AG München, Urteil v. 28.02.2024 – 1295 C 13985/23 WEG

Titel:

Rechtsanwaltskosten, Streitwert, Genehmigung, Gerichtsvollzieher, Wohnung, Nichtigkeit, Zustellung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Nachzahlungsbetrag, Zahlung, Sicherheitsleistung, Heizkostenabrechnung, Kostenentscheidung, Kosten des Rechtsstreits, Hausgeldforderung, Bestandskraft von Beschlüssen, Anfechtungsfrist, Zustellung von Unterlagen, Verzug, Eigentümerversammlung, Umlaufbeschlussverfahren

Schlagworte:

Rechtsanwaltskosten, Streitwert, Genehmigung, Gerichtsvollzieher, Wohnung, Nichtigkeit, Zustellung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Nachzahlungsbetrag, Zahlung, Sicherheitsleistung, Heizkostenabrechnung, Kostenentscheidung, Kosten des Rechtsstreits, Hausgeldforderung, Bestandskraft von Beschlüssen, Anfechtungsfrist, Zustellung von Unterlagen, Verzug, Eigentümerversammlung, Umlaufbeschlussverfahren

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Hinweisbeschluss vom 25.07.2024 – 1 S 3696/24 WEG

LG München I, Beschluss vom 26.11.2024 – 1 S 3696/24

OLG München, Beschluss vom 02.06.2025 – 32 W 702/25 WEG e

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 4.050,55 zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus € 87,00 seit 05.01.2023, aus € 87,00 seit 04.02.2023, aus € 87,00 seit 04.03.2023, aus € 87,00 seit 06.04.2023, aus € 87,00 seit 05.05.2023, aus € 758,39 seit 27.05.2023, aus € 87,00 seit 06.06.2023, aus € 87,00 seit 06.07.2023, aus € 87,00 seit 04.08.2023, aus € 87,00 seit 06.09.2023, aus € 87,00 seit 05.10.2023, aus € 87,00 seit 07.11.2023, aus € 87,00 seit 06.12.2023, aus € 107,00 seit 05.01.2024 sowie aus € 2.141,16 seit 21.12.2023 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird weiterhin verurteilt, an die Klägerin die ihr vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 90,96 zu bezahlen.

3. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, an die Klägerin spätestens am 05.02.2024, am 05.03.2024, am 03.04.2024, am 06.05.2024, am 05.06.2024, am 03.07.2024, am 05.08.2024, am 04.09.2024, am 04.10.2024, am 06.11.2024 sowie am 04.12.2024 jeweils € 399,00 gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 zu bezahlen.

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. Der Streitwert wird auf 8.439,55 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Beklagte ist Sondereigentümerin der Wohnung Nr.***, Anwesen und damit Mitglied der Klägerin, der WEG *** München.

2
In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 10.05.2022 wurden unter TOP 5 die jeweiligen Abrechnungsspitzenaus dem Abrechnungsjahr 2020 beschlossen. Für die Beklagte ergab sich dabei ein Nachzahlungsbetrag von 431,64 EUR, hiervon bezahlte sie 292,00 EUR.

3
In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 21.11.2022 hat die Klägerin gemäß Beschluss

TOP 4 die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 genehmigt. Das monatliche Hausgeld ist laut Beschluss spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig. Nach diesem Beschluss betrug das monatliche durch die Beklagte zu bezahlende Hausgeld 379,00 EUR.

4
Die Beklagte bezahlte jeweils für die Monate Januar bis Dezember 2023 einen Betrag in Höhe von 292,00 EUR.

5
Unter TOP 3 der Eigentümerversammlung der Eigentümerversammlung vom 21.11.2022 wurde weiterhin einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 WEG, dass über die Genehmigung der Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitze) 2021 im Wege eines Umlaufbeschlusses, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, entschieden werden kann."

6
Aus dem entsprechenden mehrheitlich gefassten Umlaufbeschluss, der mit Datum vom 18.04.2023 mitgeteilt wurde, ergibt sich für die Beklagte eine Nachzahlung in Höhe von 618,75 EUR.

7
In der Eigentümerversammlung vom 11.09.2023 wurde weiterhin unter TOP 3 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 WEG, dass über die Genehmigung der Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitze) 2022 im Wege eines Umlaufbeschlusses, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, entschieden werden kann."

8
Aus dem entsprechenden mehrheitlich gefassten Umlaufbeschluss, der mit Datum vom 01.12.2023 mitgeteilt wurde, ergibt sich für die Beklagte eine Nachzahlung in Höhe von 2.141,16 EUR.

9
Unter TOP 4 der Eigentümerversammlung wurde weiterhin einstimmig Folgendes beschlossen:

„Die Eigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 WEG, dass über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 vom 21.07.2023 im Wege eines Umlaufbeschlusses, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, entschieden werden kann."

10
Aus dem entsprechenden mehrheitlich gefassten Umlaufbeschluss, der mit Datum vom 01.12.2023 mitgeteilt wurde, ergibt sich für die Beklagte ein monatliches Hausgeld von 399 EUR.

11
An den beiden Umlaufbeschlüssen (01.12.2023) hat die Beklagte jeweils teilgenommen (K 27).

12
Die Klägerin gibt an, sie habe der Beklagten die entsprechenden Unterlagen jeweils zugesandt bzw. zum Teil per Post oder über den Gerichtsvollzieher zugestellt, zum Teil habe der Geschäftsführer der Hausverwaltung diese persönlich bei ihr eingeworfen. Sie sei auch entsprechend gemahnt worden, so dass jeweils für die beantragten Zeiträumen Verzug vorliege.

13
Die Klägerin führt aus, dass selbst eine Nichtladung einzelner Wohnungseigentümer nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse führen würde.

14
Die Klägerin beantragte zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen wie erfolgt.

15
Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

16
Die Beklagte gibt an, sie habe keine Einladungen zu den Versammlungen und Protokolle erhalten, ebenso nicht die Umlaufbeschlüsse. Auch habe sie keine Mahnungen erhalten. Alle „im Raum stehenden Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlungen samt der angeblich im Umlaufverfahren beschlossenen Punkte“ seien ihr erst mit der Klage zugänglich gemacht worden. Die Nachzahlungsbeträge seien ihr nicht bekannt gewesen, so dass kein Verzug vorliege.

17
Die Beklagte führt aus, die Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 S. 1 WEG lägen nicht vor. Die Beitreibungsbefugnis des Verwalters werde bestritten.

18
Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.01.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

19
I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG, 23 Nr. 2 lit. c) GVG.

20
II. Die Klage ist begründet.

21
1. Die Hausverwaltung ist gem. § 14 Abs. 1 b) der Teilungserklärung sowie Artikel 5 Ziffer 2. des Verwaltervertrags ausdrücklich ermächtigt, die vorliegende Hausgeldforderung gegen die Beklagte gerichtlich geltend zu machen. Im Übrigen ergibt sich die Vertretungsberechtigung aus § 9b WEG.

22
2. a) Die Beklagte schuldet der Klägerin die Zahlung des (restlichen) Hausgelds 2023 und der Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen 2020 (Rest), 2021 und 2022. Die Klägerin hat ihre Forderungen unter Angabe und Vorlage der entsprechenden Beschlüsse und unter Verrechnung der Zahlungen der Beklagten schlüssig vorgetragen. Die den klägerischen Forderungen zu Grund liegenden Beschlüsse sind jeweils bestandskräftig und nicht nichtig.

23
Soweit die beklagte Partei mit Schriftsatz vom 29.08.2023 die Anfechtung der Beschlüsse vom 10.05.2022 (?), vom 21.11.2022 und des Umlaufbeschlusses K 4 (Ergebnis K 5) erklärt hat, ist – unabhängig von einem früheren Zugang – jedenfalls die Anfechtungsfrist des § 45 WEG abgelaufen, da die Beklagte spätestens mit Zustellung der Klage mit sämtlichen Anlagen am 04.07.2023 Kenntnis von den gefassten Beschlüssen hatte. Eine Anfechtung der späteren Beschlüsse durch die Klägerin ist nicht erfolgt.

24
Es kann offenbleiben, ob die Beklagte die jeweiligen Einladungsschreiben zu den Versammlungen erhalten hat. Die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit (BGH, Urteil v. 20. 7. 2012 − V ZR 235/11 – auch Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 12-16).

25
Nichtigkeitsgründe sind nicht vorgetragen und nicht ersichtlich, es liegen insbesondere keinerlei Anhaltspunkte für eine vorsätzliche Nichtladung vor.

26
Zu den gefassten Umlaufbeschlüssen liegen jeweils bestandskräftige Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG vor. Am Umlaufbeschlussverfahren den Beschlüssen vom 01.12.2023 hat die Beklagte auch ausdrücklich teilgenommen.

27
Inhaltliche Einwendungen gegen die Forderungen hat die Beklagte nicht erhoben.

28
b) Der Feststellungsantrag ist begründet, da nach dem bisherigen Verhalten der Beklagten davon auszugehen ist, dass sie auch die fälligen Hausgelder für 2024 jeweils nicht in der beschlossenen Höhe bezahlen wird.

29
3. Die Beklagte befand sich mit den Forderungen jeweils in Verzug und schuldet daher die beantragten Zinsen sowie die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

30
Die Klägerin hat schriftsätzlich unter Beigabe umfangreicher Unterlagen die Zustellung sämtlicher Unterlagen an die Beklagte substantiiert vorgetragen.

31
Das pauschale Bestreiten der Beklagten, die entsprechenden Einladungen und Beschlüsse sowie Abrechnungen erhalten zu haben, ist nicht nachvollziehbar und daher unbehelflich. Insbesondere bestreitet die Beklagte auch ohne jeglichen konkreten Sachvortrag zu besonderen Umständen oder Gründen den Erhalt von Unterlagen, die ihr bereits nach den von der Klägerin vorgelegten Unterlagen nachweislich zugegangen sind:

32
Der Beschluss vom 10.05.2022 wurde der Beklagten vom Hausverwalter im Rahmen einer E-Mail-Korrespondenz (K 15) übersandt. Dass sie gerade diese Nachricht nicht erhalten haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Zuvor hatte eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung sie auf die monatliche Wohnlast für 2022 hingewiesen und einen Auszug aus dem Personenkonto übersandt. (vgl. insgesamt Anlage K 15). Auf diese Mail hat die Beklagte auch ausdrücklich geantwortet.

33
Das Protokoll vom 21.11.2022 mit der Beschlussfassung über das Hausgeld 2023 wurde der Beklagten nach dem Vortrag der Klägerin durch Herrn persönlich in den Briefkasten geworfen, dabei habe er sie getroffen und kurz mit ihr gesprochen. Auf diesen besonderen Umstand geht die Beklagte in keiner Weise ein. Es verbleibt beim pauschalen und damit aus Sicht des Gerichts vorliegend unbeachtlichen Bestreiten.

34
Ebenso trägt die Klägerin – jeweils mit den entsprechenden Fahrtenbuchauszügen mit den Bemerkungen „Post verteilen“ – substantiiert vor, dass auch der Umlaufbeschluss über die Abrechnung 2021 und weitere Unterlagen der Beklagten jeweils durch Herrn *** persönlich in den Briefkasten geworfen worden sei.

35
Mit Schreiben vom 24.01.2023, der Beklagten zugestellt am 26.01.2023, hat die Hausverwaltung die Beklagte ausdrücklich auf den offenen Betrag aus der Jahresabrechnung 2020 sowie auf die Höhe des Wohngelds von monatlich 379 EUR hingewiesen und unter Fristsetzung die Zahlung verlangt. Dem Schreiben war auch das Ergebnis der Einzelabrechnung 2021 beigefügt. Entsprechend hätte sich die Beklagte – die Richtigkeit ihrer Angaben unterstellt – jedenfalls daraufhin über die zu Grunde liegenden Beschlüsse informieren müssen. Auch hierzu erfolgt jedoch kein konkreter Sachvortrag durch die Beklagte.

36
Im anwaltlichen Schreiben vom 09.03.2023, der Beklagten zugestellt per Einwurfeinschreiben am 11.03.2023, wird auf den Beschluss vom 21.11.2022 über die Einzelwirtschaftspläne 2023 verwiesen. Zum Zeitpunkt der anwaltlichen Tätigkeit befand sich die Beklagte wie dargestellt in Verzug.

37
Dass die Beklagte das Schreiben vom 07.11.2023 hinsichtlich der Umlaufbeschlüsse Jahresabrechnung 2022 und Einzelwirtschaftsplan 2024 erhalten hat ergibt sich schon daraus, dass sie an der Abstimmung teilgenommen hat. Auch hier hätte sie ggf. die Pflicht gehabt, sich über die jeweiligen Unterlagen zu informieren, im Übrigen werden diesbezüglich Zinsen auch erst seit Rechtshängigkeit der Klageerweiterung verlangt.

38
Die Beschlussfeststellung vom 01.12.2023, die Einladung zur Eigentümerversammlung vom 11.09.2023, das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.09.2023, die Kopie der Jahresabrechnung 2022 für die

Wohnung Nr. *** sowie die Kopie der Heizkostenabrechnung wurde der Beklagten im Übrigen per Gerichtsvollzieher am 05.12.2023 zugestellt (vgl. K 29-K32).

39
4. Eine (nochmalige) Verhandlung war nicht anzusetzen. Vor dem Termin wurde ein schriftliches Vorverfahren durchgeführt, in dem die Beklagte auch selbst Schriftsätze an das Gericht gerichtet hat. Die Beklagte war im Termin von Ihrem damaligen Rechtsanwalt vertreten, der in ihrem Namen Ausführungen gemacht hat. Ob dieser sie intern vom Termin in Kenntnis gesetzt hat, ist unerheblich. Das persönliche Erscheinen war nicht angeordnet. Einen Anspruch auf persönliche Anwesenheit gibt es nicht. Die Beklagte hatte im Vorfeld umfangreich Möglichkeit, sich über die jeweiligen Prozessbevollmächtigten zu äußern. Inhaltlich beschränkte sich ihr Sachvortrag ohnehin auf die Behauptung, die jeweiligen Unterlagen nicht erhalten zu haben. Dass sie bei einer Anwesenheit im Termin weitere konkrete Angaben machen hätte wollen oder können, die sie nicht bereits im schriftlichen Verfahren oder über ihre Prozessbevollmächtigten machen konnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

40
Die Anhörung der Beklagten war auch nicht erforderlich, weil der Geschäftsführer der Hausverwaltung der Klägerin persönlich angehört wurde. Dies diente vorwiegend der Konkretisierung und der Klärung offener Fragen. Die (vorgerichtliche) Zustellung der jeweiligen Unterlagen an die Beklagte, deren genauer Zeitpunkt ohnehin nur für die Frage des Verzugs relevant ist, ist jeweils durch andere Unterlagen nachgewiesen (vgl. 3.).

41
III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO. Der Streitwert errechnet sich aus der Summe des Leistungs- und des Feststellungsantrags. Der Wert der (bezifferten) Feststellungsklage entspricht im vorliegenden Fall der Hausgeldschuld einem Leistungsantrag (vgl. auch Anders/Gehle, ZPO 82. Auflage 2024, Anhang zu § 3 RN 54).