

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

BESCHLUSS

§§ 28 WEG; 49 GKG

- 1. Auch nach dem In-Kraft-Treten des WoMEG zum 01.12.2020 ist bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG für die Bemessung des Gesamtinteresses weiterhin auf den Nennbetrag der (gesamten) Jahresabrechnung abzustellen.**
- 2. Wird ein auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG gestützter Beschluss insgesamt für ungültig erklärt, fallen damit nicht nur die mit ihm festgesetzten Nachschüsse (und die angepassten Vorschüsse) weg, sondern auch die Wirkung, die von dem zugrundeliegenden Zahlenwerk ausgeht, nämlich die Erfüllung der Pflicht zur Rechnungslegung durch den Verwalter gemäß den §§ 675, 666, 259 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, ZWE 2021, 282, 284, Rn. 13 = ZMR 2021, 598), entfällt. Demgemäß kommt es weiterhin auf das Gesamtvolumen einer beschlossenen Abrechnung an.**

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 20.03.2023; Az.: 980b C 2/23 WEG

Tenor:

Der Streitwert wird auf 125.224,22 EUR festgesetzt.

Gründe:

Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 49 GKG. Danach ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen (S. 1); er darf den 7,5fachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen (S. 2).

1. Der Kläger hat mit seiner Klage vom 05.01.2023, bei Gericht per beA eingegangen am selben Tag, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 05.12.2022 zu TOP 2 ("Wohngeldabrechnung 2020") und zu TOP 3 ("Wohngeldabrechnung 2021") - uneingeschränkt - angefochten. Den Beschlüssen (vgl. Protokoll, Anlage K2) liegen jeweils die Zahlenwerke gemäß Anlagen K3 und K4 bzw. "Abrechnungssummen" in Höhe von 99.799,01 EUR (2020) und von 25.425,21 (2021) zugrunde. Zur Begründung hat der Kläger ausweislich seines Schriftsatzes vom 03.02.2023 (Eingang bei Gericht am selben Tag) geltend gemacht, dass den Eigentümern für die bloße Genehmigung des Zahlenwerks die Beschlusskompetenz

gefehlt habe und dass die Beschlüsse einen unzulässigen Vorbehalt wegen der Klärung der "hohen Energiekosten" in seiner Wohnung durch die Verwaltung enthalten würden (2020 und 2021), ferner dass die Abrechnung für 2020 einen fehlerhafter Verteilerschlüssel für die Kosten der "Fassadenarbeiten" (Einheiten statt MEA) enthalte.

Der Kläger macht geltend, dass der Streitwert nach dem Wert der (gesamten) "Abrechnungssummen" festzusetzen sei, also auf insgesamt 125.224,22 EUR. Die Beklagte bringt dagegen unter Berufung auf den Beschluss des LG Lüneburg vom 15.03.2022 - 3 T 55/21 (ZMR 2022, 995) vor, dass Streitgegenstand der Anfechtungsklage lediglich noch die Abrechnungsspitze sei, also der Nachzahlungsbetrag, der mit einer Zahlungsklage geltend gemacht werden könnte; daraus ergebe sich ein Gesamtinteresse von nur 18.015,83 EUR (6.586,14 EUR für 2020, 11.429,63 EUR für 2021).

2. Das Gesamtinteresse i.S.v. § 49 GKG beträgt im Streitfall insgesamt 125.224,22 EUR. Das erkennende Gericht folgt der weit überwiegenden Meinung in der Rechtsprechung, wonach auch nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG - wie sie hier der Sache nach in Rede stehen - für die Bemessung des Gesamtinteresses weiterhin auf den Nennbetrag der (gesamten) Jahresabrechnung abzustellen ist (so etwa auch LG Frankfurt/Main, Urt. v. 16.2.2023 - 2-13 S 79/22, BeckRS 2023, 2255, Rn. 52; MDR 2022, 1472 = ZMR 2022, 914; ZMR 2022, 398; LG Düsseldorf, ZWE 2023, 100, 101, Rn. 9 = ZMR 2022, 990; LG Köln, ZMR 2022, 739; dogmatisch ebenso für die bloße Teilanfechtung LG München, ZWE 2022, 362, 368 = ZMR 2022, 817; Agatsy, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 10, Rn. 16 (S. 338)). Soweit die Gegenansicht (siehe etwa LG Lüneburg, ZMR 2022, 995; Elzer, in: BeckOK-WEG, 51. Ed. 1.1.2023, § 44, Rn. 139: "Jahresabrechnung"; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 14, Rn. 204; Greiner, in: WEG, 5. Aufl. 2022, § 13, Rn. 77) auf den (Streit-)Gegenstand des angefochtenen Beschlusses abhebt und das Gesamt-(und Einzel-)Interesse auf den Wert der festgesetzten Nachschüsse begrenzen will, ist ihr entgegenzuhalten, dass die vom Verwalter aufgestellte Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) weiterhin sachliche Grundlage der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse bleibt, weswegen sich das vermögenswerte (Gesamt-)Interesse i.S.v. § 49 GKG auch genau darauf bezieht. Für die Bemessung desselben sind die Auswirkungen des Beschlusses auf den Anfechtenden und die Gemeinschaft zu bestimmen (vgl. Toussaint, in: BeckOK-KostR, 40. Ed. 1.1.2023, § 49 GKG, Rn. 11). Wird ein auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG gestützter Beschluss nämlich insgesamt - und zwar auch bei der Fehlerhaftigkeit von nur einzelnen Positionen (s. LG München I, ZWE 2022, 362, 366, Rn. 36 = ZMR 2022, 817) - für ungültig erklärt, fallen damit nicht nur die mit ihm festgesetzten Nachschüsse (und die angepassten Vorschüsse) weg, sondern auch die Wirkung, die von dem zugrundeliegenden Zahlenwerk ausgeht, nämlich die Erfüllung der Pflicht zur Rechnungslegung durch den Verwalter gemäß den §§ 675, 666, 259 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, ZWE 2021, 282, 284, Rn. 13 = ZMR 2021, 598), entfällt. Demgemäß kommt es weiterhin auf das Gesamtvolumen einer beschlossenen Abrechnung an.

Das o.g. Gesamtinteresse wird an sich begrenzt durch das 7,5fache Einzelinteresse des Klägers.

Jenes beträgt 312.021,68 EUR (7,5x 32.731,82 EUR [2020] bzw. 7,5x 8.871,07 EUR [2021]), weswegen es hier gleichwohl nur auf das Gesamtinteresse - wie oben ausgeführt - ankommt.