AG Landshut, Endurteil v. 10.02.2023 – 14 C 831/22

Titel:

Anfechtbarkeit von Eigentümerbeschlüssen über die pauschale Genehmigung von Strom-, Heizkosten- und Hausgeldabrechnungen

Normenketten:

WEG § 24 Abs. 4 S. 2, § 28 Abs. 2 S. 1, § 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, § 44, § 45
GVG § 23 Nr. 2 lit. c

Leitsatz:

Ein Beschluss mit dem die Stromabrechnung, die Heizkostenabrechnung und die Hausgeldabrechnung für ein bestimmtes Jahr pauschal genehmigt werden, ist im Gesetz nicht vorgesehen und kann insbesondere keine Anspruchsgrundlage für Nachschüsse sein, die gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gefordert werden (vgl. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG). Ein solcher Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz anfechtbar. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Eigentümerversammlung, Eigentümerbeschlüsse, pauschale Genehmigung, Nachschüsse, Beschlusskompetenz

Fundstellen:

ZMR 2023, 512
LSK 2023, 18464

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse auf der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 zu den nachstehend bezeichneten Tagesordnungspunkten (TOP) 3, 4 und 5 nichtig sind:

a) TOP 3: „Die Stromabrechnung 2020 ist mit allen Zahlungen und Erstattungen regelkonform erfolgt und wird genehmigt."

b) TOP 4: „Die Heizkostenabrechnung 2020 wird genehmigt.")

c) Zu TOP 5: „Die Hausgeldabrechnung 2020 wird genehmigt."

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin ein Siebtel und die Beklagte sechs Siebtel zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Beschluss: Der Streitwert wird auf 48.831,05 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten und begehrt im Wege der Anfechtungsklage die Ungültigerklärung von fünf Beschlüssen, die auf der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 05.07.2022 gefasst wurden. Die Wohnanlage der Beklagten wurde 2019 fertig gestellt.

2
Mit E-Mail vom 13.06.2022 wurde die Klägerin von der damaligen Verwalterin, der …, zur Eigentümerversammlung am 05.07.2022 eingeladen. Der Ladung waren keine weiteren Unterlagen

beigefügt. Bereits mit der Ladung zur Eigentümerversammlung am 18.11.2021 waren die Unterlagen zur Hausgeldabrechnung für 2020 übersandt worden. Auf der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 wurden unter TOP 1, 3, 4, 5 und 7 die aus dem untenstehenden Klageantrag ersichtlichen Beschlüsse gefasst.

3
Der Beschluss zu TOP 7 (Übernahme der Waschmaschinen und Trockner durch die WEG) enthält folgende Vorbemerkung:

„Viele Bewohner und Mieter wünschen sich heute eine moderne Wohnanlage in der sie Wirtschaftsgüter und Räume gemeinschaftlich nutzen können, ressourcenschonend wohnen können. Durch Ein- und Auszüge mit Waschmaschine und Trockner wird sowohl das Treppenhaus als auch der Aufzug unnötig belastet. Insgesamt entspricht eine gemeinschaftliche Waschmaschinen-Nutzung sowohl wirtschaftlichem als auch nachhaltigem Handeln. Die kleinen Wohneinheiten der Terrassen verfügen über keinen eigenen Waschanschluss, daher muss zusätzlich sichergestellt werden, dass Waschmaschinen in der Wohnanlage zur Verfügung stehen. Auch viele Bewohner, die eine Waschmaschine besitzen, wissen das Vorhandensein eines Trockners in der Anlage zu schätzen, wird dieser doch weniger oft benötigt.

4
Die bestehende Hausverwaltung hat den vorhandenen Waschraum mit 3 Bosch-Waschmaschinen und 3 Bosch-Wärmepumpen-Wäschetrocknern ausgestattet, die hierfür nötige Installation bezahlt.

5
Die 3 Wäschetrockner und 3 Waschmaschinen mit 6 Münzzählern haben einen Neupreis 4515,00 Euro netto Gerätewert zzgl. Elektro- und Sanitär-Installation. Der Buchwert beträgt zum 31.07.2022 3.400 Euro netto zzgl. Ust (4.046,00 Euro).

6
Die Klägerin ist der Auffassung, die Ladung habe sie nicht innerhalb der dreiwöchigen Frist erreicht und in Form einer E-Mail ohnehin unwirksam, für die Beschlüsse zu TOP 3, 4 und 5 habe die … keine Kompetenz und der Beschluss zu TOP 7 sei zu unbestimmt, zudem sei der Kaufpreis für die Waschmaschinen und Wäschetrockner zu hoch und deren Anschaffung auch nicht sinnvoll. Daher ist sie der Ansicht, dass die Beschlüsse zu TOP 1, 3, 4, 5 und 7 unwirksam seien.

7
Die Klägerin beantragt,

1. Der Beschluss zu TOP 1 der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 Die Eigentümer stellen fest, dass die 3. Eigentümerversammlung ordentlich, fristgerecht einberufen wurde und beschlussfähig ist.

Abstimmungsergebnis: Abgegebene MEA = 779,530

MEA ja = 779,530

MEA Nein = 0,000 enthalten = 108,230

100,00% der abgegebenen MEA stimmten ja wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss zu TOP 3 Genehmigung der Stromabrechnung 2020 der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 Vorbemerkung:

Die sich auf Grundlage der vorgelegten Gesamt-/ Einzelabrechnungen Stromabrechnung für das Jahr 2020 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeiträge wurden alle ordnungsgemäß bezahlt und dem gemeinschaftlichen Stromkonto zugeführt. Die steuerliche Abrechnung wird von der Steuerkanzlei … erstellt. Die aus den erwirtschafteten Stromerträgen resultierenden Rücklage-Buchungen können nach Abgabe der Steuererklärung erfolgen.

Beschlussantrag:

Die Stromabrechnung 2020 ist mit allen Zahlungen und Erstattungen regelkonform erfolgt und wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 848,630

MEA Ja = 723,840

MEA Nein = 124,790

Enthalten = 39,130

85,30% der abgegebenen MEA stimmten Ja.

wird für ungültig erklärt.

3. Der Beschluss zu TOP 4 Genehmigung der Heizkostenabrechnung 2020 auf der Versammlung vom 05.07.2022

Vorbemerkung

Die sich auf Grundlage der vorgelegten Gesamt-/Einzelabrechnungen in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 verrechneten Heizkosten sind ordnungsgemäß abgerechnet, alle Zahlungsflüsse sind erfolgt Beschlussantrag:

Die Heizkostenabrechnung 2020 wird genehmigt.

wird für ungültig erklärt.

4. Der Beschluss zu TOP 5 Genehmigung der Haushaltsabrechnung 2020 der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 Vorbemerkung:

Die sich auf Grundlage der vorgelegten Gesamt-/ Einzelabrechnungen ergebenen Zahlungen über Hausgeld für das Jahr 2020 sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Einzelabrechnung der in 2020 eingetretenen neuen Eigentümerin Frau … wurde jahresgemäß abgerechnet, der Fehlbetrag vor Eigentumsübergang wurde vom Bauträger zwischenzeitlich an die neue Eigentümerin überwiesen.

Beschlussantrag:

Die Hausgeldabrechnung 2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Abgegebene MEA = 800,320

MEA Ja = 675,530

MEA Nein = 124,790

Enthalten = 87,440

84,41% der abgegebenen MEA stimmten ja

wird für ungültig erklärt.

5. Der Beschluss zu TOP 7 Übernahme der Waschmaschinen und Trockner durch die WEG der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 Die WEG beschließt, die 3 Wäschetrockner, 3 Waschmaschinen mit den 6 Münzzählern zum 31.07.2022 zum Brutto-Buch-Wert in Höhe von 4.000 Euro von der … zu übernehmen. Die Kostenverteilung erfolgt nach MEA.

Abstimmungsergebnis:

Abgegebene MEA = 848,630

MEA Ja = 588,670

MEA Nein = 259,960

Enthalten = 39,130

69,37% der möglichen MEA stimmten Ja

wird für ungültig erklärt.

8
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9
Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Klägerin für die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 3, 4 und 5 das Rechtsschutzbedürfnis fehle.

10
Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 27.01.2023 vollinhaltlich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11
I. Die gemäß §§ 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, 44, 45 WEG, § 23 Nr. 2 c) GVG zulässige Klage erweist sich überwiegend auch als begründet; nur die Anfechtung der zu TOP 1 und 7 gefassten Beschlüsse war erfolglos.

12
II. 1. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 1 ist unbegründet, weil nach den vorgebrachten Gründen die Eigentümerversammlung tatsächlich „ordentlich“ und fristgerecht einberufen wurde. Die Ladungsfrist von mindestens drei Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) ist gewahrt, weil die Klägerin unstreitig die Ladung zur Eigentümerversammlung vom 13.06.2022 mittels E-Mail erhalten hat und nicht ausreichend dargelegt hat, dass dies nicht fristgerecht war.

13
Auch ohne besondere Gestattung ist eine Ladung mittels E-Mail grundsätzlich zulässig (Hügel/Elzer, 3. Aufl., § 24 WEG Rn. 88); die GdWE hat hierzu auch nichts Gegenteiliges beschlossen.

14
Die Ladung war auch fristgerecht. Unstreitig hat die Klägerin die Ladung, datierend vom 13.06.2022 per E-Mail erhalten, zumindest hat sie das nicht bestritten. Die Beklagte hat vorgetragen, die E-Mail am 13.06.2022 um 18.02 Uhr mit Anlage an die Klägerin unter deren E-Mail-Adresse … übermittelt zu haben. Bei dieser Sachlage hätte die Klägerin mitteilen müssen, wann sie die E-Mail mit der angehängten Ladung erhalten hat, zumal auch ein Zugang am 14.06.2022 die Ladungsfrist noch gewahrt hätte, §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB (Hügel/Elzer, 3. Aufl., § 24 WEG Rn. 93). Für die Beklagte bestand insofern eine sekundäre Darlegungslast (Hügel/Elzer, 3. Aufl., § 24 WEG Rn. 95).

15
Einen sonstigen Ladungsmangel hat die Klägerin innerhalb der Begründungsfrist nicht dargetan. Im Übrigen war unstreitig der Klägerin die Hausgeldabrechnung für 2020 bereits zu einem früheren Zeitpunkt übersandt worden war.

16
Damit ist der anhand der Begründung zu überprüfende Beschlussinhalt nicht fehlerhaft. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Formulierung zu TOP 1 im Einladungsschreiben, womit ersichtlich nur die Thematik bezeichnet, aber noch keine Feststellung getroffen werden sollte.

17
Der Beklagten fehlte auch nicht die Beschlusskompetenz. Denn die Eigentümerversammlung, vertreten in der Regel durch den Verwalter, muss immer prüfen und ggf. feststellen, ob die Formalien gewahrt sind, schon um formelle Beschlussmängel zu vermeiden. Dass dann das Ergebnis dieser Prüfung in die Form eines Beschlusses gekleidet wird, ist nicht fehlerhaft. Zwar trifft es zu, dass nur das Gericht abschließend über die Frage formeller Beschlussmängel entscheidet. Das entspricht aber nur der gesetzlichen Aufgabenverteilung und kann die GdWE nicht daran hindern, notwendige Voraussetzungen selbst zu prüfen und – ggf. durch Beschluss – festzustellen. Im Übrigen ist die Klägerin durch den zu TOP 1 gefassten Beschluss auch unter keinem Gesichtspunkt beschwert. Weder die Anfechtbarkeit noch die Feststellung der Nichtigkeit der übrigen Beschlüsse wird durch einen Beschluss wie zu TOP 1 berührt.

18
2. Die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 3, 4 und 5 ist bereits deshalb begründet, weil der Beklagten hierfür die Beschlusskompetenz fehlt. Gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer

über Vor- und Nachschüsse zur gemeinsamen Kostentragung. Ein Beschluss mit dem die Stromabrechnung, die Heizkostenabrechnung und die Hausgeldabrechnung für ein bestimmtes Jahr pauschal genehmigt wird, ist im Gesetz nicht vorgesehen und kann insbesondere keine Anspruchsgrundlage für Nachschüsse sein, die gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gefordert werden. Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 20.4.2022 (Az. 2-13 T 15/22 = ZWE 2022, 286) steht dem nicht entgegen, da im vorliegenden Fall gerade keine Fälligstellung der Abrechnungsergebnisse oder Verpflichtungen zu Vorschusszahlungen beschlossen wurden. Für eine bloße Genehmigung der drei zur Abstimmung gestellten Abrechnungen fehlte der GdWE aber die Beschlusskompetenz (vgl. Amtsgerichts Mettmann, Urt. v. 19.04.2021 – Az. 26 C 1/21 =BeckRS 2021, 22963). Mangels Beschlusskompetenz war daher die Nichtigkeit dieser drei Beschlüsse festzustellen; § 308 Abs. 1 ZPO steht dem nicht entgegen (Hügel/Elzer, 3. Aufl., § 24 WEG Rn. 173).

19
3. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 7 ist unbegründet, weil er unter Heranziehung des Protokolls der Eigentümerversammlung ausreichend bestimmt ist und der Erwerb der Wäschegeräte zu dem genannten Preis ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, da er noch vom Ermessen der GdWE gedeckt war.

20
Der Beschluss ist ausreichend bestimmt. Zwar lässt sich dem Beschlusswortlaut allein nicht mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen, welche Wäschegeräte die Beklagten von der ehemaligen Verwalterin erwirbt, doch kann und darf dies anhand des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 festgestellt werden (st. Rspr., vgl. BGH NJW 2016, 2177 Rn. 20; Hügel/Elzer, 3. Aufl., Vor §§ 23 WEG Rn. 79 m.w.N.). Denn aus der protokollierten Vorbemerkung zu TOP 7 ergibt sich, dass es sich um Geräte der Marke Bosch handelt, die im vorhandenen Waschraum der Wohnanlage installiert und aufgestellt sind. Es lässt sich aus dem Gesamtzusammenhang auch feststellen, dass es nur diese sechs Geräte gibt. Damit sind die Geräte hinreichend bezeichnet und können identifiziert werden.

21
Der Erwerb der sechs Wäschegeräte entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein Ermessensfehlgebrauch durch die GdWE ist nicht festzustellen. Aus der protokollierten Vorbemerkung zu TOP 7 ergibt sich, weshalb die Geräte ursprünglich aufgestellt wurden und nunmehr von der damaligen Verwalterin, deren Ausscheiden zum 31.07.2022 bereits feststand, erworben werden sollten. Der Neupreis der Geräte von insgesamt 4515,00 € netto (entspricht 5372,85 € brutto) ist genannt, ebenso die Ermittlung des jetzigen Verkaufspreises. Es kann auch kein Zweifel bestehen, dass die Geräte als Neuware angeschafft und frühestens bei Bezugsfertigkeit der Wohnanlage im Jahr 2019 aufgestellt wurden. Dies zugrunde gelegt kann der Erwerb der Geräte zum Preis von 4.000,00 € nicht beanstandet werden. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Geräte nicht geeignet sein sollen, von mehren Personen benutzt zu werden, zumal offensichtlich nicht alle Bewohner der Wohnanlage die Geräte nutzen. Sicherlich hätte sich die GdWE auch ebenso gegen den Erwerb aussprechen können, ohne dass diese Entscheidung fehlerhaft gewesen wäre. Insoweit ist der GdWE jedoch ein Ermessensspielraum eingeräumt, den sie nicht überschritten hat. Die Erholung eines Sachverständigengutachten zum Zeitwert der Geräte war daher nicht erforderlich. Denn es kann anhand der Anschaffungsdaten ausgeschlossen werden, dass die Geräte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung einen deutlich geringeren Wert als 4.000,00 € hatten. Danach bewegte sich der Ankaufspreis in jedem Fall innerhalb des Ermessensspielraums der Beklagten. Auch die beschlossene Kostenverteilung ist nicht zu beanstanden.

22
IV. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711 ZPO.

23
V. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO, § 49 GKG. Gemäß § 49 Satz 1 GKG ist grundsätzlich das Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft maßgeblich. Dieses beläuft sich auf insgesamt 48.831,05 € (Antrag Ziffer 1: 3.000 €, Ziffer 2, 3 und 4: 41.831,05 €, Ziffer 5: 4.000 €). Da die Klägerin nicht nur gegen einzelne Beschlusspositionen vorgeht, ist auch für die Anträge zu 2, 3 und 4 das Gesamtinteresse maßgebend, so dass § 49 Satz 2 GKG keine Anwendung findet (vgl. LG München I Endurt. v. 13.7.2022 – 1 S 2338/22 = ZWE 2022, 362 Rn. 53).