

# **Amtsgericht Siegburg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 28, 44, 45 WEG

- 1. Anfechtbar sind Beschlüsse auf der Grundlage von Abrechnungen nach dem WEMoG, die formale oder inhaltliche Mängel aufweisen, soweit diese auf das Ergebnis des Zahlenwerks durchschlagen.**
- 2. Der Anfechtungskläger ist zur Wahrung der Anfechtungsfristen gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist den wesentlichen tatsächlichen Kern der Gründe vorzutragen, auf die er seine Anfechtungsklage stützen will.**
- 3. Es muss zumindest in Umrissen vorgetragen werden, eine Substantiierung im Einzelnen ist innerhalb der Begründungsfrist noch nicht erforderlich.**
- 4. Betreibt der Anfechtungskläger die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses, mit dem Vorschüsse oder Nachschüsse festgesetzt werden, genügt es nicht, wenn er pauschal die Anwendung eines unrichtigen Verteilerschlüssels rügt oder die Höhe einer Kostenposition angreift. Er muss konkret darlegen, warum der zur Anwendung verlangte Verteilungsschlüssel fehlerhaft und aus welchem Grund die Kostenposition überhöht ist.**
- 5. Der Kläger muss vor Erhebung einer Klage im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren alles versucht haben, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer selbst zu erreichen. Bevor ein Wohnungseigentümer das WEG-Gericht in Anspruch nimmt, müssen er und die anderen Wohnungseigentümer grundsätzlich selbst versuchen, in Wahrnehmung ihres Selbstorganisationsrechts eine angemessene Lösung des Problems zu finden.**

AG Siegburg, Urteil vom 12.09.2022; Az.: 150 C 2/22

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

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

### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Miteigentümer der WEG B 32+34 in A.

Am 06.12.2021 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 3 wurde folgendes beschlossen:

"Die Eigentümer beschließen die Gesamtabrechnung sowie alle Einzelabrechnungen für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2020 gemäß dem von der WEG-Verwalterin vorgelegten Entwurf mit Datum vom 31.08.2021 über ein Gesamtvolumen (Summe Ausgaben) von 310.520,93 EUR. Die Einzelabrechnungen weisen jeweils anspruchsbegründend die Abrechnungsspitze aus; informatorisch werden jeweils die vom Eigentümer zu entrichtenden Abrechnungsfehlbeträge ausgewiesen, die die eventuellen Rückstände aus Einzel-Wirtschaftsplänen des Vorjahres beinhalten." (K1, Bl. 5 d. GA.).

Unter TOP 5 wurde der Wechsel des Heiz- und Wasserkostenabrechnungsnehmers und der Einbau von Funkzählern unter Berücksichtigung von drei verschiedenen Angeboten diskutiert. Sodann wurde folgender Beschluss mehrheitlich beschlossen:

"Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Wechsel des Heiz- und Wasserkostenabrechnungsunternehmens von der derzeitigen Firma N GmbH zur Firma J GmbH zum 01.01.2022 gemäß dem Angebot Nr. QUO-0358747-XOM1 vom 29.07.2021. Der neue Vertrag mit der Firma J wird mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Die Kosten für den Abrechnungsservice betragen 4.476,80 EUR brutto/ jährlich. Die Kosten für Gerätemiete betragen 2.522,45 EUR brutto/jährlich. Die Verwaltung erhält die Genehmigung, den Vertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft zu unterzeichnen."

Der Kläger behauptet, dass in der Gesamtabrechnung für das Jahr 2020 gravierende Fehler vorliegen würden. Es fehle an der Darstellung der Einnahmen und Ausgaben als tatsächliche Geldflüsse, gerade die große Position "Heizkostenabrechnung" mit einem Betrag in Höhe von 94.528,94 EUR werde nicht offengelegt. Dies gelte auch für die Position "Strom allgemein" und "Reparaturen Heizung". Auch die Einnahmen in Höhe von 12 x 2.750,00 EUR als Vorauszahlungen durch die B-Straße würden gänzlich in der Darstellung fehlen. Zudem sei das Geld für den Datentransportmodus im Jahr 2020 nicht geflossen. Die Kosten der Kontoführung und die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten seien nicht nach dem richtigen Verteilerschlüssel verteilt worden, so dass ein Einfluss auf das Ergebnis der Abrechnungsspitze vorliege. Diese Kosten dürften nicht nach Quadratmeter, sondern müssten nach Anzahl der Einheiten umgelegt werden.

Es liege daher eine Veränderung der Abrechnungsspitze vor.

Hinsichtlich TOP 5 seien dem Beirat von der Verwaltung sämtliche Dokumente vorenthalten worden, was die Angebotseinholung anbelange. Die Angebote seien auch nicht vergleichbar und der Beschluss habe zu vermeidbaren Mehrkosten geführt.

Der Kläger beantragt,

1. die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten TOP 3 und TOP 5 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.12.2021 für ungültig zu erklären.

2. hilfsweise die Beklagte zu verurteilen, die auf der Eigentümerversammlung vom 06.12.2021 unter TOP 3 genehmigte Jahresabrechnung 2020 um eine Darstellung der gesamten Einnahmen und Ausgaben vornehmlich in Bezug auf die Einnahmen und Ausgaben für das Gebäude B-Straße zu ergänzen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Einwendungen aus dem Klageschriftsatz vom 30.06.2022 außerhalb der 2 monatigen Anfechtungsbegründung erfolgt seien und somit verspätet seien. Die vorherige Klagebegründungsschrift habe nicht den wesentlichen Kern der Klage dargestellt. Es handele sich bei dem Vorbringen aus dem Schriftsatz vom 30.06.2022 um ganz neue Einwendungen. Vorliegend habe der Kläger insbesondere erst nach der 2-monatigen Anfechtungsbegründungsfrist gerügt, dass die Abrechnungsspitze falsch sei, deswegen sei bereits aus diesem Grund die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich TOP 5 bringe der Beschluss keine vermeidbaren Mehrkosten mit sich.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass es für den Hilfsantrag an einer Vorbefassung der Eigentümer fehle. Der Kläger hätte den Eigentümern sein Begehren über die

Ergänzung der Abrechnung 2020 auf einer Eigentümerversammlung zur genehmigenden Beschlussfassung stellen müssen, was jedoch nicht erfolgt sei und er auch nicht für eine Eigentümerversammlung beantragt habe. Somit fehle dem Kläger das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Der Hilfsantrag sei auch abzuweisen, da hinsichtlich der Abrechnung 2020 die Darstellung der gesamten Einnahmen und Ausgaben 2020 auch in Bezug auf die Einnahmen und Ausgaben für das Gebäude B2.30 bereits vor der streitgegenständlichen Versammlung von der W GmbH Immobilienverwaltung erstellt worden sei und auch vor der streitgegenständlichen Versammlung zur Einsichtnahme in den Büroräumen der Verwaltung und auch auf der streitgegenständlichen Versammlung zur Einsichtnahme durch alle Eigentümer vorgelegen habe und mitgeführt worden sei. Zudem fehle es nicht an Angaben in den Abrechnungen 2020.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist überwiegend, aber nicht in vollem Umfang zulässig. Der Hauptantrag ist zulässig aber unbegründet. Der Hilfsantrag ist bereits unzulässig.

A.

Der zulässige Hauptantrag ist unbegründet.

Das Amtsgerichts Siegburg ist sachlich gem. § 23 Nr. 2 c GVG und örtlich gem. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG zuständig. Der Kläger hat die Klage gem. § 45 Alt. 1 WEG fristgerecht erhoben und gem. § 45 Alt. 2 WEG durch Schriftsatz vom 04.02.2022 begründet.

Der Hauptantrag ist jedoch unbegründet. Der Tagesordnungspunkt TOP 3 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.12.2021 war nicht für ungültig zu erklären. Soweit der Kläger zunächst vorgetragen hat, arglistig getäuscht worden zu sein, hat er den Vortrag in der mündlichen Verhandlung fallen gelassen und sich nur noch auf formelle Mängel gestützt. Anfechtbar sind Beschlüsse auf der Grundlage von Abrechnungen nach dem WEMoG, die formale oder inhaltliche Mängel aufweisen, soweit diese auf das Ergebnis des Zahlenwerks durchschlagen (Jennißen in Jennißen, WEG, 7.Aufl., § 28 Rn. 229 d. GA; BeckOGK/G. Hermann, 01.09.2022, WEG § 28 Rn. 235). Der Vortrag in der Klagebegründung vom 04.02.2022 erhebt diesen Einwand gerade nicht. Auch mit der Replik erfolgte lediglich die Ausführung, dass die Gesamtabrechnung unrichtig sei und gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung verstoße.

Die mit Schriftsatz vom 30.06.2022 vorgetragene Anfechtungsgründe sind unbeachtlich, da sie nicht innerhalb der Anfechtungsfrist erfolgt sind. Erstmals mit Schriftsatz vom 30.06.2022 erfolgte der Vortrag, dass auch die Abrechnungsspitze fehlerhaft sei. Die Darlegung im Schriftsatz vom 30.06.2022 ermöglichte der Beklagten erstmals eine umfassende Erwiderung auf die Behauptung der Abrechnungsmängel. Der Anfechtungskläger ist zur Wahrung der Anfechtungsfristen gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist den wesentlichen tatsächlichen Kern der Gründe vorzutragen, auf die er seine Anfechtungsklage stützen will (BGH, NJW 2009, 999, beck-online). Der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt werden soll, soll sich aus den fristgerecht eingegangenen Schriftsätzen bzw. aus den nach Maßgabe des § 129a ZPO errichteten Protokollen selbst ergeben. Es muss zumindest in Umrissen vorgetragen werden, eine Substantiierung im Einzelnen ist innerhalb der Begründungsfrist noch nicht erforderlich. Betreibt der Anfechtungskläger die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses, mit dem Vorschüsse oder Nachschüsse festgesetzt werden, genügt es nicht, wenn er pauschal die Anwendung eines unrichtigen Verteilerschlüssels rügt oder die Höhe einer Kostenposition angreift. Er muss konkret darlegen, warum der zur Anwendung verlangte Verteilungsschlüssel fehlerhaft und aus welchem Grund die Kostenposition überhöht ist (Suilmann in Jennißen, WEG Kommentar, 7. Auflage, § 45 Rn.61 -62). Das Nachschieben von Gründen ist ausgeschlossen. Erst nach Ablauf der Begründungsfrist vorgetragene Anfechtungsgründe sind unbeachtlich (BeckOGK/Skauradszun, 1.9.2022, WEG § 45 Rn. 24). Nach Auffassung des Gerichts handelte es sich bei dem Vortrag mit Schriftsatz vom 30.06.2022 (Bl. 150 d.GA.) um neuen Vortrag, sodass dieser unbeachtlich war.

Der Tagesordnungspunkt TOP 5 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.12.2021 war ebenfalls nicht für ungültig zu erklären. Soweit die Klägerpartei behauptet, dass Mehrkosten entstehen würden, ist der Vortrag unsubstantiiert. Die Beklagtenpartei hat insbesondere bereits mit Schriftsatz vom 22.03.2022 vorgetragen, dass bei einem Wechsel des Abrechnungsunternehmens aufgrund der eingebauten Funkableser keine Kosten für die Ermittlung von Schätzwerten anfallen würden, da keine Schätzungen vorgenommen werden würden. Ebenso würden auch keine Kosten für eine Zwischenablesung anfallen. Ein weiterer Vortrag bezüglich TOP 5 erfolgte nach Ausführung der Beklagtenpartei mit Schriftsatz vom 05.07.2022, dass der Vortrag nicht einlassungsfähig sei, nicht. Nach Auffassung des Gerichts reicht zudem der Verweis auf das mit Eigentümerversammlung übersandte Angebot der J aus. Dies weist insbesondere einmalige Kosten in Höhe von 249,81 EUR aus. Auf das Angebot wurde in der Eigentümerversammlung ausdrücklich Bezug genommen. Soweit der Kläger behauptet hat, dass die Angebote nicht vergleichbar sein sollen, fehlt es an einem Vortrag dazu, was eine solche Annahme rechtfertigt. Welche Dokumente bezüglich der Angebote den Beiratsmitgliedern zudem nicht übermittelt worden seien sollen, erschließt sich vor dem Hintergrund, dass die Angebote mit der Einladung übersandt worden sind, nicht.

B.

Der Hilfsantrag ist mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig.

Hinsichtlich des Hilfsantrags liegen die Voraussetzungen des § 260 ZPO vor. Mit seinem Hilfsantrag verlangt der Kläger die Ergänzung der Jahresabrechnung 2020. Er verfolgt daher einen anderen Streitgegenstand. Das Amtsgericht Siegburg ist auch in Bezug auf den Hilfsantrag sachlich und örtlich gem. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG und §§ 23 Nr. 2 c WEG zuständig. Zwischen Haupt- und Hilfsanspruch besteht Konnexität. In die nach Eintritt der Rechtshängigkeit aufgetretene Klagehäufung hat die Beklagte eingewilligt, indem sie sich in der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2008 rügelos eingelassen hat, § 263 i.V.m. § 267 ZPO.

Der Antrag ist jedoch unzulässig, da es dem Kläger mangels Vorbefassung der Beklagten an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

Der Kläger muss vor Erhebung einer Klage im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren alles versucht haben, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer selbst zu erreichen. Bevor ein Wohnungseigentümer das WEG-Gericht in Anspruch nimmt, müssen er und die anderen Wohnungseigentümer grundsätzlich selbst versuchen, in Wahrnehmung ihres Selbstorganisationsrechts eine angemessene Lösung des Problems zu finden. Ein Rechtsschutzbedürfnis besteht daher in der Regel nicht, wenn der klagende Wohnungseigentümer ohne vorherige Einschaltung der anderen Wohnungseigentümer und ohne Versuch einer eigenen Regelung sogleich das Gericht mit seinem Begehren befasst (BGH NZM 2019, 480 Rn. 13; NJW 2010, 2129 Rn. 14; zitiert nach (Hügel/Elzer, WEG vor § 43 Rn. 7, beck-online). Unstreitig hat die Beklagte über die Ergänzung der Jahresabrechnung weder entschieden, noch erfolgte ein Antrag des Klägers auf eine solche. Das Gericht stimmt dem Kläger nicht dahingehend zu, dass es sich vorliegend bei der Vorbefassung nur um eine reine Förmerei handelt. Eine solche Annahme kann zwar in seltenen Ausnahmefällen zu der Entbehrlichkeit der Vorbefassung führen, allein aufgrund des Beschlusses von TOP 3 vermag das Gericht aber nicht annehmen, dass bei entsprechender Darlegung durch die Klägerpartei die Entscheidung der WEG über das Begehren des Klägers mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von Anfang aussichtslos gewesen wäre.

C.

Die prozessuale Nebenentscheidung basiert auf §§ 91 Abs. 1 S.1, 709 S. 2 ZPO.

D.

Der Streitwert des Verfahrens wird abweichend von der vorläufigen Festsetzung des Streitwerts auf 26.898,40 EUR festgesetzt. Dies basiert auf folgende Erwägungen:

Der Streitwert für Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG ist zunächst gem. § 49 S. 1 GKG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Gem. § 49 S. 2 Hs. 2 ist der Streitwert aber auf das 7,5-fache des Wertes des Interesses des Klägers zu beschränken.

Nach erneuter rechtlicher Überprüfung schließt sich das Gericht hinsichtlich TOP 3 der Rechtsauffassung des Landgerichts Köln dahingehend an, dass der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung grundsätzlich nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten zu erfolgen hat (LG Köln, Beschluss vom 13.06.2022, Az.: 29 T 44/22). Denn 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 Köln, Beschluss vom 13.06.2022, Az.: 29 T 44/22; so auch LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 8.8.2022 - 2-13 S 35/22, BeckRS 2022, 21597, beck-online).

Das Interesse des Klägers orientiert sich an dem Umfang, der ihn treffenden Umlage. Diese ist mit 2.996,05 EUR anzusetzen, sodass sich ein Streitwert gem. § 49 Abs. 2 HS. 2 in Höhe von 22.470,375 EUR ergibt.

Hinsichtlich TOP 3 ist als Gesamtinteresse der Jahresbetrag von 4.479,32 EUR \* 10 (Laufzeit Vertrag) = 44.793,20 EUR anzusetzen. Das Gesamtinteresse wird begrenzt durch das klägerische Interesse, welches sich nach dem auf ihn umgelegten Betrag beschränkt. Dieser ist bei 98 Eigentümer auf 456,07 EUR anzusetzen und mal 7,5 zu multiplizieren. Der Streitwert war in Höhe von 3.428,02 EUR anzusetzen.

Da über den Hilfsantrag zu entscheiden war ist dieser ebenfalls streitwerterhöhend zu berücksichtigen. Den Streitwert für den Hilfsantrag schätzt das Gericht auf 1.000,00 EUR.