

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2022, 1015

LSK 2022, 35556

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der auf Wohnungseigentümerversammlung vom 20.05.2021 zu TOP 3: Jahresabrechnung 2020 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 u. 3 WEG) gefasste Beschluss „Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 mit Ausdruck vom 26.04.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren. Die Abrechnung wird unter Vorbehalt einer evtl. berichtigten Heizkostenabrechnung genehmigt.“ nichtig ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 30.168,76 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung der zu TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 20.05.2021 gefassten Beschlüsse der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglied die Klägerin ist.

2

Die Heizungsanlage der Beklagten befand sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen nicht auf dem neuesten Stand der Technik. Sie wurde im Oktober 2021 erneuert.

3

In der Eigentümerversammlung vom 21.05.2021 wurden u. a. die angegriffenen Beschlüsse gefasst. Bezüglich der Einzelheiten der Beschlussfassung wird Bezug genommen auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.05.2021 (Anlage K 1).

4

Die Klägerin rügt, die in ihrer Sondereigentumseinheit verbauten Verbrauchs Erfassungsgeräte lieferten keine realistischen Angaben über den tatsächlichen Verbrauch, sodass die Kosten für Heizung und Wassererwärmung auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu verteilen gewesen wären. Manche Heizkörper seien heiß, andere noch nicht einmal lauwarm. Die Heizkörper seien nicht regulierbar. Die Klägerin verändere zwar die Einstellung nicht, dennoch seien die Heizkörper manchmal so heiß, dass sie sie kaum anfassen könne, dann wieder ganz kalt. Das Problem beschränke sich nicht auf die Sondereigentumseinheit der Klägerin. Mit einem einheitlichen Heizkreislauf mit der gleichen Vorlauftemperatur für alle sei eine für alle Miteigentümer zufriedenstellende Lösung nicht möglich. Die

Vorlauftemperatur der Heizung sei viel zu hoch, weshalb die meisten Zimmer im Winter viel zu warm seien und die Raumtemperatur in manchen davon nur noch über ein geöffnetes Fenster gesenkt werden könne. Versuche, die Vorlauftemperatur etwas niedriger einzustellen, hätten in einem Haus keine merkliche Besserung gebracht, in einem anderen Haus dazu geführt, dass einige Heizkörper nicht mehr ganz so warm wurden. Ursache sei der unterschiedliche Sanierungszustand der Häuser, der Leitungen und vor allem der Heizkörper, welche eigentlich getrennte Heizkreisläufe mit separat regelbarer Vorlauftemperatur erforderten. Dies würde im Ergebnis zu einer unverhältnismäßig hohen Belastung der Klägerin führen, während andere Eigentümer mit gleichem Sozialverhalten und ähnlicher Wohnungsgröße Erstattungen erhielten und somit faktisch teilweise auf Kosten der Klägerin heizten. Die Klägerin gehe davon aus, dass infolge des Einbaus einer neuen Heizungsanlage sich das Problem in Zukunft nicht mehr stellen werde.

5

Die Klägerin beantragt,

1. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.05.2021 zu TOP 2: Jahresabrechnung 2019 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 u. 3 WEG) gefasste Beschluss

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2019 mit Ausdruck vom 21.02.2020 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren.“

wird insoweit für ungültig erklärt, wie die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 14.495,03 € mit einem Anteil von 3.674,54 € auf die Klägerin verteilt werden.

6

2. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.05.2021 zu TOP 3: Jahresabrechnung 2020 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 u. 3 WEG) gefasste Beschluss

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 mit Ausdruck vom 26.04.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter, sofern kein Rückstand besteht, zu diesem Termin auszukehren. Die Abrechnung wird unter Vorbehalt einer evtl. berichtigten Heizkostenabrechnung genehmigt.“

wird insoweit für ungültig erklärt, wie die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 14.371,65 € mit einem Anteil von 3.229,24 € auf die Klägerin verteilt werden.

7

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

8

Die Beklagte ist der Ansicht, TOP 3 müsse in zwei Teile aufgespalten werden, lediglich der zweite Beschlussteil enthalte eine wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtige Beschlussfassung, während der erste Beschlussteil ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Beide Beschlusstteile seien vom Schriftbild hier deutlich abgegrenzt. Jeder Beschlusstteil müsse für sich selbst gewertet werden, da eine Trennung hinsichtlich des Beschlussesgegenstandes und der Darstellung in der Niederschrift vorliege.

9

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2022. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

10

Die Klage ist zulässig, jedoch nur teilweise begründet.

11

1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

12

2. Der zu TOP 3 gefasste Beschluss war für ungültig zu erklären, weil er mangels Bestimmtheit nichtig ist.

13

a) Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, durchführbare Regelungen enthalten und darf keine inneren Widersprüche aufweisen, was durch Auslegung zu ermitteln ist. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 54).

14

Ist der Inhalt eines Beschlusses nicht klar und bestimmt, so ist er durch Auslegung zu ermitteln. Maßgeblich für die Auslegung ist das vom Versammlungsleiter festgestellte und verkündete Beschlussergebnis. Für die Auslegung von Beschlüssen gelten grds. die allgemeinen Auslegungsregeln für Rechtsgeschäfte (§§ 133, 157 BGB). Jedoch kann der allgemeine Grundsatz des § 133 BGB, wonach im Wege der natürlichen Auslegung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht am Wortlaut zu haften ist, keine uneingeschränkte Anwendung finden. Beschlüsse wirken nach § 10 Abs. 4 WEG ohne Eintragung im Grundbuch für und gegen Sondernachfolger, die die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden nicht kennen und daher auf das objektiv Erklärte vertrauen müssen. Deshalb sind Beschlüsse der Wohnungseigentümer wie im Grundbuch eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend sind dabei der Wortlaut des Beschlusses und der sonstige Protokollinhalt; die Verpflichtung zur Führung einer Beschluss-Sammlung hat daran nichts geändert. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses können zur Auslegung eines Beschlusses nur berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind oder wenn darauf inhaltlich Bezug genommen wurde, etwa auf Urkunden oder Schriftstücke wie die Einladung oder Angebote. Diese Grundsätze gelten nicht nur für die Auslegung von Beschlüssen, die eine Dauerregelung auch für den Sondernachfolger treffen sollen, denn der an dem Beschluss nicht beteiligte Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 WEG unabhängig davon an den Beschluss gebunden, ob er eine Dauerregelung oder eine Einzelfallregelung zum Gegenstand hat (Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 62).

15

Wird die Abrechnung unter einer Bedingung beschlossen, muss diese hinreichend klar definiert sein. Unbestimmt sind Beschlüsse über die Genehmigung einer Abrechnung unter Vorbehalt der Überprüfung der genannten Positionen oder der kurzfristigen Überprüfung konkreter Kosten, weil sie aus sich heraus nicht verständlich sind. Unbestimmt ist ein Beschluss, wenn sich ihm nicht zweifelsfrei entnehmen lässt, welche Einzel- und/oder Gesamtabrechnung beschlossen worden ist, es sei denn, dies lässt sich aus dem Protokoll oder aus Bezugnahmen auf Anlagen entnehmen. Zu unbestimmt ist ein Beschluss, der die generelle Aufhebung der während der Verwaltungstätigkeit des vormaligen Verwalters gefassten Beschlüsse zum Gegenstand hat. Diese müssen iE bezeichnet werden, da ein Sondernachfolger an den Aufhebungsbeschluss nach § 10 Abs. 4 gebunden ist und dieser mit hinreichender Klarheit die Reichweite des Beschlusses übersehen können muss. Unbestimmt ist ein Beschluss, der eine inhaltlich unbestimmte Bedingung (soweit zwingend erforderlich) oder einen unbestimmten Vorbehalt enthält (Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 57a – 59a).

16

Grundsätzlich führt die Unbestimmtheit eines Beschlusses lediglich zu dessen Anfechtbarkeit, nicht zu seiner Nichtigkeit. Nichtigkeit liegt nur dann vor, wenn ein Beschluss eine klare und durchführbare Regelung nicht mehr erkennen lässt.

17

Zwar ist bei der Auslegung davon auszugehen, dass die Eigentümer keine rechtswidrigen oder unwirksamen Beschlüsse fassen wollen (BGH NJW 1999, 3713), so dass im Zweifel die Auslegungsvariante zu bevorzugen ist, die zu einem wirksamen, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden Beschluss führt.

18

Vorliegend führen beide denkbaren Auslegungsmöglichkeiten zur Nichtigkeit des angegriffenen Beschlusses. Legt man den Beschluss dahingehend aus, sich der beschlossene Vorbehalt nicht auf die Abrechnung, sondern auf die beschlossenen Vor- und Nachschüsse bezieht, ist er nichtig, weil über ein nicht entscheidungsreifes Werk überhaupt nicht Beschluss gefasst werden darf (vgl. Urteil des Landgerichts München I vom 22.09.2016, Aktenzeichen 36 S 22442/15 WEG).

19

Bei anderer Auslegung würde den Eigentümern hinsichtlich einer Beschlussfassung über die Abrechnung die Beschlusskompetenz fehlen, was die Nichtigkeit des zu TOP 3 gefassten Beschlusses wegen mangelnder Beschlusskompetenz begründen würde.

20

Entgegen der Ansicht der Beklagten wirkt sich die Fehlerhaftigkeit des Korrekturvorbehaltes gem. § 139 BGB auch auf die jeweils im ersten Satz der angefochtenen Beschlüsse enthaltene Genehmigung der Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 aus. Obwohl es Sinn und Zweck des § 139 BGB ist, ein teilweises nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn dies dem hypothetischen Parteiwillen entspricht (vgl. BGH, 11.05.20112 – V ZR 193/11, juris Rn. 13), ist vorliegend entsprechend der gesetzlichen Vermutungsregel von Gesamtnichtigkeit auszugehen. Denn die Besonderheit des streitgegenständlichen Beschlusses liegt darin, dass den Wohnungseigentümern positiv bekannt war, dass die Heizkostenabrechnung womöglich zu korrigieren ist, diese also noch gar nicht entscheidungsreif war. Aus der Aufnahme des Korrekturvorbehaltes lässt sich ablesen, dass sie deshalb nicht sehenden Auges möglicherweise falsche Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse beschließen, sondern sich eine – WEGrechtlich nicht zulässige – Korrekturmöglichkeit offen halten wollten. Dieser Umstand zeigt, dass im vorliegenden Falle wohl sogar der wirkliche Wille der Wohnungseigentümer erkennbar ist, keinesfalls die an sich noch korrekturbedürftigen Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse abschließend zu genehmigen. Genau dies wäre aber das Ergebnis, würde man nur von einer Teilnichtigkeit ausgehen. Der Zusatz „evtl.“ ändert hieran nichts, denn entscheidend ist nicht, ob automatisch und in jedem Falle eine Korrektur erfolgt, sondern vielmehr die Tatsache, dass aus dem Korrekturvorbehalt ersichtlich wird, dass die Parteien wussten, dass noch keine vollständige Entscheidungsreife eingetreten ist und sie diesem Umstand Rechnung tragen, mithin also noch nicht völlig abschließend über die Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der betroffenen Wirtschaftsjahre entscheiden wollten. Insofern ist es hier gar nicht notwendig, auf den hypothetischen Parteiwillen abzustellen, da hier die Besonderheit gegeben ist, dass anders als in den üblichen Fällen von unerkannt falsch angesetzten Einzelposten in einer Jahresabrechnung die Wohnungseigentümer die fehlende Entscheidungsreife bereits vor Beschlussfassung kannten und sich mit diesem Problem auseinandergesetzt haben, wenn sie es auch letztlich in einer nicht zulässigen Form lösen wollten. Damit ist schon nach dem aus dem Beschlusswortlaut erkennbaren tatsächlichen Willen der Wohnungseigentümer von einer Gesamtnichtigkeit auszugehen (vgl. LG München I, Urteil vom 22. September 2016 – 36 S 22442/15 WEG –, Rn. 18 – 33, juris).

21

3. I. ü. war die Klage abzuweisen, da der zu TOP 2 gefasste Beschluss weder nichtig ist noch ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

22

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH entspricht allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2010 – V ZR 221/09, NJW 2010, 3298 Rn. 15; Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10, NJW 2012, 1434 Rn. 9; Urteil vom 3. Juni 2016 – V ZR 166/15, NJW-RR 2017, 263 Rn. 13). Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen getroffen haben, da sich diese Verpflichtung unmittelbar aus § 3 Satz 1 HeizkostenV ergibt, der die Anwendung der Vorschriften der Heizkostenverordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer vorschreibt (BGH, Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10, NJW 2012, 1434 Rn. 8 f.; BGH, Urteil vom 22. Juni 2018 – V ZR 193/17 –, Rn. 17 – 18, juris; vgl. für das Mietrecht auch BGH, Urteil vom 19. Juli 2006 – VIII ZR 212/05, NZM 2006, 652 Rn. 13).

23

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV, der gem. § 3 Satz 1 HeizkostenV auch auf Wohnungseigentum anzuwenden ist, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert, nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenV nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen.

24

Eine Abweichung von dem in § 7 Abs. 1 HeizkostenV vorgesehenen Verteilungsmaßstab ist gemäß § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV möglich, wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann.

25

Einen Geräteausfall der Wärmemengenzähler rügt die Klägerin nicht.

26

Ein „anderer zwingender Grund“ für eine nicht ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs liegt dann vor, wenn Umstände gegeben sind, die dem Geräteausfall gleichzusetzen sind, weil sie eine rückwirkende Korrektur der Erfassungsmängel ausschließen (vgl. BGH, Urteil vom 16. November 2005 – VIII ZR 373/04, NZM 2006, 102 Rn. 13, 15). Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann und damit fehlerhaft ist (vgl. BGH, Hinweisbeschluss vom 5. März 2013 – VIII ZR 310/12, NJW-RR 2013, 909 Rn. 2). In diesem Fall ist der Verbrauch grundsätzlich auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten des Wärmeverbrauchs ausschließlich nach der Wohn- und Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen (§ 9a Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenV).

27

Auch einen solchen Fehler rügt die Klägerin jedoch nicht. Sie rügt vielmehr eine Fehlleistung der Heizkörper selbst dergestalt, dass manche Heizkörper kalt bleiben, während andere übermäßig stark aufheizen, sodass sie „zum Fenster hinaus“ heizen muss. Dies stellt keinen anderen zwingenden Grund im Sinne des § 9 a der Heizkostenverordnung dar.

II.

28

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG (Summe der Abrechnungsspitzen aller Wohnungseigentümer Jahresabrechnung 2019: $2.084,23 \text{ €} \times 7,5 = 15.631,73 \text{ €}$, der Jahresabrechnung 2020: $1.938,27 \text{ €} \times 7,5 = 14.537,03 \text{ €}$).