften der Eigentümerversammlungen vom 20.04.2017 und vom 19.11.2018, vorgelegt als Anlagen K1 und K3, „ungültig“ seien, so ist dies nicht richtig. Es kommt nicht darauf an, ob die Niederschriften der vorgenannten Eigentümerversammlungen von der Beklagten persönlich mit unterschrieben wurden. Sämtliche Beschlüsse in den Niederschriften der Eigentümerversammlungen vom 20.04.2017 und vom 19.11.2018 sind tatsächlich gefasst worden und auch vom Versammlungsleiter verkündet worden. Die gefassten Beschlüsse in den beiden vorgenannten Eigentümerversammlungen sind auch in der Beschlusssammlung festgehalten.

74
7. Das Protokoll des Landgerichts München I vom 21.03.2019 bezieht sich auf eine Beschlussanfechtungsklage. Die Beschlussanfechtungsklage ist hier nicht streitgegenständlich. Liest man das Protokoll, haben die Parteien dort um Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 683, 670 BGB gestritten bzw. waren solche streitgegenständlich. Aufwendungsersatzansprüche nach den §§ 683, 670 BGB sind hier nicht streitgegenständlich. Streitgegenständlich sind hier Wohngeldansprüche und ein Anspruch aus einer Sonderumlage.

75

8. Bei der vorliegenden WEG hat auch eine Kostenverteilung nach WEG zu erfolgen, denn es ist nicht für alle Kosten jeder wie ein Alleineigentümer wirtschaftlich für seine Kosten verantwortlich und es verbleiben Kosten, die gemeinschaftlich sind.

76
9. Die gesamten Ausführungen der Beklagtenpartei zu dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2017/2018 gehen an der Sachlage vorbei. Denn in diesem Zusammenhang macht die Beklagtenpartei Ausführungen zu dem Beschluss unter TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 20.04.2017. Dieser Beschluss ist jedoch für die geltend gemachten Ansprüche irrelevant. Denn in der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 haben die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan (als Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) 2018/2019 mit den im Protokoll dargelegten Modifizierungen beschlossen, siehe dort TOP 3 der Niederschrift der Eigentümerversammlung.

77
10. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist dieser Beschluss unter TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 keinesfalls nichtig.

[10.1.] Die Behauptung der Beklagtenpartei, wonach es hier an der fehlenden Beschlusskompetenz fehle, was zur Nichtigkeit führe, ist unzutreffend. Die Beklagte meint die Nichtigkeit daher abzuleiten, dass in Ziffer I.3) der Teilungserklärung vom 09.05.1978 geregelt ist, dass der Sondereigentümer diejenigen Lasten zu tragen hat, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, sich aber im Bereich seines Eigentums befinden. Die Beklagte verkennt jedoch, dass die Aufnahme von Kosten oder Zahlungen, die nicht in eine Abrechnung oder einen Wirtschaftsplan aufgenommen werden dürfen, und die unberechtigte Verteilung von Kosten auf einen Wohnungseigentümer, oder ein falsch angewandter Verteilungsschlüssel nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses über einen Wirtschaftsplan oder eine Jahresabrechnung führen, sondern nur zu deren Anfechtbarkeit. Unstreitig wurde keiner der hier streitgegenständlichen Beschlüsse angefochten und für ungültig erklärt.

[10.2.] Auch wenn hier die Kosten für Heizung/ Wasser und Abwasser, die Kosten eines Rohrbruches, der Dachrinnenreinigung, der Fassadensanierung, die Müllabfuhr, Heizung nicht Gemeinschaftskosten sind, so kann dies nachträglich gegen den bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplan nicht mehr eingewandt werden. Dies hätte nur auf Beschlussanfechtung hin überprüft werden müssen und diese Einwendungen führen auch keineswegs zur Nichtigkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan.

[10.3.] Es fehlt auch nicht an der Beschlusskompetenz, da die Eigentümer über Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums Beschlüsse fassen können. Wie oben dargelegt kann die Aufnahme von Kosten, die nicht in die Abrechnung aufgenommen werden dürfen, allenfalls zur Anfechtbarkeit führen, sämtliche streitgegenständlichen Beschlüsse wurden jedoch nicht angefochten.

[10.4.] Ferner ist der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.11.2018 auch nicht nichtig wegen fehlender Bestimmtheit, da im Beschluss die auf die beiden Einheiten entfallenden monatlichen Beiträge ausdrücklich genannt werden.

11. Der Beklagten steht ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu. Die Beklagte kann sich gegen die Ansprüche der Klägerin auch nicht auf Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Eine Aufrechnung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergemeinschaft aus Beschlüssen über Wirtschaftspläne, Sonderumlagen oder Jahresabrechnungen kann der Beitragsschuldner erklären, wenn solche Forderungen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind oder die aus einer Notgeschäftsführung entstammen. Grund der Beschränkung ist die große Bedeutung fortlaufender Beitragszahlungen für eine gesicherte Verwaltung. Im Interesse einer funktionierenden Wohnungseigentümergemeinschaft muss der einzelne Wohnungseigentümer seine Gegenforderung grundsätzlich gesondert gerichtlich geltend machen (Spielbauer in Spielbauer/Then WEG-Kommentar 2.Aufl. § 21 Rn. 77 WEG; OLG München v. 13.07.2005-34 Wx 61/05,NJW-RR 2005,1325). Dies gilt auch, wenn bei einer Zweiergemeinschaft ein Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch wegen verauslagter Kosten geltend macht (LG München I ZWE 2009, 131 (133).

78
12. Ein Zurückbehaltungsrecht steht der Beklagten nicht zu, auch wenn – wie nicht – die Behauptungen über mehrfach falsche Verwendung von Geldern zutreffend wären. Selbst wenn es zu einem Fehlverhalten der Hausverwaltung gekommen wäre, so kann dies nicht die Pflicht der Wohnungseigentümer zur Zahlung

ihrer Beiträge zu den laufenden Kosten und Lasten suspendieren. Es bedarf daher keines näheren Eingehens auf die Vorwürfe. Es wurde dieser Vorwurf auch gegen die Vorgängerhausverwaltung erhoben und nicht gegen die jetzige Hausverwaltung. Im Übrigen wird eine zweckwidrige Verwendung der Gelder auch von der Klägerin bestritten. Es ist auch nicht nachgewiesen, dass die Miteigentümer Frau G.. und Herr C... (Voreigentümer des Herrn D...) Gelder unterschlagen haben. Auch wenn dies so wäre, so kann dies nicht die Pflicht der Wohnungseigentümer zur Zahlung ihrer Beiträge zu den laufenden Kosten und Lasten suspendieren.

79
12. Es wurde auch kein echter Nachweis von der Beklagten vorgelegt, dass die jetzige Hausverwaltung das Konto der WEG im eigenen Namen führt und dieses nicht auf die WEG lautet. Dies ergibt sich gerade nicht aus dem von der Beklagten vorgelegten Bankauszug.

80
Zu Ziffer II. der Klage.

81
Die Beklagte schuldete auch hier die Verzugszinsen bis zur vollständigen Erfüllung und war daher antragsgemäß zu verurteilen. Mit Beschluss der ETV vom 19.11.2018 zu TOP 3 haben die Eigentümer den Wirtschaftsplan 2018/2019 und gleichzeitig dessen Fortgeltung bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans beschlossen. Nachdem bislang kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wurde, gilt der vorgenannte Wirtschaftsplan nach wie vor. Die Eigentümer haben ferner mit vorgenanntem Beschluss beschlossen, dass den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt wird, das Hausgeld in monatlichen Raten, im Fall der Beklagten in Höhe von 370,00 EUR, fällig jeweils zum 3. Werktag eines Monats zu bezahlen. Der Beschluss ist bestandskräftig.

82
Die von der Beklagten vorgebrachten Einwendungen gegen den Beschluss über den WP 2018/2019 greifen nicht und es ist auch kein Zurückbehaltungsrecht gegeben (siehe obige Ausführungen zur Klage zu Ziffer I.)

III. Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung unter TOP 3 vom 19.11.2018 bestimmt nicht, dass die neuen Hausgelder in Höhe von 370 € rückwirkend ab 01.08.2018 bezahlt werden müssen. Im Beschluss selbst ist eine solche Regelung nicht enthalten. Lediglich am Ende des Beschlusses ist ein Hinweis der Hausverwaltung, dass die neuen Hausgelder rückwirkend ab 01.08.2018 gelten. Dies stellt aber lediglich einen Hinweis der Hausverwaltung dar und keine Beschlussfassung. Die neuen Hausgelder in Höhe von 370 € sind daher ab Beschlussfassung fällig, dies bedeutet erst ab 12/2018. Die Klage ist daher für die geltend gemachten Wohngeldforderungen 8/2018 bis 11/2018 monatlich je 110 € abzuweisen.

83
2. Die Klage wegen der Forderung von 110 € für 12/2018 war abzuweisen, da der noch nicht von der Klägerin verrechnete Restbetrag aus der Zahlung über 3527,03 € in Höhe von 180 € gem. § 366 Abs. 2 BGB mit den 110 € zu verrechnen war. (3100 € wurden auf die Wohngeldforderungen für 3/2019 bis 12/2019 verrechnet und 27,03 € auf Zinsen für Wohngeld 2019 (siehe SS der Kl. vom 18.08.2020).

84
3. Die Klage war hinsichtlich weiterer 80 € bezüglich der Sonderumlage abzuweisen. Der übriggebliebene Restbetrag von 80 € aus der Zahlung von 3527,03 € war gem. § 366 Abs. 2 ZPO mit der Sonderumlage in Höhe von 1500 € zu verrechnen.

IV. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 ZPO. Soweit die Klägerin eine privilegierte Klagerücknahme tätigte ergibt sich die Kostenentscheidung aus § 269 III S.3 ZPO. Die Klage war von Anfang an begründet und die Beklagte hat die Klageerhebung veranlasst. Soweit die Hauptsache zum Teil übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, trägt die Beklagte gem. § 91 a ZPO die Kosten des Rechtsstreits. Die zulässige Klage wäre voraussichtlich begründet gewesen. Sämtliche Einwendungen der Beklagten gegen die Klageforderungen greifen nicht durch (siehe oben).

85
Die Abweisung der Klage erfolgte über 550 € + 80 Euro Sonderumlage = 630 €. Aufgrund des Streitwertes in Höhe von 5730 € errechnet sich eine Kostenquote von 11% zu 89%.

V.

86
Der Streitwert war bis 20.06.2010 auf 4470,00 € und ab 21.06.2019 auf 4230,00 € und ab 21.11.2019 auf 5730,00 € festzusetzen. Die Teilerledigungen und Teilklagerücknahme haben keinen Einfluss auf die Höhe der Klageforderung.