AG München, Endurteil v. 19.04.2023 – 1292 C 11888/22 WEG

Titel:

Anfechtung von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung

Normenkette:

WEG § 18, § 19, § 28

Leitsätze:

1. Die Rücklagendarstellung nicht Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 WEG, so dass es keine Rolle spielt, ob die Rücklage als Sollrücklage oder als Istrücklage dargestellt ist. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist eine Firma seit Jahren für Baumpflegearbeiten beauftragt, bedarf es Alternativangebote nicht. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

3. Bei Einbau einer Wasserenthärtungsanlage für 38.000 EUR sind Vergleichsangebote erforderlich. (Rn. 37 – 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Jahresabrechnung, Anfechtung, Vergleichsangebote, Tiefgarage, Verteilerschlüssel

Fundstellen:

ZMR 2024, 77
LSK 2023, 38942

Tenor

I. Der Beschluss zu TOP 5.3 der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 (Errichtung einer Biocatanlage) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Von den Kosten des Rechtsstreits entfallen auf den Kläger 56% und auf die Beklagte 44%.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% vorläufig vollstreckbar.

IV. Der Streitwert wird auf 7.231,65 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger macht gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Ungültigerklärung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 geltend.

2
Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Kläger ist Sondereigentümer mit der Wohnung Nr. 23. Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird von der Hausverwaltung verwaltet.

3
Der Kläger hat die zu TOP 2.1, 5.3 und 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3 ergangenen Beschlüsse angefochten. Hinsichtlich des Wortlauts der streitgegenständlichen Beschlüsse wird auf das als Anlage K 2 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 Bezug genommen.

4
Die Beschlüsse wurden von dem Kläger mit Klageschrift vom 22.08.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag angefochten. Die Klage wurde mit Schriftsatz vom 25.09.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag, begründet.

5

Der Kläger trägt im Wesentlichen vor, dass unter TOP 2.1 die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 beschlossen wurden (vergleiche Einzelabrechnung 2021 vom 19.07.2022 für die Einheit des Klägers, Anlage K 3).

6
Der Kläger rügt, dass hier ein falscher Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt wurde. Gemäß § 9 Ziffer 2.5 der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (Anlage K 1) seien die Kosten für die gesamte Tiefgarage gesondert zu erfassen und abzurechnen. Der Kläger verfüge über keinen Tiefgaragenplatz, dennoch sei er mit Kosten für die Tiefgarage belastet worden. So sei unter der Position „Tiefgaragensanierung ETV 20/21 T3“ eine anteilige Belastung in Höhe von 7,61 €, unter der Position „Rechtsanwalts- und Gerichtskosten Tiefgarage“ eine weitere anteilige Belastung in Höhe von 48,16 € erfolgt. Diese Kosten seien jedoch lediglich von den Eigentümern der Tiefgaragenplätze zu tragen. Ausweislich der als Anlage K 3 vorgelegten Abrechnung seien die Tiefgarageneigentümer jedoch nicht einmal anteilig an diesen Kostenpositionen beteiligt worden, sondern ausschließlich die Eigentümer der Wohnungen. Im Übrigen würde die Abrechnung nur Sollrücklagen auflisten, jedoch nicht die tatsächlich vorhandenen. Mit der Summe sämtlicher Konten und Depotguthaben zum 31.12.2021 in Höhe von 879.796,43 € werde hier mit 976.426,07 € ein Rücklagenbestand ausgewiesen, der in dieser Höhe nicht vorhanden sei.

7
Bezüglich TOP 5.3 führt der Kläger im Wesentlichen aus, dass in diesem Beschluss Bezug genommen werde auf ein Angebot der Firma vom 29.06.2022, welches den Eigentümern weder mit der Einladung zur Versammlung übersandt worden sei, noch sonst in irgendeiner Art und Weise den Eigentümern vorgelegt worden wäre.

8
Auch seien keinerlei weitere Angebote eingeholt, sondern lediglich behauptet worden, dass das Angebot sich in den unteren marktüblichen Preisspannen bewegen würde. Bei einer Investition in Höhe von 38.000,00 € sei es jedoch erforderlich, drei Vergleichsangebote einzuholen.

9
Auch sei dieser Beschluss zu unbestimmt, da bei der Formulierung „bis zu 38.000,00 € inklusive einer Reserve“ nicht erkennbar sei, was genau bezahlt werden müsse. Zudem werde ein Verteilerschlüssel im Beschluss nicht erwähnt, sodass unklar sei, wer die Kosten der Maßnahme wie zu tragen habe.

10
Hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 6.3 führt der Kläger im Wesentlichen aus, dass hier lediglich auf ein Angebot Bezug genommen werde ohne Möglichkeit für die Eigentümer, dieses einzusehen. Weitere Angebote seien nicht eingeholt worden. Auch würden die beschlossenen Beträge nicht mit den angeblichen Angeboten übereinstimmen. Zudem fehle für die unter TOP 6.3 beschlossenen Maßnahmen die Angabe des Verteilungsschlüssels.

11
Der Kläger beantragt daher:

I. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2.1 der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 (Nachschüsse bzw. Anpassungen Wirtschaftsjahr 2021) wird für ungültig erklärt.

II. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5.3 der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 (Errichtung einer Biocatanlage) wird für ungültig erklärt.

III. Die Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3 der Eigentümerversammlung vom 25.07.2022 (Baumfällung, Rückschnittarbeiten, Pflegearbeiten) werden für ungültig erklärt.

12
Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

13

Sie führt im Wesentlichen aus, dass hinsichtlich TOP 2.1 die sogenannten Tiefgaragenkosten zutreffend verteilt worden seien. Es handle sich nicht um eine interne Kostenregelung für diejenigen Teile der Tiefgarage, die sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück befinden und die ausschließlich auf die Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen zu verteilen seien, sondern § 9 Abs. 3 Ziffer 2.5 der Gemeinschaftsordnung regle vielmehr die Verteilung der Kosten für die gesamte Tiefgarage „“ also die Kostenverteilung zwischen den an der Gesamtgarage beteiligten Eigentümergemeinschaften, was sich daraus ergebe, dass zusätzlich auch die Kosten für die Ein- und Ausfahrt von der erwähnt werden würden, was mit der streitgegenständlichen WEG nichts zu tun habe und zudem hinsichtlich der Einzelheiten auf die Dienstbarkeiten und Reallasten verwiesen werde, was mit dem Innenverhältnis der streitgegenständlichen WEG ebenfalls nichts zu tun habe. Auch solle die Abrechnung der Kosten für die gesamte Tiefgarage durch den Verwalter des Hauses erfolgen, was ebenso ein Hinweis darauf ist, dass es hier nicht um die interne Verteilung der Kosten innerhalb der streitgegenständlichen WEG gehe.

14
Weiter sei unzutreffend, dass die Stellplatzeigentümer an den Kosten der Tiefgarage nicht anteilig beteiligt werden würden. Zwar könne der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostenverteilerschlüssel (Verhältnis der Wohnfläche) bei den Stellplätzen nicht in Ansatz gebracht werden, dann sei jedoch der gesetzliche Kostenverteilerschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG, Miteigentumsanteile, in Ansatz zu bringen. Die Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen seien somit an den gemeinschaftlichen Kosten mit dem auf ihrem Tiefgaragenstellplatz entfallenden Miteigentumsanteil beteiligt. Der Kläger habe jedoch nicht innerhalb der zweimonatigen Anfechtungsbegründungsfrist gerügt, dass das Verhältnis der Miteigentumsanteile als Kostenverteilerschlüssel in der als Anlage K 3 vorgelegten Einzelabrechnung nicht in Ansatz gebracht worden sei. Der Kläger vertrete vielmehr die Auffassung, er sei an den genannten Tiefgaragenkostenpositionen überhaupt nicht zu beteiligen.

15
Hinsichtlich TOP 5.3 führt die Beklagte im Wesentlichen aus, dass im Einladungsschreiben zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung TOP 5 mit „Errichtung Kalkschutzanlage für Warmwasser sowie Austausch einer Anzahl von ca. 30 thermischen Ventilen durch Verkalkung“ angekündigt worden sei. Dies sei ausreichend, um es einzelnen Eigentümern zu ermöglichen, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinsichtlich näherer oder zusätzlicher Informationen zu nehmen. Es sei jedoch nach herrschender Rechtsprechung nicht erforderlich, bei beabsichtigten Sanierungsbeschlüssen Angebote und Unterlagen dem Einladungsschreiben beizufügen oder in der Eigentümerversammlung vorzulegen. Es genüge, dass der Verwalter in der Versammlung die wesentlichen Grundlagen darstelle (so Landgericht München I ZMR 2015, 147).

16
Auch sei es nicht erforderlich gewesen Vergleichsangebote einzuholen. Um den Eigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen, sei es völlig ausreichend gewesen, dass bei dem streitgegenständlichen Beschluss nur ein Angebot vorgelegen habe. Weitere Angebote hätten den Eigentümern keine weiteren Erkenntnisse gebracht. Auch sei die Zahl 3 hinsichtlich der Einholung von Vergleichsangeboten keine starre Untergrenze, vielmehr könnten Eigentümer mehrheitlich und konkludent auf die Einholung von Alternativangeboten verzichten. Dies gelte insbesondere, wenn sich ein vorliegendes Angebot, wie hier, erkennbar im Bereich des Üblichen bewege. Darüber hinaus hätte die Eigentümermehrheit ein Interesse daran gehabt, dass die Maßnahme sofort durchgeführt werde, da der Einbau der Wasserenthärtungsanlage bedeute, dass die Wasserleitungen nicht weiter verkalken und in Zukunft erneuert werden müssen.

17
Auch sei der Beschluss nicht zu unbestimmt, da sich aus dem Beschluss eine eindeutige Kostenobergrenze in Höhe von 38.000,00 € ergebe.

18
Der Verteilerschlüssel habe nicht angegeben werden müssen, da hier der allgemein gültige Verteilerschlüssel maßgeblich und anzuwenden sei. Zum anderen sei hier die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage beschlossen worden.

19

Auch die Beschlüsse zu TOP 6.3 (Baumpflegemaßnahmen) seien nicht zu beanstanden. Aus den bereits dargelegten Gründen sei es nicht erforderlich gewesen, vorliegende Angebote dem Einladungsschreiben beizufügen bzw. mehr als ein Angebot einzuholen. Die Firma werde seit Jahren mit diversen Arbeiten beauftragt, sodass es sich bei der hier beschlossenen Maßnahme um einen Folgeauftrag handele, hinsichtlich dessen die Einholung von Vergleichsangeboten nicht erforderlich gewesen sei.

20
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen Bezug genommen.

21
Das Gericht hat das schriftliche Verfahren mit Zustimmung der Parteien gewählt, wobei als Zeitpunkt gemäß § 128 Abs. 2 ZPO der 08.03.2023 bestimmt wurde.

Entscheidungsgründe

22
Die Klage ist zulässig.

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

24
Die zulässige Klage ist jedoch nur teilweise begründet.

25
Die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfrist des § 45 WEG wurde eingehalten.

26
Der unter TOP 2.1 gefasste Beschluss entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

27
Bei der Regelung in § 9 Abs. 3 Ziffer 2.5 der Gemeinschaftsordnung handelt es sich nicht um eine interne Kostenverteilungsregelung.

28
Ziffer 2.5 ist insoweit auszulegen. Dabei ist darauf abzustellen, dass Ziffer 2.5 die Regelung enthält, dass „die Kosten für die gesamte Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der einschließlich der Kosten für die Erhaltung gesondert erfasst und abgerechnet werden“. Weiter enthält Ziffer 2.5 die Regelung, dass Einzelheiten in Dienstbarkeiten und Reallasten geregelt werden und die Abrechnung durch den Verwalter des Hauses erfolgt.

29
Daraus ergibt sich im Wege der Auslegung, dass es sich hier nicht um eine interne Kostenverteilungsregelung handelt, sondern um einen Hinweis auf Benutzungs- und Kostenregelungen im Verhältnis zwischen den fünf Wohnungseigentümergemeinschaften aufgrund bestehender Dienstbarkeiten und Reallasten. Eine andere Auslegung würde unberücksichtigt lassen, dass hier in Ziffer 2.5 auch die Kosten für die Ein- und Ausfahrt von der geregelt werden, die mit dem streitgegenständlichen Grundstück nichts zu tun hat. Auch wäre es völlig systemfremd, die interne Abrechnung durch einen Fremdverwalter durchführen zu lassen.

30
Somit sind im Ergebnis sämtliche Kosten auf alle Eigentümer nach dem allgemein gültigen Kostenverteilerschlüssel zu verteilen. Vom Kläger wurde insoweit jedoch lediglich gerügt, dass die „Kostenpositionen Tiefgaragensanierung ETV 20/21 T3“ über 7,61 € und „Rechtsanwalts- und Gerichtskosten TG“ über 48,16 € nicht auf den Kläger hätten verteilt werden dürfen. Der Kläger hat jedoch nicht gerügt, dass das Verhältnis der Miteigentumsanteile als Kostenverteilerschlüssel in Ansatz gebracht werden müsste.

31
Die Kostenverteilung ist somit im Hinblick auf die Rügen des Klägers nicht zu beanstanden.

32
Da Gegenstand von TOP 2.1 die Nachschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021 bzw. die Anpassung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021 sind, ist es unerheblich, ob die Erhaltungsrücklage als Sollrücklage oder Istrücklage dargestellt wird, da die Rücklagendarstellung nicht Gegenstand des Beschlusses ist und hier auch nicht ersichtlich ist, dass die beschlossenen Abrechnungsspitzen deswegen falsch seien.

33
Die Klage war daher insoweit abzuweisen.

34
Dies gilt auch für die unter 6.3 gefassten Beschlüsse zu Baumpflegemaßnahmen. Der Kläger trägt selbst vor, dass die Firma seit Jahren mit diversen Aufträgen betraut wird, sodass im Hinblick auf die hier streitgegenständlichen Aufträge von Folgeaufträgen auszugehen ist.

35
Aus diesem Grund war es auch nicht erforderlich, darüber hinausgehende Vergleichsangebote einzuholen oder den Verteilerschlüssel anzugeben, da hier der allgemein gültige Kostenverteilerschlüssel zur Anwendung kommt und dies für den einzelnen Eigentümer ohne große Mühe zu berechnen ist.

36
TOP 5.3 (Biocatanlage) entspricht daher nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

37
Zwar ist es im Hinblick auf die vom Kläger nicht bestrittene Ankündigung in der Einladung für die Eigentümer möglich gewesen, sich im Vorfeld im Wege der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen über das Angebot zu informieren. Eine Übersendung mit der Einladung oder ein Auslegen in der Eigentümerversammlung war insoweit nicht erforderlich.

38
Bei einem Kostenvolumen von 38.000,00 € ist es jedoch erforderlich, eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zu schaffen, um den Eigentümern die Ausübung ihres Ermessens überhaupt erst zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Tatsache, dass in Form von Wartungskosten Folgekosten auf die Gemeinschaft der Eigentümer zukommen, wäre es sachgerecht gewesen, weitere Angebote einzuholen. Angesichts des Einbaus einer Wasserenthärtungsanlage erschließt sich dem Gericht nicht, dass es hier um eine so dringliche Maßnahme gehandelt hätte, dass auf das Einholen weiterer Angebote hätte verzichtet werden können.

39
Ebenso wenig erschließt sich aus dem Sachvortrag der Beklagten, dass sich das vorliegende Angebot erkennbar im Bereich des Üblichen bewege. Um dies beurteilen zu können, hätte es gerade deswegen der Einholung weiterer Angebote bedurft, wobei auch das erkennende Gericht nicht von einer starren Untergrenze von drei Vergleichsangeboten ausgeht. Nachdem hier jedoch unstreitig nur ein einziges Angebot eingeholt wurde, ist dies als Entscheidungsgrundlage für die Ausübung des Auswahlermessens durch die Eigentümer nicht ausreichend.

40
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, wobei die Quote nach dem Grad des jeweiligen Obsiegens bzw. Unterliegens festgelegt wurde.

41
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

42
Der Streitwert wurde gemäß § 49 GKG festgesetzt, wobei die zutreffenden Berechnungen des Klägers in der Klageschrift für die Einzelstreitwerte zu Grunde gelegt wurden.