

Landgericht Lüneburg

BESCHLUSS

§§ 28 Abs. 1, 2 WEG; 39, 49 GKG

- 1. Durch die Neufassung des § 28 Abs. 1 und 2 WEG hat sich der Beschlussgegenstand geändert, denn Beschlüsse über die Festsetzung von Vorschüssen oder Nachschüssen dienen allein der Beitragsfestsetzung. Sie zielen nicht (mehr) auf eine Genehmigung des ihnen zugrundeliegenden Rechenwerks ab. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dienen nur der Vorbereitung dieser Beschlussfassung.**
- 2. Für den Streitwert der Anfechtung einer Jahresabrechnung ist nur die Abrechnungsspitze maßgeblich.**
- 3. Die Aufteilung der Finanzierung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über Wirtschaftspläne mit Vorauszahlungsverpflichtungen und Beschlüsse über Nachschüsse oder Änderungen der Vorschüsse (frühere Jahresabrechnungen) führt, wie auch bei sonstigen Nachschüssen aufgrund Abrechnungen nach bereits gezahlten Vorschüssen, dazu, dass der Streitgegenstand nur noch in den Nachzahlungsbeträgen selbst (oder andersherum in den Rückzahlungsbeträgen) zu sehen ist, die mit der Zahlungsklage geltend gemacht werden.**
- 4. Dass die Anwälte und auch das Gericht sich innerhalb der Begründetheitsprüfung der Klage neben dem eigentlichen Nachzahlungsbetrag auch mit den Zahlen innerhalb der Jahresabrechnung befassen müssen, führt nicht zu einer Erhöhung des Interesses des Klägers.**
- 5. Auch der Umstand, dass die Wohnungseigentümer vorliegend mit der Anerkennung der Jahresabrechnung noch gemäß § 28 Abs. 5 WEG a. F. nach dem Wortlaut des Beschlusses über die Abrechnung insgesamt und nicht nur über die Nachschüsse gemäß § 28 Abs. 2 WEG beschlossen haben, erhöht den Streitwert nicht.**

LG Lüneburg, Beschluss vom 15.03.2022; Az.: 3 T 55/21

Tenor:

1. Auf die Beschwerde der Prozessbevollmächtigten des Klägers wird die Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts Stadthagen im Urteil vom 22. September 2021 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 10. Dezember 2021 abgeändert und der Streitwert für den Rechtsstreit auf 2.488,05 € festgesetzt.

2. Die weitere Beschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Mit seiner Anfechtungsklage wandte sich der Kläger gegen die Beschlüsse in der Eigentümerversammlung vom 15. Dezember 2020 unter TOP 3.3 und 5.2. Unter TOP 3.3 beschlossen die Eigentümer die Jahresabrechnung 2019 (Anlage K3, Bl. 15-16 d. A.) anzuerkennen und die Abrechnungsergebnisse sofort fällig zu stellen (vgl. Niederschrift, Anlage K2, Bl. 14 d. A.). Unter 5.2 beauftragten sie den Verwaltungsbeirat, den Verwaltungsvertrag samt Leistungskatalogs mit der Hausverwaltung während des Vertragszeitraums zu ändern bzw. anzupassen (vgl. aaO Bl. 14 r d. A.).

Der Kläger hat gemeint, der Beschluss zu TOP 3.3 sei nichtig bzw. rechtswidrig, weil seine Einzelabrechnung hinsichtlich der Ausgaben in der Höhe abweichende Kosten zu der beschlossenen Gesamtabrechnung enthalte. So seien die Ausgaben in der Einzelabrechnung mit 42.090,88 € angegeben und in der Gesamtabrechnung mit 51.133,55 € (wobei die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 4506,84 € abzuziehen ist, also 46.626,71 €). Auch habe er nicht nur 2.195,18 € an Hausgeld geleistet, sondern 2.424,00 €, also 228,82 € mehr (vgl. Bl. 10 r d. A.). Die Abrechnung enthalte zudem unzulässige Abgrenzungspositionen. Der Beschluss zu TOP 5.2 sei nichtig bzw. rechtswidrig, weil eine Kompetenzverlagerung auf den Verwaltungsbeirat durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich sei.

Das Amtsgericht hat den Streitwert im Urteil gemäß §§ 49, 39 Abs. 1 GKG auf bis zu 1000 € festgesetzt (vgl. Urteil vom 22. September 2021, Bl. 72 r d. A.). Zur Begründung hat es ausgeführt, das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Rechtsunwirksamkeit des zu Tagesordnungspunkt 3.3 gefassten Beschlusses liege in der ordnungsgemäßen Bestimmung der Nachschusspflicht bzw. Anpassung der Vorschusspflicht, die sich aus der Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben gemäß der Gesamtabrechnung ergebe. Diese Differenz betrage 51.133,55 € abzüglich 50.781,57 €, also 351,98 €. Das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Rechtsunwirksamkeit des zu Tagesordnungspunkt 5.2 gefassten Beschlusses nahm es mit 500,00 € an.

Die Prozessbevollmächtigten des Klägers haben gegen die Streitwertfestsetzung im eigenen Namen Beschwerde eingelegt (vgl. Schriftsatz vom 29. Oktober 2021, Bl. 78-79 d. A.). Sie meinen, die Abrechnungsspitze bilde sich zwischen den nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungen und den tatsächlichen Ausgaben

der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Bl. 78 r d. A.). Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sehe Ausgaben in Höhe von 44.092,03 € vor sowie Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 4.506,84 €, insgesamt also 48.598,93 €. Die tatsächlichen Ausgaben hätten 51.133,55 € betragen, sodass sich die Unterdeckung im Wirtschaftsplan auf 2.534,62 € belaufe. Der von dem Kläger aufzubringende Anteil an den Ausgaben sei auf 2.212,76 € zu beziffern und an den geplanten Ausgaben aus dem Wirtschaftsplan auf 2603,46 €. Danach stünde dem Kläger ein Guthaben in Höhe von 391,70 € zu. Eine Streitwertbegrenzung nach § 49 GKG durch des 7,5-fache Einzelinteresse des Klägers sei nicht vorzunehmen, weil $391,70 \text{ €} \times 7,5$ den Betrag von 2.937,75 € ergebe und somit den Wert des Interesses aller Wohnungseigentümer in Höhe von 2.534,62 € überschreite. Für den Teil des Beschlusses, der die Anerkennung der Jahresabrechnung beinhalte, sei die bisherige Rechtsprechung des BGH maßgeblich, so dass auf den gesamten Wert sämtlicher Abrechnungspositionen abzustellen sei (vgl. Schriftsatz vom 8. Februar 2022, S. 1-2, Bl. 101-102 d. A.). Der Streitwert hinsichtlich des Beschlusses unter TOP 5.2 sei auf 11.780,77 € zu bestimmen (vgl. aaO, S. 3, Bl. 103 d. A.).

Das Amtsgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 10. Dezember 2021 (Bl. 86 f d. A.) nicht abgeholfen.

II.

Die nach § 68 GKG zulässige Beschwerde hat in der Sache teilweise Erfolg.

1. Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses unter TOP 3.3 über die Einforderung von Nachschüssen nach § 28 Abs. 2 GKG war auf 131,85 € festzusetzen.

Nach § 49 GKG ist der Streitwert bei Anfechtungsklagen nach § 44 Abs. 1 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

Vor der Einführung des WEMoG zum 1. Dezember 2020 war das Interesse der beklagten übrigen Wohnungseigentümer für Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse über die Jahresabrechnung auf den Nennbetrag der Jahresabrechnung (ohne den auf den Anfechtungskläger entfallenden Anteil) festzusetzen (vgl. BGH, Beschluss vom 09. Februar 2017 - V ZR 188/16 -). Durch die Neufassung des § 28 Abs. 1 und 2 WEG hat sich der Beschlussgegenstand geändert, denn Beschlüsse über die Festsetzung von Vorschüssen oder Nachschüssen dienen allein der

Beitragsfestsetzung (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG, Rn. 16). Sie zielen nicht (mehr) auf eine Genehmigung des ihnen zugrundeliegenden Rechenwerks ab (aaO). Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dienen nur der Vorbereitung dieser Beschlussfassung (aaO).

Das Interesse des Klägers beläuft sich aufgrund des nunmehr eindeutigen Beschlussgegenstandes auf lediglich 17,58 €. Dieses ist der den Kläger betreffende Nachforderungsbetrag, welchen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossen hat. Sofern der Kläger darüber hinaus auch noch der Meinung ist, dass eine ordnungsgemäße Abrechnung zu einer Reduzierung der Vorschüsse um 391,70 € hätte führen müssen, wäre diese Forderung nur dann für den Streitgegenstand relevant, wenn er zugleich eine Beschlussersetzungsklage angestrebt hätte, mit welcher die Vorschüsse hätten reduziert werden sollen.

Die Aufteilung der Finanzierung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über Wirtschaftspläne mit Vorauszahlungsverpflichtungen und Beschlüsse über Nachschüsse oder Änderungen der Vorschüsse (frühere Jahresabrechnungen) führt, wie auch bei sonstigen Nachschüssen aufgrund Abrechnungen nach bereits gezahlten Vorschüssen, dazu, dass der Streitgegenstand nur noch in den Nachzahlungsbeträgen selbst (oder andersherum in den Rückzahlungsbeträgen) zu sehen ist, die mit der Zahlungsklage geltend gemacht werden. Dass die Anwälte und auch das Gericht sich innerhalb der Begründetheitsprüfung der Klage neben dem eigentlichen Nachzahlungsbetrag auch mit den Zahlen innerhalb der Jahresabrechnung befassen müssen, führt aus Sicht der Kammer nicht zu einer Erhöhung des Interesses des Klägers. Letztlich belastet der Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Kläger nur damit, dass hierdurch eine Anspruchsgrundlage gegen ihn in Höhe von 17,58 € geschaffen wurde.

Der Auffassung, dass auch nach Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin der Streitwert abhängig vom Betrag aller Jahresausgaben sein soll (vgl. Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 247 u. Suilmann aaO Rn. 15) folgt die Kammer nicht. Entgegen der Annahme von Suilmann und Jennißen liegt auch das Interesse der Wohnungseigentümer bei der erstellten Jahresabrechnung nicht darin, die tatsächlich angefallenen Kosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen, sondern in der Deckung des bisher nicht gedeckten Betrages oder der Auskehrung der überzahlten Beträge. Soweit sie zudem darauf hinweisen, dass auch nach bisheriger Rechtslage die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur für die Abrechnungsspitze (dies ist der auf den Eigentümer umgelegte Betrag, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt) war, trifft dieses zwar zu, dennoch hat sich der Beschlussgegenstand durch die Neufassung des § 28 WEG grundlegend geändert. Der insoweit geänderte Beschlussgegenstand wirkt sich (wie oben bereits ausgeführt) auch auf den Streitwert aus (vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 14 Rz. 204; BeckPFFormB, Form. II. J. 7. Anm. 1-27, beck-online; Herget in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 3 ZPO, Rn. 16_216).

Auch der Umstand, dass die Wohnungseigentümer vorliegend mit der Anerkennung der Jahresabrechnung noch gemäß § 28 Abs. 5 WEG a. F. nach dem Wortlaut des Beschlusses über die Abrechnung insgesamt und nicht nur über die Nachschüsse gemäß § 28 Abs. 2 WEG beschlossen haben, erhöht den Streitwert nicht. Entgegen der Auffassung des Klägers kann nicht auf die Rechtslage vor Inkrafttreten des WEMoG abgestellt werden, weil schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung das neue Recht galt. Nur, weil ein Beschluss mit demselben Wortlaut nach alter Rechtslage einen anderen Streitwert gehabt hätte, ist dieser nicht auch nach neuer Rechtslage maßgeblich. Dies gilt umso mehr, als dass auch schon nach altem Recht bei so formulierten Beschlüssen nach § 28 Abs. 5 WEG anspruchsbegründend nur über die Abrechnungsspitze beschlossen wurde (vgl. BGH, Urteil vom 01. Juni 2012 - V ZR 171/11 -). Auch ist kein gesondertes wirtschaftliches Interesse des Klägers hinsichtlich dieses Teils des Beschlusses anzunehmen. Dem Kläger geht es mit der Anfechtung des Beschlusses unter TOP 3.3 wirtschaftlich um den auf ihn entfallenden Anteil der Abrechnungsspitze.

Soweit die Wohnungseigentümer mit dem zweiten Teil des Beschlusses die Abrechnungsergebnisse sofort fällig gestellt haben, haben sie damit über die Einforderung von Nachschüssen gemäß § 28 Abs. 3 und zugleich auch gemäß Abs. 2 S. 1 WEG beschlossen (vgl. auch AG Mettmann, Urteil vom 19. April 2021 - 26 C 1/21 -). Ob dem u. a. falsche tatsächliche Zahlungen des Klägers zugrunde lagen (vgl. Schriftsatz des Klägers vom 8. Februar 2022, S. 2, b, Bl. 102 d. A.) ist unerheblich.

Vorliegend bestimmt sich der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses unter TOP 3.3 nach dem 7,5-fachen Wert des Klägerinteresses, d. h. seiner Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 17,58 € (vgl. Einzelabrechnung, Anlage K4, Bl. 18 d. A.) mal 7,5, also 131,85 €. Dieser Betrag ist für die Streitwertfestsetzung maßgeblich, weil das Interesse aller, also die Summe der Nachforderungen mit 2.534,62 € höher ist. Er errechnet sich nach der Differenz aus den geplanten Einnahmen gemäß dem Wirtschaftsplan in Höhe von 48.598,93 € (vgl. Einzelwirtschaftsplan, Anlage zum Schriftsatz des Klägers vom 29. Oktober 2021, Bl. 80 r d. A.) und den tatsächlichen Ausgaben in Höhe von 51.133,55 € (vgl. Gesamtwirtschaftsplan, Anlage K3, Bl. 15 r d. A.), welches die Abrechnungsspitze abbildet (vgl. Suilmann aaO Rn. 16). Die tatsächlichen Einnahmen, die wegen Zahlungsverzuges von Wohnungseigentümern geringer ausgefallen sein können, sind nicht maßgeblich, weil solche Forderungen gegen den Säumigen direkt geltend zu machen und nicht erneut auf alle Wohnungseigentümer umzulegen sind.

2. Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses unter 5.2 war auf 2.356,20 € festzusetzen.

Das wirtschaftliche Interesse des Klägers daran, dass die Befugnis zur Anpassung des Verwaltervertrages samt Leistungskatalog während des Vertragszeitraums (vgl. Niederschrift S. 4, Bl. 14 r d. A.) bei den Wohnungseigentümern verbleibt und nicht auf den Beirat übertragen wird, entspricht dem Wert der geschätzten, danach

möglichen Erhöhung der Verwaltervergütung während der 5-jährigen Laufzeit des Vertrages (vgl. § 1 Abs. 1, Bl. 104 d. A.). Die Kammer nimmt diese mit 20% an. Dabei war zu berücksichtigen, dass schon der Vertrag unter § 7 a Ziffer 1 Abs. 2 und Ziffer 2 (vgl. Anlage SB1, Bl. 107 d. A.) Anpassungen vorsieht. Nach § 7 a Ziffer 1 Abs. 2 erhöht sich die Vergütung in Höhe von 26,18 € inkl. Mehrwertsteuer nach zwei Jahren nach Absprache und einem Mehrheits-Beschluss der Eigentümerversammlung. Nach § 7 a Ziffer 1 Abs. 2 kann der Verwalter zudem eine Anpassung der Vergütung verlangen, wenn sich durch eine Änderung der Rechtsprechung oder gesetzlicher Vorgaben oder durch sonstige Änderungen Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages nicht einkalkuliert wurden. Die Befugnis des Beirats zur Anpassung des Vertrages ist nach dem Wortlaut des Beschlusses aber nicht auf den Anwendungsbereich des § 7 a beschränkt. Die in § 7 b des Verwaltervertrages geregelte, besondere Vergütung bleibt hierbei außer Betracht, weil ungewiss ist, in welchem Umfang sie tatsächlich anfallen wird.

Die Kompetenz zur Verlängerung des Verwaltervertrages ergibt sich entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. Schriftsatz vom 1. März 2022, Bl. 118 d. A.) nach dem Wortlaut des Beschlusses nicht, weil er ausdrücklich nur Änderungen/Anpassungen "im Vertragszeitraum" erlaubt. Für diese ist auf den Verwaltervertrag abzustellen, der unter § 1 die 5-jährige Vertragslaufzeit vorsieht (vgl. Bl. 104 d. A.). Die Befugnis des Beirats zum Abschluss des Verwaltervertrages, die ebenfalls unter Ziffer 5.2 neben der Bestellung des Verwalters beschlossen wurde, ist gerade nicht angefochten worden.

Das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach § 49 GKG liegt höher als das 7,5-fache Klägerinteresse, weil die WEG 18 Wohneinheiten umfasst.

III.

Eine Kostenentscheidung war nicht veranlasst (vgl. § 68 Abs. 3 GKG).

IV.

Die weitere Beschwerde war nach § 66 Abs. 4 S. 1 iVm § 68 Abs. 1 S. 5 GKG zuzulassen. Die Frage, ob aufgrund der Neufassung des § 28 Abs. 2 WEG von der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Streitwert der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung abzuweichen ist und statt der Gesamtkosten nur noch die Abrechnungsspitze maßgeblich ist, ist von grundsätzlicher Bedeutung. Es handelt sich hierbei um eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage, die

sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt (vgl. MüKoZPO/Krüger, 6. Aufl. 2020, ZPO § 543 Rn. 6). Zugleich wirkt sie sich erheblich auf die Höhe der Streitwerte aus.

Zwar ist nur die Festsetzung des Streitwerts der Anfechtung des Beschlusses unter TOP 3.3 von grundsätzlicher Bedeutung. Aufgrund der im Ergebnis einheitlichen Festsetzung des Streitwerts war eine nur teilweise Zulassung der weiteren Beschwerde vorliegend aber nicht möglich (vgl. hierzu BeckOK KostR/Laube, 35. Ed. 1.10.2021, GKG § 66 Rn. 269).