

# Landgericht Düsseldorf

## BESCHLUSS

§§ 28 WEG; 49 GKG

- 1. Auch nach der WEG-Reform 2020 ist der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung grundsätzlich nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten (Abrechnungssumme), auch wenn der Abrechnungsbeschluss nach neuem Recht formal nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse befindet, zu bemessen.**
- 2. Auch wenn sich der Beschluss lediglich auf die Abrechnungsspitze erstreckt, kann im Fall einer Anfechtungsklage deren Gegenstand der Streit über die ordnungsgemäße Verteilung der gesamten Kosten sein, die Prüfung des Gerichts beschränkt sich demgemäß nicht allein auf die Abrechnungsspitze, so dass diese auch nicht allein maßgebend für die Streitwertbemessung sein kann.**

LG Düsseldorf, Beschluss vom 28.09.2022; Az.: 25 T 182/22

### **Tenor:**

Auf die Streitwertbeschwerde der Prozessbevollmächtigten der Klägerin wird der Streitwert für das Verfahren in Abänderung der Streitwertfestsetzung im Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 11.04.2022, Az. 290a C 132/21, auf insgesamt 41.614,37 € festgesetzt.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; eine Kostenerstattung findet nicht statt.

### **Gründe:**

I.

Durch das am 11.04.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf wurden u.a. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 30.10.2021 zu TOP 3.5 (Hausgeldabrechnung 2019) und TOP 3.7 (Hausgeldabrechnung 2020) für ungültig erklärt.

Im Rahmen des Urteils ist der Streitwert auf insgesamt 14.973,66 € festgesetzt worden, wobei hinsichtlich TOP 3.5 auf 4.086,38 € und hinsichtlich TOP 3.7 auf 2.321,88 € (Gesamtwert der Prozesskosten, deren Verteilung beanstandet wird) angesetzt worden sind.

Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat mit Schriftsatz vom 25.04.2022 beantragt den Streitwert auf insgesamt 46.524,22 € heraufzusetzen, wobei hinsichtlich TOP 3.5 ein Betrag in Höhe von 15.997,90 € sowie hinsichtlich TOP 3.7 in Höhe von 21.960,92 € festgesetzt werden müsse.

Die Amtsrichterin hat der Streitwertbeschwerde mit Beschluss vom 27.04.2022 nicht abgeholfen und sie der Kammer zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die durch den Prozessbevollmächtigten der Kläger im eigenen Namen eingelegte Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts ist gemäß § 68 Abs. 1 GKG, § 32 Abs. 2 RVG zulässig und in der Sache überwiegend begründet.

So hat die Klägerin die Abrechnung insgesamt angefochten und nicht die Klage auf einzelne Punkte der Abrechnung beschränkt, auch wenn die Begründung der Anfechtungsklage diesbezüglich hauptsächlich auf die fehlerhafte Verteilung von Rechtsanwaltskosten gestützt wird.

So führt die Klägerin im Rahmen ihrer Klageschrift vom 17.11.2021 (Bl. 23 ff. e-Akte des Amtsgerichts) unter "2. TOP 3.5 (Hausgeldabrechnung 2019) Anrechnungssaldo 2.039,77 €" auf Seite 5 unter a) aus, dass die Rechtsanwaltskosten fehlerhaft verteilt worden seien. Gleiches führt sie auf Seite 7 der Klageschrift unter "3. TOP 3.7 (Hausgeldabrechnung 2020) Anrechnungssaldo 1.268,04 €" unter a) aus. Auf Seite 8 der Klageschrift führt die Klägerin allerdings weiter aus, dass "ungeachtet dessen [...] die beschlossenen Jahresabrechnungen auch nicht nachvollziehbar und damit unschlüssig [sind]. Ferner fehlt in dem Beschluss das Datum der jeweiligen Abrechnungen, so dass die Beschlüsse zu unbestimmt sind. Fehlerhaft ist auch der Beschlusswortlaut. Seit der Neufassung des WEG beschließen die Wohnungseigentümer § 28 Abs. 2 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Demgegenüber heißt es in dem Protokoll zu den jeweiligen Abrechnungen, dass neben Nachschüssen auch Vorschüsse der Jahresabrechnung beschlossen werden. Vorschüsse ergeben sich aber allenfalls aus dem Wirtschaftsplan und keinesfalls aus einer Jahresabrechnung."

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG, da streitgegenständlich nach Geltung des reformierten WEG-Rechts gefasste Beschlüsse sind. Die Wertfestsetzung gemäß § 49 GKG beruht auf einer mehrstufigen Berechnung, einerseits ist das Interesse des Klägers nach § 49 S. 2 GKG und andererseits das Interesse aller Wohnungseigentümer jeweils selbständig zu bestimmen. Für die Streitwertfestsetzung ist sodann auf das Interesse aller Wohnungseigentümer abzustellen, wenn der siebeneinhalbfache Wert des Einzelinteresses des Klägers und der auf seiner Seite beigetretenen oder der Wert seines Wohnungseigentums diesen Wert übersteigt. Bleiben die zuletzt genannten Wert hinter dem Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung zurück, sind letztlich sie für die Wertfestsetzung maßgeblich.

Die Kammer vertritt unter Abwägung der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Ansichten zur Wertfestsetzung in Anfechtungsklagen, die Jahresabrechnungen zum Gegenstand haben, insbesondere unter Heranziehung der von der Klägerin zitierten Entscheidung des Landgerichts Frankfurt (Beschluss vom 08.03.2022, Az. 2-09 S 45/21) die Auffassung, dass auch nach der WEG-Reform 2020 der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung grundsätzlich nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten (Abrechnungssumme), auch wenn der Abrechnungsbeschluss nach neuem Recht formal nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse befindet, zu bemessen ist. Denn abzustellen ist bei der Bemessung des Interesses der Klägerin gemäß § 49 Abs. 2 GKG darauf, in welchem Umfang sich die Klägerin gegen die Umlage auf sie wehrt. Dabei ist auch nach neuem Recht inzident für die Zahlungsverpflichtungen die vom Verwalter vorgelegten Abrechnung zu prüfen. Ein möglicher Fehler bei der Einstellung von Kosten bzw. der Verteilung der Kosten hat Ergebnisrelevanz und kann auch nach neuer Rechtslage die Aufhebung des Abrechnungsbeschlusses rechtfertigen. Auch wenn sich der Beschluss lediglich auf die Abrechnungsspitze erstreckt, kann im Fall einer Anfechtungsklage deren Gegenstand der Streit über die ordnungsgemäße Verteilung der gesamten Kosten sein, die Prüfung des Gerichts beschränkt sich demgemäß nicht allein auf die Abrechnungsspitze, so dass diese auch nicht allein maßgebend für die Streitwertbemessung sein kann. Insofern ist, wie das Landgericht Frankfurt bereits zutreffend ausgeführt hat, auch auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum alten Recht abzustellen, denn auch nach alter Rechtslage hatte der Beschluss über die Jahresabrechnung nur anspruchsbegründende Wirkung für die Abrechnungsspitze, dennoch hat auch in diesem Fall der Bundesgerichtshof den vollen Nennbetrag als Streitwert herangezogen. Dass insoweit durch die Neufassung des § 28 WEG eine Änderung der Rechtslage eingetreten ist (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 7.Aufl., § 49 GKG, Rn. 16), sieht auch die Kammer nicht. Da die Erhöhung des Faktors für das klägerische Interesse von dem 5-fachen Interesse auf das 7,5-fache Interesse zudem darin begründet ist, dass der Wegfall der Mehrvertretungsgebühr kompensiert werden soll, liegen keine Gesichtspunkte vor, die es rechtfertigen würden, bei der Bemessung des Streitwertes in Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung grundsätzlich nur auf die Beträge der Nachforderung und die Beträge der Anpassung abzustellen.

Ausweislich der Hausgeldabrechnung 2019 ergibt sich ein eine Gesamtabrechnungssumme in Höhe von 15.830,23 €, wobei der klägerische Anteil 5.049,77 € beträgt und ausweislich der Hausgeldabrechnung 2020 eine Gesamtabrechnungssumme in Höhe von 17.218,74 €, wobei der klägerische Anteil 5.668,04 € beträgt (vgl. Anlage K6, Bl. 69 ff. e-Akte des Amtsgerichts). Da die Gesamtnennbeträge geringer als der 7,5-fache Kostenanteil der Klägerin ist, sind diese vorliegend gemäß der vorherigen Ausführungen für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

Das Amtsgericht wird auf die Notwendigkeit der Bescheidung des klägerischen Antrages im Rahmen der Beschwerdeschrift vom 25.04.2022 (Bl. 216 e-Akte des Amtsgerichts) "nach Abänderung des Streitwertes die Kostenquote - ggfls. von Amts wegen - neu zu bestimmen und das Urteil wegen offensichtlicher Unrichtigkeit insoweit abzuändern" hingewiesen.

III.

Gemäß § 68 Abs. 1 Satz 5 GKG in Verbindung mit § 66 Abs. 6 GKG entscheidet das Gericht durch den Einzelrichter.

IV.

Gemäß § 68 Abs. 3 GKG ist das Verfahren gerichtsgebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet.

V.

Die weitere Beschwerde war nicht zuzulassen, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat, §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 4 GKG.