

Titel:

Anfechtung der Jahresabrechnung wegen geringfügiger Fehler

Normenkette:

WEG § 28

Leitsätze:

Auch geringfügige Fehler, die sich ggf. nur marginal auswirken, lassen im Grundsatz weder Rechtsschutzbedürfnis noch materielles Anfechtungsrecht in Wegfall geraten. (redaktioneller Leitsatz)

1. Ausreichend für die Zulässigkeit der Anfechtung der Jahresabrechnung ist, dass vorgetragen wird, dass sich der Fehler auf das Abrechnungsergebnis auswirkt. (Rn. 13 – 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist für die Verwalterkosten ein falscher Verteilerschlüssel angewandt, entfällt das Rechtsschutzbedürfnis nicht deshalb, weil sich der Fehler nur marginal auswirkt. (Rn. 17 – 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Jahresabrechnung, Darlegungslast, Rechtsschutzbedürfnis, marginale Auswirkung

Fundstellen:

BeckRS 2024, 47972

ZMR 2025, 644

LSK 2024, 47972

Tenor

1. Der Beschluss zu TOP 2 Jahresabrechnung 2022 – (Gesamt- und Einzelabrechnung) der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 08.02.2024 wird für ungültig erklärt.

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

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

4. Der Streitwert wird auf 53.184,75 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger zu 1) und 2) sind als Eigentümer der Wohnung mit der Nummer sowie einer Tiefgarage mit der Stellplatznummer Mitglieder der Beklagten. Die Kläger verfügen insgesamt über 123,5/10.000-stel MEA.

2

In der geltenden Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (K 3) ist auf Seite 20/21 unter § 9 u.a. folgende Regelung enthalten:

„1) Von den der Gemeinschaft zur Last fallenden Kosten werden auf die einzelnen WE umgelegt:

a) nach dem Verhältnis der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Miteigentumsanteile alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar einschließlich der Grundsteuern und der sonstigen Grundstücksgebühren, solange die einzelnen Wohnungseigentümer hierzu nicht selbstständig veranlagt sind, also das sogenannte Hausgeld.

Hierunter sind zu verstehen:

aa) [...]

bb) [...]

cc) die Entschädigung für den Verwalter laut Verwaltervertrag. [...]. Nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile wird ferner die Vergütung umgelegt, die der Verwalter für die Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung erhält.

[...]"

3

Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach Verwaltervertrag nach der Anzahl der Wohnungen und Garagen/Stellplätze (Vertrag Anlage B 1).

4

In der Eigentümersversammlung vom 08.02.2024 wurde unter TOP 2 folgender Beschluss gefasst:

„Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 mit Druckdatum vom 12.12.2023 werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Verwalter ist berechtigt, Nachschüsse aus der jeweiligen Einzelabrechnung abzubuchen. Soweit Eigentümer am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, ist für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 26.02.2024.[...],“

5

In den Einzelabrechnungen sind die Verwalterkosten nach Anzahl der Wohnungen umgelegt.

6

Die Kläger führen aus, die Heiz- und Warmwasserkosten seien in den Einzelabrechnungen fehlerhaft verteilt worden. Es seien falsche Umrechnungsfaktoren verwendet worden. Die Warmwasser- und die Heizkosten seien entgegen der Teilungserklärung verteilt worden. Bei der Verteilung der Verwaltergebühren sei ein falscher Kostenverteilungsschlüssel angewandt worden. Es sei nicht wie in der Teilungserklärung vorgesehen eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen, sondern nach (im Übrigen der falschen) Anzahl der Wohnungen erfolgt. Auch die Stromkosten für die SAT-Anlage und die Wartungs- und Stromkosten für die Duplex-/Tiefgaragenplätze seien falsch verteilt worden. Die falsche Verteilung der Kosten sei abrechnungskritisch und verändere die Abrechnungsspitze der Einzelabrechnungen. Außerdem sei die Stimmenauszählung fehlerhaft erfolgt, der Beschluss sei nicht mit der Mehrheit der Stimmen gefasst worden.

7

Die Kläger beantragen,

Der Beschluss zu TOP 2 Jahresabrechnung 2022 – (Gesamt- und Einzelabrechnung) der Eigentümersversammlung vom 08.02.2024 [...] wird für ungültig erklärt.

8

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

9

Die Beklagte führt aus, dass die innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erfolgten Ausführungen dazu, dass die gerügten Fehler „abrechnungskritisch“ bzw. „ergebniskritisch“ seien, nicht schlüssig und nicht ausreichend begründet seien. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten sei ordnungsgemäß erfolgt, insbesondere seien weder falsche Umrechnungsfaktoren noch ein falscher Verteilungsschlüssel angewendet worden. Laut Verwaltervertrag bestimme sich die Gebühr nach Einheiten, die Verwaltergebühren seien daher zutreffend nach Einheiten umgelegt worden. Auch die Stromkosten für die SAT-Anlage und die Strom- und Wartungskosten für die Tiefgarage seien ordnungsgemäß umgelegt worden. Ebenso lägen Fehler in der Stimmauszählung nicht vor.

10

Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.11.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

11

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.

II.

12

Die Klage ist begründet. Der angefochtene Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

13

1. Nach dem WEMoG muss eine die Jahresabrechnung betreffende Anfechtungsklage darauf abzielen, die beschlossenen Nachschussbeträge bzw. die Beträge, um die die Vorschüsse reduziert werden, abzuändern. Nicht ausreichend ist dagegen die Behauptung, dass die Jahresabrechnung als Zahlenwerk entgegen § 28 Abs. 2 S. 2 WEG nicht ordnungsgemäß aufgestellt wurde. Denn das Zahlenwerk ist nicht Beschlussgegenstand (vgl. Lehmann-Richter, WEG-Reform 2020, RN 874).

14

Vorliegend wurde diese Betragsrelevanz innerhalb der Anfechtungsfrist gerügt. Dies ergibt sich für das Gericht aus der Formulierung in der Klage, dass „der Beschluss in formeller und rechnerischer Hinsicht Fehler aufweise, die ergebniskritisch sind und zu einem anderen Rechnungsergebnis/Abrechnungsspitze führen, als wenn ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend abgerechnet worden wäre“. Die entsprechenden aus Klagesicht bestehenden Fehler sind in der Folge aufgezählt und jeweils erläutert, dass eine falsche Verteilung vorliege.

15

Zwar entspricht es der Intention des Gesetzgebers, dass bloße formelle Fehler der Jahresabrechnung nicht zu einer Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Vor- und Nachschüsse führen sollen. Ein zu strenger und formelhafter Maßstab ist hierbei jedoch nicht anzulegen. Es ist ausreichend, dass in der Klage deutlich wird, dass die Kläger davon ausgehen, dass die vorgebrachten materiellen Fehler der Jahresabrechnung Auswirkungen auf ihren konkreten Anteil haben. Dies ist hier der Fall.

16

2. Die Verwaltergebühren wurden in den Einzelabrechnungen entgegen der Teilungserklärung nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Einheiten umgelegt.

17

Dies widerspricht der Regelung in § 9 der Gemeinschaftsordnung, wonach die Verwaltergebühren als Bestandteil des „Hausgelds“ nach § 9 Ziffer 1. a) cc) nach dem Verhältnis der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Miteigentumsanteile umzulegen sind.

18

Auch geringfügige Fehler, die sich ggf. nur marginal auswirken, lassen im Grundsatz weder Rechtsschutzbedürfnis noch materielles Anfechtungsrecht in Wegfall geraten (vgl. OLG München ZWE 2011, 262). Dies ist vorliegend schon deshalb nicht der Fall, weil die Frage der Umlegung der Verwalterkosten grundsätzlicher Natur ist.

19

3. Auf die übrigen vorgebrachten Anfechtungsgründe war daher nicht mehr einzugehen.

III.

20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO. Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung. Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten. Wird ein nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes gefasster Abrechnungsbeschluss gem. § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen,

bemisst sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 S. 2 GKG maßgebliche Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (BGH, V ZR 152/22). Das Individualinteresse der Kläger beträgt jeweils unter Berücksichtigung der Einnahmen außer den Vorschüssen hinsichtlich der Wohnung 7.049,91 EUR und hinsichtlich der Tiefgarage 41,39 EUR. Der 7,5fache Wert des Individualinteresses der Kläger von damit 7.091,30 EUR beträgt 53.184,75 EUR. Da der Nennbetrag der Jahresabrechnung wesentlich höher liegt, wird der Streitwert auf 53.184,75 EUR festgesetzt.