

Titel:

Festlegung eines neuen Kostenverteilungsschlüssel in einer Teilungserklärung

Normenketten:

WEG § 28 Abs. 2 S. 1, § 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, § 44, § 45

HeizkostenV § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 7

BGB §§ 307 ff.

Leitsätze:

1. Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem die Heizkostenabrechnung und die Hausgeldabrechnung für ein bestimmtes Jahr pauschal genehmigt wird, ist im WEG nicht vorgesehen und kann insbesondere keine Anspruchsgrundlage für Nachschüsse sein, die gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gefordert werden. Gibt der Beschluss selbst keine Anhaltspunkte dafür, dass Zahlungspflichten über Vor- oder Nachschüsse beschlossen werden sollten, kommt eine "wohlwollende" Auslegung nicht in Betracht. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zur Frage, ob ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, der auf falschen Flächenanteilen des Sondereigentums basiert, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn er auf einer entsprechenden Regelung in einem Nachtrag zur Teilungserklärung beruht (verneint). (Rn. 12 – 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergeinschaft, Eigentümerversammlung, Beschlussanfechtung, Anfechtungsklage, Heizkosten, Verteilung der Kosten, Gemeinschaftsordnung, Verteilungsschlüssel

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 31.07.2025 – 36 S 10061/23 WEG

Fundstellen:

ZMR 2024, 71

LSK 2023, 38940

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 20.08.2021 zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2019: „Die Jahresabrechnung 2019 wird anerkannt. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro qm belaufen sich auf € 2,77.“) nichtig ist.

2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 20.08.2021 zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2020) nichtig ist, soweit beschlossen wurde: „Die Jahresabrechnung 2020 wird anerkannt. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro qm belaufen sich auf € 2,81.“.

3. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 22.12.2022 zu TOP 1 (Geänderte Jahresabrechnung 2021: „Zur Erstellung der Jahresabrechnung 2021 wird der ursprüngliche Kostenschlüssel - MEA / Quadratmeter - herangezogen.“) wird für ungültig erklärt.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

6. Beschluss: Der Streitwert wird auf 67.557,37 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger zu 1) und 2) sind Eigentümer der Wohnung 4, die Kläger zu 3) und 4) der Wohnung 3 in der Wohnanlage ... und damit Mitglieder der Beklagten, gegen die sie Nichtigkeits- und Anfechtungsklage wegen gefasster Beschlüsse erheben.

2

Auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 wurden unter TOP 3 und 4 die im Tenor Ziffer 1 und 2 wiedergegeben Beschlüsse gefasst (Anlage K 4), deren Nichtigkeit die Kläger festzustellen begehren. Die Einzelabrechnungen vom 08.11.2020 für das Jahr 2019 (Anlage K 2, K 7) und vom 30.07.2021 für das Jahr 2020 (Anlage K 3, K 10) haben die Kläger zeitnah nach dem Ausstellungsdatum erhalten. In den Einzelabrechnungen war der individuelle Nachzahlungsbetrag für die jeweiligen Eigentümer ausdrücklich als „Abrechnungsspitze“ bezeichnet und ausgewiesen.

3

Auf der Eigentümerversammlung vom 22.12.2022 wurde unter TOP 1 der im Tenor Ziffer 3 wiedergegeben Beschluss gefasst (Anlage K 5), den die Kläger anfechten. Dem Beschluss ist folgende Erläuterung vorangestellt:

„Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.07.2020 wurde vereinbart, dass der Abrechnungsschlüssel ab dem Wirtschaftsjahr, das auf den grundbuchlichen Vollzug der Urkunde folgt geändert wird. Die Grundbucheintragung erfolgte erst am 18.01.2021, so dass der neue Abrechnungsschlüssel erst für die Abrechnung 2022 zum tragen kommt.“

4

Tatsächlich haben sich aufgrund einer Baumaßnahme die Wohnflächen der Wohnung 1 von bisher 117,81 qm auf nunmehr 135,43 qm und der Wohnung 8 von bisher 171,35 qm auf nunmehr 187,43 qm vergrößert. Die Wohnflächen des klägerischen Sondereigentums haben sich hingegen verringert. Deshalb wurde mit notariellem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.07.2020 (Anlage K 6) unter II. 7. „zur Erreichung einer angemessenen Kostenverteilung in Abänderung der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass ab dem Wirtschaftsjahr, das auf den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde folgt, für die Instandhaltungsrücklage und die Abrechnung der Kosten hinsichtlich der Wohnungen Nr. W1 bis W8 nicht mehr deren Miteigentumsanteile maßgebend sind (nunmehr insgesamt 986/1000), sondern die Wohnflächen der bisherigen Aufteilungspläne in Verbindung mit den neuen Aufteilungsplänen im Verhältnis zueinander.“ Die Grundbucheintragung in Vollzug dieses Nachtrags erfolgte am 18.01.2021.

5

Die Kläger sind der Ansicht, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 mangels Beschlusskompetenz nichtig seien und der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.12.2022 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, weil er die tatsächlichen Wohnflächen nicht beachte und deshalb gegen die HeizkostenVO verstoße.

6

Die Kläger beantragen,

1. Es wird die Nichtigkeit des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 20.08.2021 zu TOP 3 festgestellt.
2. Es wird die Nichtigkeit des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 20.08.2021 zu TOP 4 festgestellt, soweit beschlossen wurde: Die Jahresabrechnung 2020 wird anerkannt. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro qm belaufen sich auf € 2,81.
3. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG ... vom 22.12.2022 zu TOP 1 wird für ungültig erklärt.

7

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

8

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 dahingehend auszulegen seien, dass über die Abrechnungsspitzen beschlossen worden sei, zumal die Einzelabrechnungen den Eigentümern bereits vorlagen. Daher sei auch die Bestimmtheit gewahrt.

9

Hinsichtlich des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.06.2023 vollinhaltlich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

10

Die gemäß §§ 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, 44, 45 WEG, § 23 Nr. 2 c) GVG zulässige Klage erweist sich auch als begründet.

11

1. Die Anträge zu Ziffer 1 und 2 auf Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse vom 20.08.2021 zu TOP 3 und 4 sind bereits deshalb begründet, weil der Beklagten hierfür die Beschlusskompetenz fehlte. Gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über Vor- und Nachschüsse zur gemeinsamen Kostentragung. Ein Beschluss mit dem 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. Gibt der Beschluss selbst – wie hier – keine Anhaltspunkte dafür, dass Zahlungspflichten über Vor- oder Nachschüsse beschlossen werden sollten, kommt eine „wohlwollende“ Auslegung nicht in Betracht (AG Hamburg-St. Georg Urt. v. 25.2.2022 – 980 a C 29/21 WEG = ZWE 2022, 333). Beschlüsse sind zwar auslegungsfähig, sie sind aber objektiv-normativ „aus sich heraus“ auszulegen, also ausgehend vom protokollierten Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, ohne dass es auf die subjektiven Kenntnisse der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt (AG Hamburg-St. Georg aaO). 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 Fälligestellung der Abrechnungsergebnisse oder Verpflichtungen zu Vorschusszahlungen beschlossen wurden. Auch der Hinweisbeschluss des LG München I vom 07.11.2022 – 36 S 6108/22 WEG steht diesem Ergebnis nicht entgegen, weil in dem dort entschiedenen Fall in dem weiteren Beschlusstext ausdrücklich aufgenommen war, dass durch die Genehmigung die in der Abrechnung explizit ausgewiesene Abrechnungsspitze fällig wird, und auch der Fälligkeitszeitpunkt konkret geregelt war. Für eine bloße Genehmigung der beiden pauschal zur Abstimmung gestellten Jahresabrechnungen fehlte der Beklagten daher die Beschlusskompetenz (vgl. Amtsgerichts Mettmann, Urt. v. 19.04.2021 – Az. 26 C 1/21 = BeckRS 2021, 22963; AG Hamburg-St. Georg aaO). Somit war die Nichtigkeit der beiden Beschlüsse festzustellen.

12

2. Der Klageantrag zu Ziffer 3 ist begründet, weil der Beschluss vom 22.12.2022 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Denn der ursprüngliche Kostenschlüssel basiert auf falschen Flächenanteilen des Sondereigentums und durfte deshalb trotz gegenteiliger Regelung in dem Nachtrag zur Teilungserklärung für das Abrechnungsjahr 2021 nicht mehr herangezogen werden.

13

2.1 Aufgrund einer Baumaßnahme entsprachen zumindest seit dem Jahr 2020 die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen, die über die Miteigentumsanteile für die Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten herangezogen wurden, unstreitig nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Folgerichtig wurde in dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.07.2020 – zwar nicht die Miteigentumsanteile – aber die Wohnflächen entsprechend geändert und bestimmt, dass diese künftig – wie früher die Miteigentumsanteile – für die Kostenabrechnung maßgeblich sein sollen. Demzufolge entfallen auf die Kläger künftig geringere Grundkosten für Heizung und Warmwasser. Die Beklagte hätte dies zumindest für die Jahresabrechnung 2021 bereits berücksichtigen müssen. Tatsächlich hat sie – entsprechend dem Beschluss vom 22.12.2022 – der Jahresabrechnung 2021 (nochmal) die ursprünglichen

– unstreitig falschen – Miteigentums- und Wohnflächenanteile zugrunde gelegt. Dies entspricht nicht ordnungsgemäßen Verwaltung.

14

2.2 Die Beklagte kann auch nicht damit gehört werden, dass der Beschluss vom 22.12.2022 lediglich die im Nachtrag zur Teilungserklärung erfolgte Regelung umsetze, wonach die neuen – also richtigen Werte – erst ab dem Wirtschaftsjahr gelten sollten, das auf den grundbuchamtlichen Vollzug des Nachtrags folgt, was das Jahr 2022 wäre. Denn die Beklagte war bei der Beschlussfassung am 22.12.2022 durch den Nachtrag zur Teilungserklärung nicht gebunden.

15

Denn die Regelung im Nachtrag zur Teilungserklärung zum Anwendungszeitpunkt hält einer Inhaltskontrolle nicht stand, weil sie die Kläger im Verhältnis zu anderen Miteigentümern unangemessen benachteiligt (vgl. BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 10 Rn. 130). Zwar ist der finanzielle Nachteil für die Kläger nicht besonders erheblich, doch verstößt die Regelung gegen Treu und Glauben, indem sie bewusst in Kauf nimmt, dass ein allseits als falsch erkannter Abrechnungsschlüssel weiterhin angewandt wird. Besonders erheblich fällt dies hier ins Gewicht, weil der grundbuchamtliche Vollzug des Nachtrags zur Teilungserklärung unstreitig am 18.01.2021 erfolgt ist und damit fast für das gesamte Wirtschaftsjahr 2021 ein unrichtiger Abrechnungsschlüssel zugrunde gelegt wird. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Beteiligten bei der Errichtung des Nachtrags zur Teilungserklärung am 22.07.2020 die (begründete) Erwartung hatten, dass die Urkunde noch im selben Jahr vollzogen würde.

16

Zudem handelt es sich bei der zeitlichen Anwendungsregelung im Nachtrag zur Teilungserklärung um eine beschlussoffene Bestimmung. Denn es ist davon auszugehen, dass die Urkundsbeteiligten – auch aus Gründen der Praktikabilität – den Beginn der Anwendung des verbindlich festgelegten neuen Umlageschlüssels nicht beschlussfest regeln wollten. Offensichtlich handelt es sich dabei um eine untergeordnete Regelung, die der Unsicherheit über den Zeitpunkt des grundbuchamtlichen Vollzugs geschuldet ist, was ja gerade für eine praktikable Abänderungsmöglichkeit durch Beschluss der GdWE spricht (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 71).

17

Ferner steht der zeitlichen Anwendungsregelung im Nachtrag zur Teilungserklärung § 7 HeizkostenVO entgegen, der über § 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizkostenVO auch im Verhältnis der Parteien gilt. Denn nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 30.05.2018 – VIII ZR 220/17 = NJW 2018, 2317) sind für die Abrechnung die tatsächlichen Wohnflächen maßgebend, wenn – wie hier – die Betriebskosten ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden. Auch deshalb war die Beklagte an die zeitliche Anwendungsregelung nicht gebunden.

18

Demgegenüber muss das Interesse der Beklagten, ein ganzes Wirtschaftsjahr ungeteilt nach einem einheitlichen Umlageschlüssel abrechnen zu können, zurückweichen. Im Übrigen könnte dem auch dadurch Rechnung getragen werden, dass Schätzungen vorgenommen oder – was sich hier geradezu aufdrängt – das ganze Jahr 2021 bereits nach dem neuen und richtigen Schlüssel umgelegt wird, zumal es ohnehin keinen Grund gab, auf den grundbuchamtlichen Vollzug des Nachtrags zur Teilungserklärung abzustellen.

II.

19

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

III.

20

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO, § 49 GKG. Gemäß § 49 Satz 1 GKG ist grundsätzlich das Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft maßgeblich. Dieses beläuft sich hinsichtlich der Anträge zu Ziffer 1 und 2 jeweils auf die Gesamtabrechnungssumme von insgesamt 65.602,87 € (32.966,12 € + 32.636,55 €). Da es bei einer Nichtigkeitsklage nicht nur um einzelne Beschlusspositionen geht, ist 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). Anders ist es bei dem Antrag zu Ziffer 3. Hier ist zwar gemäß § 49 Satz 1 GKG grundsätzlich auch das Gesamtinteresse maßgebend, das sich auf 6.029,33 € beläuft, nämlich die Gesamtkosten mit flächenabhängigem Grundkostenanteil (4.089,48 € + 1939,85 €). Doch beanstanden die Kläger nicht grundsätzlich ihre Pflicht, Kosten für eine entsprechende Position zu tragen, sondern nur, dass sie beim Berechnungsfaktor Grundkosten mit einem zu hohen Flächenanteil belegt worden seien (vgl. Toussaint/Elzer, 53. Aufl. 2023, GKG § 49 Rn. 18 m.w.N.). Ihr „Angreiferinteresse“ ist daher nur die jeweilige Differenz, die sich aufgrund dem unterschiedlichen Flächenansatz ergibt. Bei den Klägern zu 3) und 4) beträgt diese Differenz 130,30 € (1.604,07 € alt – 1.473,77 € neu). Das 7,5fache dieses Betrages (§ 49 Satz 2 GVG) ergibt 977,25 €. Für die Kläger zu 1) und 2) liegt keine Vergleichsabrechnung nach den neuen (richtigen) Flächenanteilen vor, weshalb das Gericht denselben Betrag in Ansatz gebracht hat. Insgesamt beträgt der Streitwert für den Antrag zu Ziffer 3 daher 1.954,50 €. Der Gesamtstreitwert beläuft sich folglich auf 67.557,37 €.