AG München, Endurteil v. 31.03.2022 – 1293 C 17126/20 WEG

**Titel:**

## Anfechtung von Jahresabrechnungen, die vor der WEG-Reform erstellt wurden

**Normenkette:**

WEG § 28

**Leitsätze:**

**1. Ein Rechtschutzbedürfnis für die Anfechtung einer vor der WEG-Reform erstellten Abrechnung besteht nur dann, wenn Fehler gerügt werden, die sich auf die Abrechnungsspitzen auswirken. (Rn. 12 – 17) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Eine Kompetenz der Eigentümersammlung über die interne Abrechnung einer Teileigentümereinheit - hier Tiefgarage - besteht nicht, derartige Streitigkeiten betreffen eine Bruchteilsgemeinschaft und fallen damit in den Zuständigkeitsbereich der allgemeinen Zivilgerichte. (Rn. 21 – 24) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Jahresabrechnung, WEG-Reform, Abrechnungsspitze, Bruchteilsgemeinschaft, Tiefgarage

**Fundstellen:**

ZMR 2022, 508

LSK 2022, 14639

## Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig in Ziff. 2. Vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Der Streitwert wird auf 23.747,56 € festgesetzt.

## Tatbestand

1
Gegenstand der Klage ist die Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümer- und einer Tiefgaragenbruchteilsgemeinschaft.

2
Klägerin und Beklagte bilden die im Rubrum genannte, aus 23 Wohneinheiten und der aus 23 Stellplätzen bestehenden Teileigentumseinheit Tiefgarage bestehende WEG, deren Verwalterin der Beigeladene ist. Die Rechtsbeziehungen der Parteien sind im wesentlichen geregelt durch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 10.12.1974 (Anlage K 4). Der Teileigentumseinheit Tiefgarage sind 71,87/1000 Miteigentumsanteile zugewiesen. Die Klägerin ist auch Bruchteilseigentümerin an der Tiefgarage.

3
Mit Schreiben vom 11.08.2020 (Anlage K 5) lud der Beigeladene unter Beifügung einer Tagesordnung die WEG (Anlage K 6) sowie einer Tagesordnung für die Tiefgaragenbruchteilsgemeinschaft (Anlage K 7) zu zwei Versammlungen ein.

4
In der am 28.08.2020 ab 18:00 Uhr durchgeführten Versammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde unter TOP 4 der mit dem Klageantrag zu 1) angegriffene Beschluss gefasst, in der anschließend ab 19:00 Uhr durchgeführten Versammlung der Tiefgaragenbruchteilsgemeinschaft wurde unter TOP 4 der mit dem Klageantrag zu 2) angegriffene Beschluss gefasst. Bezüglich der Einzelheiten der beschlossenen

Abrechnungen wird Bezug genommen auf die Anlagen K 8 und K 9 sowie auf die Versammlungsprotokolle vom 28.08.2020, Anlagen K 2 und K 3.

5
Die Klägerin ist der Ansicht, der Verwalter hätte nur zu einer Versammlung mit einer Tagesordnung einladen und nur eine Eigentümerversammlung durchführen dürfen. Da die Tiefgarage keine eigene Untergemeinschaft bilde, sondern untrennbarer Bestandteil der Wohnungseigentümergemeinschaft sei, sei es unzulässig und widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, zwei zwischen Wohnungs- und Tiefgarageneigentümern getrennte Eigentümerversammlungen abzuhalten. Die Eigentümer von Wohnungen, die kein Eigentum an der Tiefgarage hätten, hätten nicht über den Inhalt der Tiefgaragenabrechnung mitdiskutieren und mitbeschließen können, obwohl die Tiefgarage Teileigentum der WEG sei. Die Differenzierung zwischen WEG- und TG-Bruchteilsgemeinschaft in der Einladung, der Tagesordnung und die tatsächliche Durchführung der Eigentümerversammlungen am 28.08.2020 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und führe bereits aus formellen Gründen zur erfolgreichen Anfechtbarkeit aller in den Eigentümerversammlungen vom 28.08.2020 gefassten Beschlüsse. Wohnungseigentümer, die kein Miteigentum an der Tiefgarage haben, hätten offensichtlich keine Einladung zu der Versammlung der Tiefgaragenbruchteilsgemeinschaft erhalten und umgekehrt.

6
Die WEG-Abrechnungen widersprächen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil in den Gesamtkosten der Jahresgesamtabrechnung die Kosten der Tiefgarage nicht berücksichtigt worden seien. Die Entwicklung des WEG-Girokontos sei falsch dargestellt, da sowohl zum 01.01.2019 als auch zum 31.12.2019 unterschiedliche Kontostände angegeben worden seien. Die Darstellung sei verwirrend, widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Ferner widerspräche eine Korrektur des tatsächlich zum 01.01.2019 vorhandenen Kontostandes dem Zu- und Abflussprinzip. Der Unterschiedsbetrag von 337,79 € sei nicht nachvollziehbar. Die der Klägerin mit der Einladung übersandte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2019 für die Wohneinheit der Klägerin habe keine Darstellung der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen enthalten. Bei sonstigen Einnahmen in Höhe von 27,03 € in der WEG-Einzelabrechnung der Klägerin sei nicht nachvollziehbar, woher diese stammen und wie sie sich betragsmäßig zusammensetzen. Die Heizkostenabrechnung entspreche nicht der Rechtsprechung des BGH. Die der Jahresabrechnung beigefügte Heizkostenabrechnung der weise Gesamtausgaben in Höhe von EUR 16.071,91, in der Jahresgesamtabrechnung 2019 würden Ausgaben für Heizkosten von EUR 16.994,28 ausgewiesen. Die Abweichung sei nicht nachvollziehbar Auch die Tiefgaragenabrechnung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Da die Tiefgarage nur eine Teileigentumseinheit innerhalb der WEG darstelle, habe für die Eigentümer der Tiefgarage auch nur eine Einzelabrechnung erstellt werden dürfen und im Rahmen der einheitlich durchzuführenden Eigentümerversammlung beschlossen werden müssen. Die Abrechnung der Tiefgaragenbruchteilseigentümer untereinander falle nicht in den Kompetenzbereich der WEG oder des WEG-Verwalters, sodass sich die Abrechnung der Tiefgarageneigentümer untereinander auch der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung entziehe. Der Verwalter habe keine gesonderten Einzelabrechnungen für die 23 Tiefgaragenstellplätze erstellen dürfen. Vielmehr habe die Abrechnung 2019 für die Teileigentumseinheit Tiefgarage im Rahmen der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2019 der WEG mit berücksichtigt und in der WEG-Eigentümerversammlung mit behandelt und mit beschlossen werden müssen.

7
Die Zuständigkeit des Amtsgerichts München für den Klageantrag zu 2) folge daraus, dass die Tiefgarage eine Teileigentumseinheit der WEG sei.

8
Die Klägerin beantragt,

1. Der in der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft, vom 28.08.2020 zu TOP 4 gefasste Beschluss (Beschlussfassung über Genehmigung der WEG-Jahresabrechnung 2019, Gesamtkosten- und Einzelkostenabrechnungen in der vorgelegten Form für 01.01.2019 bis 31.12.2019) wird für ungültig erklärt.

2. Der in der ordentlichen Eigentümerversammlung der Tiefgaragen-Bruchteilsgemeinschaft, vom 28.08.2020 zu TOP 4 gefasste Beschluss (Beschlussfassung über Genehmigung der TG-

Jahresabrechnung 2019, Gesamtkosten- und Einzelkostenabrechnungen in der vorgelegten Form für 01.01.2019 bis 31.12.2019) wird für ungültig erklärt.

9
Die Beklagten beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

10
Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auch das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 17.03.2022. Beweis wurde nicht erhoben.

## Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist unzulässig.

11
1. In Bezug auf den Klageantrag zu 1. ist mit Inkrafttreten des WEMoG zu 01.12.2020 das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage entfallen.

12
Auch wenn in Altverfahren mangels Übergangsregelung grundsätzlich das materielle Recht, das zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung gilt, zugrunde zu legen ist, ist abweichend davon für Beschlussanfechtungen das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgebliche Recht anzuwenden. Im Rahmen der Anfechtungsklage können angegriffene Beschlüsse nur nach der Rechtslage beurteilt werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt.

13
Neue gesetzliche Regelungen dürfen nicht rückwirkend bei der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden, die vor der Rechtsänderung am 1.12.2020 gefasst wurden; die Gültigkeit solcher Beschlüsse ist vielmehr auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen. (vgl. Riecke, MDR 2022, 212, 216).

14
Allerdings entfällt, wenn bei der Anfechtung eines Alt-Beschlusses (vor dem 1.12.2020) inhaltliche Mängel der Jahresabrechnung wie z.B. einen falschen Verteilerschlüssel, unzulässige Abgrenzungen oder auch eine falsche Darstellung der Entwicklung der Instandsetzungsrücklage gerügt werden, nicht jedoch ausdrücklich die (falsch) ermittelte Abrechnungsspitze der Einzelabrechnungen, mit Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 das Rechtsschutzinteresse, da ab 01.12.2020 das Rechenwerk der Jahresabrechnung nicht mehr Beschlussgegenstand ist. Denn nach neuem Recht erwächst nur der Betrag der Abrechnungsspitze in „Beschlusskraft“.

15
Wie bereits nach altem Recht beschließen die Wohnungseigentümer nach § 28 WEG n.F. zunächst über die Vorschüsse in Gestalt des sogenannten Hausgeldes und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres ist - auch insoweit wie bisher - über die erforderlichen Nachzahlungen (oder Guthaben) zu befinden. Während jedoch nach alter Rechtslage das gesamte Abrechnungswerk mit allen der Abrechnung zugeführten Belegen, Kontoständen und Buchungen sowie den korrekten Verteilerschlüsseln Gegenstand der Beschlussfassung war, erwächst nach neuem Recht nur noch der Betrag der Abrechnungsspitze in Beschlusskraft. Das früher mit zu beschließende Rechenwerk dient nunmehr lediglich der Vorbereitung dieses Beschlusses. Daraus ergibt sich, dass der einzelne Wohnungseigentümer nur noch solche Beschlüsse angreifen kann, die ihn hinsichtlich der Nachzahlung wirtschaftlich benachteiligen, nicht aber jeden Einzelschritt der Abrechnung im Sinne einer absolut fehlerfreien Ergebnisfindung angreifen kann (vgl. AG Kaiserslautern, Urteil vom 16. April 2021 - 5 C 39/20 -, Rn. 19 - 25, juris).

16

Vorliegend hat die Klägerin nicht die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Abrechnungsspitzen angegriffen. Die Rügen der Klägerin beziehen sich lediglich auf solche Positionen, die nach neuem Recht nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung sind. Zwar ist der hier gefasste Beschluss noch unter der Geltung des früheren Rechts gefasst worden und gilt mangels Aufhebung mit seinem gesamten Inhalt weiter. Da die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Versammlung auch (noch) das gesamte Rechenwerk umfasste, wäre grundsätzlich auch dieses noch im Ganzen nach den bisherigen Regeln zu prüfen. Doch wird der Beschluss in den hier gerügten Bestandteilen keine Auswirkungen auf die Rechtsposition der Klägerin mehr haben können, da im Falle einer Ungültigerklärung der Beschlüsse die dann erneut erforderlich werdende Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2019 nach neuem Recht erfolgen müsste.

17
Auch wenn der Vortrag der Klägerin, wonach die WEG-Abrechnungen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprächen, weil in den Gesamtkosten der Jahresgesamtabrechnung die Kosten der Tiefgarage nicht berücksichtigt worden seien, die Rüge beinhalten sollte, in der Wohnungseigentümerversammlung sei nicht über die Einzelabrechnung für die Tiefgarage Beschluss gefasst worden, führt auch dies im Ergebnis nicht zu einer anderen rechtlichen Bewertung.

18
Zwar spricht der Umstand, dass in der als Anlage vorgelegten Jahresabrechnung für die WEG die darin ausgewiesenen Gesamtkosten nicht auf alle, sondern lediglich auf 928,130/1000 Miteigentumsanteile verteilt worden sind, dafür, dass eine Einzelabrechnung für die Teileigentumseinheit Tiefgarage nicht erstellt und darüber auch nicht Beschluss gefasst worden ist. Auf die Abrechnungsspitzen der übrigen Sondereigentumseinheiten wirkt sich dies aufgrund des Vorwegabzugs bei den Gesamtkosten jedoch nicht aus.

19
Eine Ungültigerklärung des angegriffenen Beschlusses ließe sich daher allenfalls mit erzieherischen Erwägungen begründen, was jedoch erhebliche negative Folgen für die betroffene Eigentümergemeinschaft nach sich zöge. Denn ohne Rücksicht auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnungsspitzen würde der für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wichtige Beschluss über die Jahresabrechnung 2019 im Anfechtungsverfahren rückwirkend beseitigt werden. Etwaige auf seiner Grundlage eingeleitete Zahlungsverfahren gegen säumige Miteigentümer müssten für erledigt erklärt werden, um Zurückweisungen der Anträge zu vermeiden. Die klägerseits erhobenen Beschlussmängelrügen würden nach neuem Recht keinerlei Anhaltspunkt für eine Aufhebung geben. Würde der Beschluss nunmehr aufgehoben, wären die auf der nächsten Eigentümerversammlung in gleicher Höhe beschlossenen Abrechnungsspitzen anfechtungsfest.

20
Im Ergebnis kann daher das für jede Klage zu fordernde Rechtsschutzinteresse nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung nicht mehr bejaht werden.

21
2. In Bezug auf den Klageantrag zu 2. ist das Amtsgericht München sachlich nicht zuständig.

22
Es handelt sich insoweit um eine Streitigkeit unter Teilhabern einer Bruchteilsgemeinschaft an einem Teileigentum (Tiefgarage) und damit nicht um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit i. S. d. § 43 WEG, sondern um eine Streitigkeit, für die die allgemeinen Prozessgerichte zuständig sind (vgl. Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 43, Rz. 65 unter Verweis auf BayObLG, Beschluss vom 16.09.1994, 2Z AR 42/94).

23
Die Klägerin selbst hat diesbezüglich - zutreffend - ausgeführt, die Abrechnung der Tiefgaragenbruchteilseigentümer untereinander falle nicht in den Kompetenzbereich der WEG oder des WEG-Verwalters, sodass sich die Abrechnung der Tiefgarageneigentümer untereinander auch der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung entziehe. Aus diesem Grunde wurde hierüber ja auch in einer gesonderten Versammlung der Tiefgaragenbruchteilseigentümer, und nicht auf der der sachlichen

Zuständigkeit des Amtsgerichts München als Wohnungseigentumsgericht unterliegenden Versammlung der Wohnungseigentümer Beschluss gefasst.

24
Im Hinblick auf den 5.000,00 EUR übersteigenden Streitwert (vgl. hierzu unten unter II. 2.) ist das Landgericht München I zuständig. Nachdem die Klägerin trotz entsprechender richterlicher Hinweise keinen Verweisungsantrag gestellt hat, war die Klage bezüglich des Klageantrags zu 2. als unzulässig abzuweisen.

II.

25
1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

26
2. Hinsichtlich des Klageantrags zu 1. folgt die Streitwertfestsetzung aus § 49 a GKG i. d. bis 30.11.2020 geltenden Fassung, der Einzelstreitwert wurde insoweit unter Zugrundelegung des klägerischen Vortrags auf EUR 18.342,15 EUR festgesetzt.

27
Hinsichtlich des Klageantrags zu 2. kommt § 49 a GKG a. F. hingegen nicht zur Anwendung, da diese Norm lediglich Wohnungseigentumssachen betraf, nicht jedoch Streitigkeiten einer Bruchteilsgemeinschaft (BayObLG, NJW-RR 1995, 588, 589; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 43 Rn. 65; Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 43 Rn. 25; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 5 WEG Rn. 14; Reichel-Scherer, in: jurisPK-BGB, 6. Aufl., § 43 WEG Rn. 34; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 43 Rn. 15; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 3. Aufl., § 43 Rn. 10). Der Einzelstreitwert wurde daher gem. § 3 ZPO unter Zugrundelegung des Gesamtvolumens der TG-Jahresabrechnung auf EUR 5.405,41 festgesetzt.