AG München, Endurteil v. 17.04.2024 – 1295 C 16029/23 WEG

Titel:

Wohnungseigentum, Wohnungseigentümerversammlung, Sonderumlage, Anfechtungsklage, ordnungsgemäße Verwaltung, Beschlussanfechtung, Streitwertberechnung, Vollmacht

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Wohnungseigentümerversammlung, Sonderumlage, Anfechtungsklage, ordnungsgemäße Verwaltung, Beschlussanfechtung, Streitwertberechnung, Vollmacht

Fundstellen:

ZMR 2024, 900

LSK 2024, 27197

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 1) zu 39%, die Klägerin zu 2) zu 36% und die Klägerin zu 3) zu 25% zu tragen.

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

4. Der Streitwert wird auf 805.413,56 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft … München.

2
Die Klägerin zu 1) ist Eigentümerin der Wohnung Nr. … mit einem Miteigentumsanteil von 1.693,072/100.000,000.

3
Die Klägerin zu 2) ist Eigentümerin der Wohnung Nr. … mit einem Miteigentumsanteil von 1.550,00/100.000,000.

4
Die Miteigentumsanteil der Klägerin zu 3) betragen 1.052,472/100.000,000.

5
In der Einladung für die Eigentümerversammlung vom 28.06.2023 wurde für TOP 4 b) folgendes angekündigt:

„Beschluss über die weitere Vorgehensweise zur anstehenden Fassadensanierung und Erhe – bung von jährlichen Sonderumlagen zur Finanzierung der Maßnahme in Abhängigkeit der weite – ren Vorgehensweise .“

6
Der Einladung zu dieser Versammlung lag das Instandhaltungskonzept der … GmbH … vom 31.05.2023 bei (Anlage K 4).

7
In der Eigentümerversammlung vom 28.06.2023 wurde unter TOP 4 b) folgender Beschluss gefasst:

„BESCHLUSS:

4. b) Beschluss über die weitere Vorgehensweise zur anstehenden Fassadensanierung und Erhebung von jährlichen Sonderumlagen zur Finanzierung der Maßnahme in Abhängigkeit der weiteren Vorgehensweise

Herr … erläutert die anstehende Fassadensanierung. Der Einladung lag das Instandsetzungskonzept vom 31.05.2023 bei.

Antrag zur Nummer … der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen zur Vorbereitung von anstehenden Maßnahmen, (Heizung, Tiefgarage und Fassade), eine Sonderumlage in Höhe von € 500.000,00 pro Jahr zu erheben, die auf 5 Jahre befristet ist. Die Sonderumlage wird in zwölf Teilbeträgen, zusätzlich zum Wohngeld erhoben und beginnt am 01.01.2024 und endet am 31.12.2028. Die Sonderumlage wird auf alle Eigentümer nach MET-Anteilen (Miteigentumsanteilen) verteilt. Der jährli – che Anteil je MET-Anteil entspricht € 500,00."

8
Über die angekündigte Erhöhung der Rücklagenzuführung (TOP 9 b)) wurde kein Beschluss gefasst.

9
Die Klägerinnen zu 1) und zu 2) geben an, dass bestritten werde, dass die erteilten Vollmachten die zustande gekommene Beschlussfassung als Weisung enthalten hätten.

10
Sie führen aus, dass der Beschluss nicht ausreichend angekündigt gewesen sei, da in der Tagesordnung lediglich eine Sonderumlage zur Fassadensanierung und im Übrigen zu TOP 9 b)) lediglich in Höhe von 50.000 EUR aufgeführt gewesen sei. Daher sei eine Vorbereitung darauf nicht ausreichend möglich gewesen. Es sei noch völlig offen, dass/wann und in welchem Umfang die Durchführung der Maßnahme erfolge, das Kurzkonzept sei fehlerhaft und wenig konkret. Auf dieser Basis sei eine Sonderumlage unzulässig. Im Übrigen sei der Verwendungszweck nicht ausreichend bestimmt, es sei unklar, welcher Betrag für welchen Bereich verwendet werden solle.

11
Die Klägerin zu 3) führt aus, dass der Beschluss über die Sonderumlage ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, da eine Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage, die fast 250.000 EUR betrage, möglich gewesen wäre. Die Verwendung der Sonderumlage sei nicht ausreichend konkretisiert. Für Maßnahmen an Heizung und Tiefgarage liege noch nicht einmal eine Schätzung vor. Die mit der Sonderumlage finanzierten Sanierungsmaßnahmen müssten zeitnah durchgeführt werden, eine Sonderumlage „auf Vorrat" zum Ansparen sei nicht zulässig.

12
Der Beschluss über die Fassadensanierung würde im Übrigen gegen ordnungsgemäße Verwaltung verstoßen, da es keine gesetzliche Verpflichtung zur Sanierung von Gebäuden gebe, spiegelbildlich gelte dies auch für den Beschluss über die Sonderumlage.

13
Die Klägerinnen zu 1) und 2) beantragen jeweils:

Der Beschluss der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2023 zu TOP 4 b),

„Beschluss über die weitere Vorgehensweise zur anstehenden Fassadensanierung und Erhebung von jährlichen Sonderumlagen zur Finanzierung der Maßnahme in Abhängigkeit der weiteren Vorgehensweise, Antrag zur Nr. der Beschlusssammlung", wird für ungültig erklärt.

14
Die Klägerin zu 3) beantragt:

Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2023 zu dem Tagesordnungspunkt 4b gefasste Beschluss nichtig ist, hilfsweise wird dieser für ungültig erklärt.

15
Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

16
Die Beklagte führt aus, dass die Beschlussfassung ausreichend angekündigt gewesen sei. Es reiche eine schlagwortartige Bezeichnung wie hier „Beschluss über jährliche Sonderumlagen". Es sei schon seit der

Eigentümerversammlung vom 17.05.2022 (dort TOP 4 b)) bekannt, dass für die anstehende Fassadensanierung 2 bis 2,4 Millionen EUR erforderlich seien. Unter TOP 5 b) sei auch ein Beschluss zur Heizung gefasst worden, die Sanierung der Tiefgarage sei auf Grund ihres Alters absehbar erforderlich. Die Ausführungen zu den Vollmachten seien ins Blaue hinein erfolgt, eine Substantiierung nach Einsichtnahme sei den Klägerinnen jederzeit möglich gewesen. Die beschlossene Sonderumlage sei eine Ansparrücklage für anstehende Großsanierungen, faktisch werde damit die Rücklagenzufuhr erhöht. Nachdem Fassaden-, Heizungs- und Tiefgaragensanierung unmittelbar bevorstünden, sei der Verwendungszweck „Fassade, Heizung, Tiefgarage“ ausreichend bestimmt.

17
Die gegen TOP 4 c) der Eigentümerversammlung vom 28.06.2023 gerichtete Klage der Klägerin 3) wurde abgetrennt.

18
Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13.03.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

19
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig. Die Fristen des § 45 S. 1 WEG sind eingehalten.

II.

20
Die Klage ist nicht begründet. Der angefochtene Beschluss ist weder nichtig noch widerspricht er aus innerhalb der Anfechtungsfrist vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

21
1. a) Der Beschluss war ausreichend angekündigt. Dazu ist es erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse in der Einladung so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat; regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung aus (vgl. etwa BGH ZWE 2012, 125).

22
Zwar ist in der Einladung als Zweck der Sonderumlage ausschließlich die Fassadensanierung genannt, der Kern des Beschlusses, nämlich die Aufbringung einer Sonderumlage (zumindest) für die Fassadensanierung (vgl. zum Inhalt und zum Umfang der Sonderumlage auch Ziffer 2.), ist jedoch für jeden Eigentümer klar erkennbar. Bereits in der Eigentümerversammlung vom 17.05.2022 (Protokoll Anlage B 1) wurde klar, dass sich die Größenordnung allein der erforderlichen Fassadensanierung zwischen 2 und 2,4 Millionen Euro bewegt. Nach dem der Ladung für die streitgegenständliche Versammlung beigefügten Kurzkonzept betragen die Kosten für die möglichen Varianten zwischen 2,6 und knapp 3,4 Millionen Euro. Auch der beschlossene Umfang ist vor diesem Hintergrund nicht überraschend, sondern war für die Eigentümer nach der Bezeichnung in der Einladung in der Zusammenschau mit den Vorversammlungen und den beigefügten Unterlagen absehbar. Ansonsten ist nicht ersichtlich, dass bei einer Ankündigung „Sonderumlage Fassade, Heizung, Tiefgarage“ sich ein Eigentümer anders verhalten hätte, insbesondere mit Blick darauf, dass der beschlossene Betrag bereits allein für die Fassadensanierung erforderlich ist (vgl. 2.).

23
b) Der Sachvortrag der Klägerinnen zu den Vollmachten ist nicht ausreichend konkret: Für eine falsche Zählung der Stimmen tragen sie die Darlegungs- und Beweislast, ggf. nach Einsicht in die Versammlungsunterlagen. Vorliegend ist bereits unklar, ob gebundene Vollmachten erteilt wurden oder

nicht. Damit ist – unabhängig davon, dass das Gericht von einer ausreichenden Ankündigung ausgeht – auch nicht „automatisch“ von fehlerhaft abgegebenen gebundenen Stimmen auszugehen.

24
2. Der Beschluss über die Sonderumlage ist vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt und widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

25
Eine Sonderumlage kann nicht nur die Finanzierung von konkret bereits zuvor beschlossenen Maßnahmen regeln, vielmehr ist es auch zulässig, dass im Hinblick auf anstehende Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten zunächst ein Beschluss über die Finanzierung der noch zu beschließenden Arbeiten durch Erhebung einer Sonderumlage gefasst wird (vgl. Münchner Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, Drasdo/Elzer, 8. Auflage 2023, RN 86).

26
Es stellt keinen Anfechtungsgrund dar, dass die Sonderumlage nach dem Beschlusstext für „Heizung, Tiefgarage und Fassade“ beschlossen wurde:

27
Vorliegend war die Vorbereitung der Fassadensanierung bereits 2022 (vgl. Anlage B 1 TOP 4 b), 4 c)) Gegenstand eines Beschlusses der WEG, es wurden konkrete Planungsmaßnahmen hierzu beschlossen und in Auftrag gegeben. Ebenso wurde im Protokoll der Versammlung vom 28.06.2023 unter „Sonstiges“ das weitere Vorgehen hinsichtlich der Sanierung besprochen. Es ist auch entgegen der Auffassung der Klägerin zu 3) jedenfalls vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt, eine (energetische) Sanierung der Fassade zu betreiben, auch wenn es hierzu keine gesetzliche Verpflichtung gibt.

28
Zumindest für die Heizung wurden unter TOP 5 b) auch Maßnahmen beschlossen bzw. unter TOP 5 c) über den möglichen Anschluss an die Fernwärme und dessen Kosten informiert.

29
Hinsichtlich der Tiefgarage hat der Vertreter der Hausverwaltung in der Sitzung angegeben, dass allein auf Grund ihres Alters hier in nächster Zeit mit Sanierungsbedarf zu rechnen sei. Konkrete Beschlüsse oder Planungen hinsichtlich einer Sanierung gibt es nach Aktenlage nicht.

30
Es ist bereits fraglich, ob es nicht vom Ermessen einer Wohnungseigentümergemeinschaft gedeckt ist, auch allgemeiner, d.h. ohne bereits konkret mit Planungen begonnen zu haben, die Erhebung von Sonderumlagen für die Finanzierung von – wie hier – konkret benannten erfahrungsgemäß erforderlichen und kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen z.B. an Fenstern, Heizung oder Tiefgarage zu beschließen.

31
Dies kann jedoch aus Sicht des Gerichts offenbleiben: Nachdem vorliegend der gesamte Betrag der beschlossenen Sonderumlage nach sämtlichen vorliegenden und der Beschlussfassung zu Grunde gelegten Unterlagen bereits von der Fassadensanierung „aufgezehrt“ ist, ist es aus Sicht des Gerichts unschädlich, dass daneben nach dem Beschlusstext noch weitere, zumindest hinsichtlich der Tiefgarage nicht weiter konkretisierte Sanierungsmaßnahmen durch die Sonderumlage finanziert werden dürften. Es handelt sich damit nämlich nicht um die Erhebung einer Sonderumlage „auf Vorrat“, sondern die beschlossene Sonderumlage ist in vollem Umfang ausreichend konkret „verplant“ für die Fassadensanierung. Die zusätzliche Nennung weiterer möglicher Einsatzbereiche ist damit faktisch ohne Belang und daher unschädlich, ebenso die Tatsache, dass betragsmäßig (noch) keine Abgrenzung erfolgt ist. Daneben haben die Eigentümer ggf. auch einen Anspruch auf Abrechnung der Sonderumlage und ggf. Rückerstattung.

32
Nachdem es sich bei einer Sonderumlage um den Beschluss über „Vorschlüsse“ gem. § 28 Abs. 1 S. 1 WEG handelt, kann die Anfechtungsklage nach der neuen Rechtslage im Übrigen wohl nicht mehr darauf gestützt werden, dass sie zu hoch oder zu niedrig angesetzt sei oder dass ein falscher Zweck angegeben sei (vgl. Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Auflage 2023, RN 22).

33

Die Gemeinschaft ist auch nicht verpflichtet, vor Beschließung einer Sonderumlage eine etwa vorhandene Rücklage zuerst aufzubrauchen (vgl. BeckOK WEG, Hogenschurz, Stand 01.01.2024, RN 41 a.E.).

III.

34
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 Abs. 2 ZPO. Die Klägerinnen sind notwendige Streitgenossen. Auf Grund der verschiedenen Miteigentumsanteile der Klägerinnen ist eine Aufteilung entsprechend des Anteils am (Gesamt-)Streitwert sachgerecht. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet sich auf § 709 ZPO.

35
Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung.

36
Der Streitwert zum angegriffenen TOP 4 b) berechnet sich wie folgt: Gesamtkosten 500.000,00 € x 5 Jahre = 2.500.000,00 €. Hiervon ist jeweils der Anteil der Klägerinnen gemäß Miteigentumsanteil zu berechnen, davon jeweils gem. § 49 GKG der 7,5fache Betrag. Die ergibt für die Klägerin zu 1) einen Betrag von 317.450,06 EUR, für die Klägerin zu 2) einen Betrag von 290.625,00 EUR und für die Klägerin zu 3) einen Betrag von 197.338,50 EUR, damit insgesamt einen Streitwert von 805.413,56 EUR.