

Titel:

Wohnungseigentümergeinschaft: Verteilung der Warmwasserkosten bei ungeeichten Messgeräten

Normenketten:

MessEG § 37 Abs. 1 Nr. 1

HeizkostenV § 11 Abs. 1 Nr. 1 lit. b

WEG § 16 Abs. 2 S. 1, § 18 Abs. 2, § 28 Abs. 2, § 45

Leitsatz:

Kann der Warmwasserverbrauch aufgrund des Fehlens geeichter Warmwasserzähler nicht im Wege der genauen Verbrauchsmessung ermittelt werden, ist eine Verteilung der Kosten auf der Grundlage einer Schätzung, ausgehend vom früher konkret ermittelten Verbrauch, uneingeschränkt vertretbar und mit Blick auf den Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu beanstanden. (Rn. 57 und 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergeinschaft, Jahresabrechnung, Messgerät, Eichung, Warmwasserkosten, Kostenschätzung, ordnungsgemäße Verwaltung, Rechtsschutzbedürfnis

Fundstellen:

ZMR 2023, 835

LSK 2023, 29126

Tenor

1. Der Beschluss der Beklagten aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.07.2022 zu TOP 14b) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger zu 1) 68 % und die Beklagte 32 % zu tragen.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 14.766,65 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand des Verfahrens ist die Anfechtung von drei in der Eigentümerversammlung der WEG in München am 28.07.2022 gefassten Beschlüssen.

2

Der Kläger zu 1) ist als Eigentümer der Wohneinheit, der Kläger zu 2) als (gemeinsam mit seiner Ehefrau) Eigentümer mehrerer Wohnungen Teil der genannten Wohnungseigentümergeinschaft.

3

Die Beklagte wird durch die verwaltet.

4

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung der Beklagten am 28.07.2022 wurden jeweils mit Stimmenmehrheit folgende Beschlüsse gefasst:

Top 5: Jahresabrechnung 2021:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 01.07.2022 (Druckdatum) werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 10.08.2022. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Top 6: Entlastung:

Der Verwaltungsbeirat wird für das vergangene Abrechnungsjahr 2021 in sachlicher und rechnerischer Hinsicht entlastet.

Top 14 b: Hausmeisterwohnung:

Die Eigentümergemeinschaft als wirtschaftliche Eigentümerin beschließt, die Hausmeisterwohnung „WE 01“ nach Durchführung notwendiger Reparaturarbeiten (Bodenerneuerung Wohnzimmer – Küche, Malerarbeiten, Einbau Türe u.a.) zu marktüblichen Konditionen zu vermieten.

Finanzierung: Die Finanzierung der Kosten „Wohnung WE 01“-Erhaltungsaufwand erfolgt durch Einstellung in die Abrechnung. Die Umlage erfolgt nach dem bisherigen Schlüssel – siehe Abrechnung 2021.

5

Beide Kläger gehen von der Rechtswidrigkeit des Beschlusses zu TOP 14b) aus, da die Beklagte über die Hausmeisterwohnung und die Bestellung eines Hausmeisters nicht wie geschehen beschließen dürfe.

6

Der Kläger zu 1) greift darüber hinaus die zu TOP 5 und Top 6 gefassten Beschlüsse an.

7

Die Wohnungen in der Anlage der Beklagten wurden 1987 mit Warmwasserzählern ausgestattet. Die Warmwasserzähler wurden zuletzt 2013 ausgetauscht, die Eichfrist lief damit 2018 ab. Die damals beauftragte Hausverwaltung, die, heute firmierend als, unternahm keine Schritte bezüglich der anstehenden Nacheichung bzw. eines Austauschs der Warmwasserzähler, insbesondere wurde der Eigentümerversammlung der Beklagten kein entsprechender Beschlussvorschlag unterbreitet.

8

Dass die Warmwasserzähler nicht mehr geeicht sind, war der heutigen Verwalterin, der, bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit zum 01.01.2020 nicht bekannt.

9

Aufgrund der pandemiebedingten Beschränkungen konnten ab diesem Zeitpunkt zunächst keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden.

10

In der Einzelabrechnung 2021, die die Wohneinheit des Klägers zu 1) betrifft, ist für das Warmwasser aufgeführt, dass der für den Kläger zu 1) angesetzte Verbrauch nicht aus dem individuellen Verbrauch anhand der Warmwasserzähler errechnet sei, sondern auf einer Schätzung beruhe.

11

Der Kläger zu 1) ist der Auffassung, der zu TOP 5 gefasste Beschluss über die Jahresabrechnung 2021 sei für ungültig zu erklären, da die Abrechnung nicht den Abrechnungsschlüssel enthalte, der für die Wohnanlage zugrunde zu legen sei.

12

Die Jahresabrechnung und in Folge auch die Einzelabrechnung des Klägers zu 1) entsprächen nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung, die geeichte Wärmemengenzähler für Warmwasser vorschreibe, und sie entsprächen auch nicht den Gegebenheiten der Wohnanlage, da jede Wohnung mit Warmwasserzähler ausgestattet sei. Diese seien abzulesen und der Warmwasserabrechnung zugrunde zu legen. Die Verwaltung habe dafür zu sorgen hat, dass die Geräte turnusmäßig geeicht werden. Eine Schätzung des Verbrauchs entspreche nicht einer ordnungsgemäßen Abrechnung.

13

Damit sei auch der Beschluss zu TOP 6 für ungültig zu erklären:

14

Die Entlastung des Beirats, der auch für eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung zu sorgen habe, könne nicht erteilt werden, da die Abrechnung ohne die Daten der Warmwasserzähler und den Verbrauch der einzelnen Wohneinheiten nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, die Jahresabrechnung sowie die Einzelabrechnungen nicht korrekt seien.

15

Der Kläger zu 1) beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentumsgemeinschaft vom 28.07.2022 zu Top 5: Jahresabrechnung 2021:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 01.07.2022 (Druckdatum) werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 10.08.2022. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Top 6: Entlastung:

Der Verwaltungsbeirat wird für das vergangene Abrechnungsjahr 2021 in sachlicher und rechnerischer Hinsicht entlastet.

Top 14 b: Hausmeisterwohnung

Die Eigentümergemeinschaft als wirtschaftliche Eigentümerin beschließt, die Hausmeisterwohnung „WE 01“ nach Durchführung notwendiger Reparaturarbeiten (Bodenerneuerung Wohnzimmer – Küche, Malerarbeiten, Einbau Türe u.a.) zu marktüblichen Konditionen zu vermieten.

16

Finanzierung: Die Finanzierung der Kosten „Wohnung WE 01“ -Erhaltungsaufwande erfolgt durch Einstellung in die Abrechnung. Die Umlage erfolgt nach dem bisherigen Schlüssel – siehe Abrechnung 2021.

17

Der Kläger zu 2) beantragt mit dem Betreff „Beschlussanfechtung zum Protokoll TOP 14 der letzten WEG-Versammlung vom 28. Juli 2022 unter vorsätzlicher Missachtung der Grundbuchinhalte vom 18. Okt. 1979“, die Fremdvermietung der Hausmeisterwohnung zurückzuweisen, und ficht diesen Beschluss an.

18

Die Beklagte beantragt Klageabweisung, soweit die Klageanträge nicht im Schriftsatz vom 11.01.2023 anerkannt wurden.

19

Die Beklagte wendet zu TOP 5 ein, ein Austausch der vorhandenen ungeeichten Wasserzähler gegen geeichte Geräte sei technisch nicht möglich, da die, die im Jahre 2013 den Austausch der Wasserzähler ausgeführt habe, nunmehr erkläre, dass sie einen weiteren Austausch der Wasserzähler ablehne. Dies geschehe mit der zutreffenden Begründung, dass das im Jahre 1967 verbaute Rohrleitungssystem, welches bis heute keiner Erneuerung oder sonstigen Ertüchtigung unterzogen wurde, so marode sei, dass im Falle des Versuchs, die vor rund 10 Jahren installierten Wasserzähler zu demontieren, unweigerlich mit Rohrbrüchen und entsprechenden massiven Wasserschäden zu rechnen sei.

20

Dies habe die heutige Hausverwalterin zum Anlass genommen, den Zustand der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage nebst des gesamten Rohrleitungssystems sachverständigenseits untersuchen zu lassen.

21

Der Sachverständige Dipl.-Ing. komme in dem den Eigentümern mit dem Ladungsschreiben zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung übersandten Stellungnahme vom 20.05.2022 zu dem

Ergebnis, dass neben der kompletten Heiz- und Warmwassertechnik eine umgehende Erneuerung auch des gesamten Rohrleitungssystems für Kalt- und Warmwasser notwendig sei.

22

Dementsprechend sei zu TOP 10a der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung die Vergabe des Planungsauftrags an den Sachverständigen betreffend die komplette Erneuerung der Heizungs- und Warmwassererzeugungsanlage sowie zu TOP 10b die Vergabe des Planungsauftrags an den Sachverständigen betreffend die komplette Erneuerung des Kalt- und Warmwassersystems beschlossen worden.

23

Auch die, München, sei um ein Angebot zum Austausch der Warmwasserzähler gebeten worden.

24

Aus dem seitens des Unternehmens vorgelegtem Angebot gehe gleichlautend mit den Feststellungen der ausdrücklich hervor, dass das vorhandene Warm- und Kaltwasserleitungssystem aus dem Jahre 1967 sich in sehr schlechtem Zustand befinde und jeder Eingriff z.B. durch einen Zähleraustausch erfahrungsgemäß die Gefahr von Wasserschäden berge. Ein gleichwohl erteilter Auftrag werde demgemäß nur unter erheblich erhöhten Kosten gegen Zeitaufwand und unter Ausschluss jeder Haftung übernommen, wobei zusätzlich bei jedem Versuch des Zählertauschs eine Sanitärfirma anwesend sein müsse.

25

Damit sei der Ausnahmetatbestand gem. § 11 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1. Buchst. b) HeizkostenV gegeben ist, da das Anbringen neu geeichter Warmwasserzähler nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich sei, weshalb eine Erfassung und Abrechnung der Warmwasserkosten nach dem gemessenen Verbrauch von Warmwasserzählern nicht möglich sei.

26

Eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach den Messwerten nicht geeichter Warmwasserzähler sei nach dem MessEG nicht zulässig.

27

Somit müsse auf die Regelung unter § 5 der Gemeinschaftsordnung der Beklagten vom 08.11.1967 zurückgegriffen werden, wonach die Umlage der Kosten des Warmwasserverbrauchs gemäß Zählerstandablesung zu erfolgen habe, und der Warmwasserverbrauch anhand der festgestellten Vorjahresverbräuche geschätzt werden.

28

Zudem dürfe nach herrschender Rechtsauffassung wegen Kleinstbeträgen eine Ungültigerklärung einer Beschlussfassung nicht verlangt werden. Die seitens des Klägers zu 1) angegriffene Kostenposition i.H.v. 85,33 € mache nur rund 4% des anteiligen Abrechnungsvolumens des Klägers aus.

29

Würde nicht nach Schätzung abgerechnet, müsste auf den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zurückgegriffen werden. Dies führe im Falle des Klägers zu 1) dazu, dass er erheblich mehr an Warmwasserkosten zu tragen habe, als ihm jetzt geschätzt abgerechnet worden seien, nämlich anstelle anteiliger 85,33 € dann 119,08 € (Gesamtkosten 23.033,19 € : 1.000 MEA insgesamt x 5,17 MEA).

30

In reiner Eigenschädigungsabsicht erhobenen Beschlussklagen, die auf geringe Fehler oder Kleinbeträge abheben und auf eine Schlechterstellung des Klägers abzielen, sei das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.

31

Außerdem habe der Kläger zu 1) als Ausfluss des Rechtsgedankens aus § 242 BGB aufgrund des von ihm jahrelang tolerierten (angeblichen) Fehlverhaltens sein diesbezügliches Anfechtungsrecht verwirkt.

32

Da der Beschluss zu TOP 5 ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, sei auch der Beschluss zu TOP 6 nicht zu beanstanden.

33

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21.04.2023 Bezug genommen.

34

Da sowohl der Kläger zu 1) als auch der Kläger zu 2) mit getrennt erhobenen Klagen den gleichen Beschluss anfechten (Beschluss zu TOP 14b) aus der Eigentümerversammlung vom 28.07.2022), wurde mit gerichtlichem Beschluss vom 21.12.2022 (Bl. 58) das Verfahren Az. 1290 C 12126/22 WEG dem vorliegenden Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung hinzuverbunden (§ 147 ZPO).

35

Mit Schriftsatz vom 11.01.2023 (Bl. 62/63) hat die Beklagte die Klageanträge betreffend den Beschluss zu TOP 14 b) anerkannt.

36

Der seitens des Gerichts am 30.12.2022 angeregten Entscheidung im schriftlichen Verfahren (§ 128 Abs. 2 ZPO) haben die Kläger nicht zugestimmt.

37

Am 21.04.2023 wurde mündlich verhandelt. Eine Beweisaufnahme hat nicht stattgefunden.

Entscheidungsgründe

I.

38

Die beiden verbundenen Klagen sind jeweils zulässig, aber nur teilweise begründet.

39

1. Das Amtsgericht München ist für die erhobenen Beschlussklagen im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG.

40

2. Aus dem von Kläger zu 2) eingereichten Klageschriftsatz vom 24.08.2022 lassen sich Klageantrag und -begründung herauslesen, so dass das Gericht von einer zulässigen Klage ausgeht.

41

Allerdings hat der Kläger zu 2) mit seiner Klage vom 24.08.2023 und seinem weiteren Prozessverhalten die einmonatige Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nicht eingehalten.

42

Die Klageschrift ging mutmaßlich (kein Eingangstempel) am 24.08.2022 und damit zunächst mit der Möglichkeit der Fristwahrung bei Gericht ein.

43

Nach Rückfragen des Gerichts zur Ermittlung des Streitwertes mit Verfügung vom 29.08.2022 (Bl. 4) und Hinweisbeschluss vom 08.09.2022 (Bl. 6/7) konnte der Streitwert jedoch erst mit Beschluss vom 11.10.2022 (Bl. 9/11) auf vorläufig 3.964,32 € festgesetzt werden und der Kläger anschließend zur Einzahlung der Gerichtskosten aufgefordert werden.

44

Die Gerichtskosten wurden durch den Kläger zu 2) am 19.10.2022 eingezahlt. Mit Verfügung vom 25.10.2022 (Bl. 12/13) wurde das schriftliche Vorverfahren angeordnet. Die Zustellung Klage an die Beklagte erfolgte am 28.10.2022 (Anlage zu Bl. 12/13).

45

Bei der Frist des § 45 Satz 1 WEG handelt es sich um eine materielle Ausschlussfrist. Allerdings wirkt sich das Fristversäumnis des Klägers zu 2) nicht entscheidungserheblich aus, da die Beklagte insoweit Anerkenntnis erklärt hat.

46

Hinsichtlich des Klägers zu 1) ist zur Frage der Wahrung der in § 45 Satz 1 WEG vorgesehenen Fristen Folgendes auszuführen:

47

Die Klageschrift vom 23.08.2022 (Bl. 27/29) ging am 24.08.2022 bei Gericht ein.

48

Die Verfügung Gerichts vom 29.08.2022 (Bl. 30) mit Rückfrage zur Ermittlung des Streitwerts wurde durch Schreiben der Klägervvertreterin zu 1) vom 31.08.2022 (Bl. 31/32) beantwortet. Mit Beschluss vom 01.09.2022 (Bl. 33/35) konnte der Streitwert auf vorläufig 1.365,83 € festgesetzt werden.

49

Die Aufforderung zur Einzahlung der Gerichtskosten ging am 02.09.2022 formlos an die Klägervvertreterin. Die Einzahlung der Gerichtskosten durch den Kläger zu 1) erfolgte am 14.09.2022. Nach Vorlage der Zahlungsanzeige wurde mit Verfügung vom 21.09.2022 das schriftliche Vorverfahren angeordnet. Die Zustellung der Klage wurde am 27.09.2022 und damit 30 Tage nach Ablauf der in § 45 Satz 1 WEG bestimmten Klagefrist bewirkt (Anlage zu Bl. 36/37).

50

Von der zeitlichen Verzögerung sind dem Kläger zu 1) jedenfalls die 12 Tage von Eingang Zahlungsaufforderung für die Gerichtskosten (02.09.2022) bis zur Zahlung (14.09.2022) anzulasten. Aber auch die mangelnden Angaben zur Festsetzung des vorläufigen Streitwerts liegen nicht in der Sphäre des Gerichts. Auf den zeitlichen Ablauf hat das Gericht mit Verfügung vom 30.12.2022 hingewiesen.

51

Vorliegend vertritt das Gericht die Auffassung, dass hinsichtlich der durch den Kläger zu 1) erhobenen Anfechtungsklage gerade noch von einer Wahrung der Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG ausgegangen werden kann. Dies ändert nichts an der Unbegründetheit der Klageanträge zu TOP 5) und 6), siehe unten.

52

Die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG ist durch die Einreichung des entsprechenden Schriftsatzes am 26.09.2022, der aufgrund gerichtlicher Verfügung vom 29.09.2022 der Beklagten am 05.10.2022 zugestellt wurde, als gewahrt anzusehen.

53

3. Hinsichtlich des Klageantrags zum Beschluss unter TOP 14b) hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 11.01.2023 Anerkenntnis erklärt, so dass dieser Beschluss antragsgemäß für ungültig zu erklären ist.

54

4. Soweit der Kläger zu 1) darüber hinaus die zu TOP 5 und TOP 6 gefassten Beschlüsse angreift, ist die Klage unbegründet. Das Gericht hatte hierauf mit Verfügung vom 30.12.2022 und nochmals mit Verfügung vom 09.02.2023 hingewiesen. Beide Beschlüsse entsprechen entgegen der Auffassung des Klägers zu 1) hinsichtlich der von ihm gerügten Aspekte ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG).

55

Die Jahresabrechnung 2021 mit der daraus resultierenden Einzelabrechnung des Klägers Stiller (Beschluss zu TOP 5) wird ausschließlich mit der Begründung angefochten, dass die Abrechnungen nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung entsprächen:

56

Die vorhandenen Zähler für Warmwasser seien abzulesen und diese Ergebnisse der Warmwasserabrechnung zugrunde zu legen, nicht – wie geschehen – eine bloße Schätzung des Verbrauchs.

57

Es ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die vorhandenen Warmwasserzähler wegen Fristablaufs nicht mehr geeicht sind. § 37 Abs. 1 Nr. 1 MessEG verbietet eine Messung mit nicht geeichten Geräten. Damit steht der Beklagten derzeit keine Möglichkeit der genauen Verbrauchsmessung zur Verfügung. Es stehen keine Zähler zur Verfügung, die in zulässiger Weise abgelesen werden können.

58

Die Beklagte trägt substantiiert unter Vorlage entsprechender Unterlagen und im Übrigen Beweisangebot vor, ein Zähleraustausch sei zeitnah wegen der damit verbundenen hohen Kosten bei gleichzeitigem

Haftungsausschluss des auftragnehmenden Unternehmens und wegen des Erfordernisses einer umfassenden Sanierung des Leitungssystems nicht durchführbar und wirtschaftlich nicht vertretbar.

59

Dieser Sachvortrag wurde seitens des Klägers zu 1) nur pauschal bestritten.

60

Aber selbst wenn ein substantiiertes Bestreiten angenommen würde, würde dies nichts daran ändern, dass – losgelöst von der Frage, ob ein Versäumnis der Hausverwaltung vorliegt – ein Austausch nicht erfolgt ist, geeichte Warmwasserzähler unstreitig nicht vorhanden sind und eine genaue Messung des Warmwasserverbrauchs derzeit nicht möglich ist.

61

Wie von der Beklagten unbestritten vorgetragen, ist sich diese der Problematik mit den Warmwasserzählern bewusst und strebt die Beklagte eine zeitnahe Lösung an; entsprechend auch die Beschlussfassungen am 28.07.2022 zu TOP 10.

62

§ 11 Abs. 1 Nr. 1b) HeizkostenV kann vorliegend Anwendung finden.

63

Fraglich ist, welcher Verteilerschlüssel angesichts der Sachlage zu wählen ist. Eine Verteilung der Kosten auf der Grundlage einer Schätzung, ausgehend vom früher konkret ermittelten Verbrauch, ist nach Auffassung des Gerichts uneingeschränkt vertretbar und mit Blick auf den Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu beanstanden.

64

Eine Fehlerhaftigkeit der Jahresabrechnung mit Einzelabrechnungen 2021 mit Blick auf die Warmwasserabrechnung ist daher nicht gegeben.

65

§ 5 der Gemeinschaftsordnung der Beklagten vom 08.11.1967 könnte ersatzweise herangezogen werden, hilft aber, je nachdem wie man den Wortlaut versteht bzw. auslegt, nach Auffassung des Gerichts nicht weiter, da mangels zulässiger Messgeräte derzeit eben keine Zählerstandablesung möglich ist.

66

Würde auf § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zurückgegriffen, ergibt sich für den Kläger zu 1) ein höherer Nachforderungsbetrag. Die diesbezügliche Darstellung der Beklagten wurde seitens des Klägers zu 1) pauschal, aber nicht substantiiert bestritten. Einer mit Ziel auf diese Abrechnungsweise gerichtete Anfechtungsklage würde das Rechtsschutzbedürfnis fehlen.

67

Der Kläger zu 1) lässt allerdings ohnehin vortragen, es seien die vorhandenen Zähler abzulesen und hieraus die Abrechnung zu erstellen. Diese Variante ist wegen des Verstoßes gegen das MessEG keinesfalls vertretbar, ein entsprechender Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

68

Der weitere Sachvortrag des Klägers zu 1) ist nicht entscheidungserheblich. Gegenstand der Beschlussfassung zu TOP 5 ist die Jahresabrechnung 2021 (Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse) und nicht die Frage, ob ein Austausch der vorhandenen Warmwasserzähler möglich ist und zu erfolgen hat.

69

Zum Beschluss zu Top 6 trägt der Kläger zu 1) innerhalb der Frist des § 45 Satz 1 WEG nur einen Anfechtungsgrund vor:

70

Dieser Beschluss, der die Entlastung des Beirats zum Inhalt habe, sei infolge der Fehlerhaftigkeit der Abrechnungen 2021, wie von ihm gerügt (Verteilung der Warmwasserkosten), ebenfalls für ungültig zu erklären.

71

Dieser Argumentation fehlt die Grundlage, da die Abrechnungen 2021 nicht in der vom Kläger zu 1) angenommenen Weise, fehlerhaft sind. Die Entlastung des Verwaltungsbeirats ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

72

Mit dem weiteren Einwand, dass die Prüfung der Rechnungslegung nur stichprobenartig erfolgt sei, den der Kläger zu 1) erst mit der Replik vom 12.12.2022 vortragen lässt, vom ist der Kläger zu 1) gem. § 45 Satz 1 WEG ausgeschlossen.

73

II. 1. Gemäß § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO haben entsprechend der Quote ihres jeweiligen Obsiegens der Kläger zu 1) 68%, die Beklagte 32% der Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

74

2. Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

75

3. Der Streitwert ist gem. §§ 39 Absatz 1, 49 Satz 1 und Satz 2 GKG auf insgesamt 14.766,65 € festzusetzen.

76

Für die Anfechtung zu TOP 14 b) beläuft sich der Streitwert, den gerichtlichen Beschlüssen zum vorläufigen Streitwert vom 01.09.2022 und vom 11.10.2022 folgend, auf 4.708,80 €.

77

Zur Anfechtung zu TOP 5) durch den Kläger zu 1) ist der Streitwert nunmehr, der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH 24.02.2023, Az. V ZR 152/22) folgend, auf 9.557,85 € festzusetzen:

78

Gesamtinteresse ist Nennbetrag der angegriffenen Jahresabrechnung 2021 (275.045,43 €), Einzelinteresse ist der auf den Kläger zu 1) entfallende Anteil (1.274,38 €), das heißt, maßgeblich für den Streitwert entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist das Volumen der Einzelabrechnung des Klägers zu 1) mal 7,5 (1.274,38 € x 7,5 = 9.557,85 €).

79

Der Streitwert zur Anfechtung zu TOP 6) bleibt unverändert bei 500,00 €.