

Amtsgericht Berlin-Schöneberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 WEG

- 1. Nach Inkrafttreten des WEMoG ist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F. nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse zu beschließen. Eine Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen erfolgt nicht mehr, sondern nur noch kuptiert im Umfang des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.**

- 2. Der Beschlusswortlaut, dass die "von der Verwalterin vorab versandte Jahresabrechnung mit Gesamtkosten, der Erhaltungsrücklage und der sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln ergebenden Einzelabrechnungen genehmigt werden, ist unter Berücksichtigung des genannten Grundsatzes, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel nicht unter Überschreitung ihrer Beschlusskompetenz Beschlüsse fassen wollen, dahin auszulegen bzw. umzudeuten, dass sich der Beschluss nicht auch auf das vorbereitende Rechenwerk, sondern nur auf die sich aus allen und gemäß Beschlusswortlaut in Bezug genommenen Einzeljahresabrechnungen ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse bezieht.**

- 3. Auch wenn materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer im Raum stehen, rechtfertigt dies nur dann eine von dem maßgeblichen Verteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch tituliert ist oder sonst feststeht, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist.**

- 4. Es ist nicht zulässig, materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer durch Einstellung in das Rechenwerk zur Jahresabrechnung und darauf basierender Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG als "Nachschuss" gegen den Schuldner quasi selbst zu titulieren.**

AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 09.03.2022; Az.: 770 C 56/21

Tenor:

1. Der zu TOP 5 gefasste Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.09.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft W. Straße in B. über die

Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der Vorschüsse für das Kalenderjahr 2020 wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der aus dem Rubrum ersichtlichen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Sondereigentümer der Sondereigentumseinheit 126550010005/16, belegen im W. Weg im Erdgeschoss links. Mit dem Sondereigentum verbunden ist ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche, die als Garten genutzt wird. Wegen der Einzelheiten bezüglich des Sondernutzungsrechts wird auf die in der Teilungserklärung vom 18.05.2020 zur UR Nr. / des Notars R. F. enthaltene Gemeinschaftsordnung, insbesondere auf Punkt 2.2.6 a), Bl. 57-59 d.A., verwiesen. Gemäß Punkt 4.10.1 und 4.10.2 der in der Teilungserklärung enthaltenen Gemeinschaftsordnung sind Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objekts - vorbehaltlich abweichender Regelungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung - von den Eigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, vgl. Bl. 74f d.A..

Mit Schreiben vom 19.06.2020 wurde der Kläger durch die Verwalterin der Beklagten unter Fristsetzung bis zum 04.07.2020 und Nachfristsetzung bis zum 17.07.2020 aufgefordert, auf der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Fläche Gartenpflegearbeiten durchzuführen.

Nach Fristablauf beauftragte die Verwalterin ein Gartenbauunternehmen mit der Durchführung verschiedenster Arbeiten, die von der Firma durchgeführt wurden, vgl. Arbeitsbericht Anlage B3, Bl. 38 d.A.. Hierfür wurden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1.008,33 € brutto in Rechnung gestellt, vgl. Anlage B5, Bl. 40f d.A., und von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezahlt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 13.09.2021 wurde unter TOP 5 mehrheitlich "die Genehmigung der von der Verwalterin vorab am 19.07.2021 versandten Jahresabrechnung vom 29.06.2021 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020,

mit Gesamtkosten in Höhe von 38.692,00 €, der Erhaltungsrücklage in Höhe von 10.000,00 € und der sich aus den verwendeten Umlageschlüssel ergebenden Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020" beschlossen und die Nach- und Rückzahlungen zum 14.10.2021 fällig gestellt, vgl. Protokoll, Bl. 7 d.A.. In der Einzeljahresabrechnung 2020 wurde der Kläger unter der Position "Instandh. Zu Lasten Eigentümer" mit den Kosten der auf seinem Sondernutzungsrecht durchgeführten Gartenpflegearbeiten belastet, vgl. Einzelabrechnung, Bl. 5 d.A..

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beschluss zu TOP 5 objektiv normativ dahingehend auszulegen sei, dass die Wohnungseigentümer gesetzeskonform nach § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderung von Nachschüssen und über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschlossen hätten.

Der Kläger ist weiter der Ansicht, nicht verpflichtet zu sein, die durch die von der Verwalterin beauftragten Gartenpflegearbeiten entstandenen Kosten tragen zu müssen. Er habe diese Arbeiten weder veranlasst noch in Auftrag gegeben. Auch habe er entsprechende Arbeiten nicht dulden müssen. Demgemäß seien diese Kosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Unter Berücksichtigung des danach auf ihn entfallenen Anteils in Höhe von 56,06 € ergebe sich für den Kläger ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 257,53 €.

Der Kläger beantragt mit seiner Klage,

die am 13.10.2021 mit Begründung bei Gericht eingegangen und nach Einzahlung des mit Rechnung vom 20.10.2021 angeforderten Gerichtskostenvorschusses am 28.10.2021 der Beklagten am 12.11.2021 zugestellt worden ist, den in der Eigentümerversammlung vom 13.09.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft W. Weg in B. gefassten Beschluss zu TOP 5 über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der Vorschüsse für das Kalenderjahr 2020 insoweit für ungültig zu erklären, als auf die Einheit des Klägers mehr als 257,53 € entfallen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Kläger gemäß Punkt 2.2.6 der in der Teilungserklärung enthaltenen Gemeinschaftsordnung der Kläger zur

Instandhaltung und gärtnerischen Pflege der Fläche des Sondernutzungsrechts verpflichtet sei. Da er dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sei, habe die Gemeinschaft die erforderliche Instandhaltung durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sei es nicht zu beanstanden, dass dem Kläger die Kosten im Rahmen der Einzelabrechnung auferlegt worden seien.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige und insbesondere vor dem gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG n.F. und § 23 Nr. 2c) GVG örtlich und sachlich zuständigen Gericht erhobene Klage ist begründet.

Die Klage wahrt die Anfechtungs- und Anfechtungsbegründungsfristen gemäß § 45 S. 1 WEG i.V.m. § 167 ZPO. Die Klageschrift vom 13.10.2021 ging am selben Tag mit Begründung bei Gericht ein und wurde der Beklagten nach Einzahlung des mit Rechnung vom 20.10.2021 angeforderten Gerichtskostenvorschusses zum 28.10.2021 am 12.11.2021 zugestellt.

Der Beschluss zu TOP 5 ist nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. Zutreffend ist zwar, dass nach Inkrafttreten des WEMoG gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F. nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse zu beschließen ist. Eine Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen erfolgt nicht mehr, sondern nur noch kupiert im Umfang des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG, vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG 2021, Kap. 10 Rn. 107. Zu beachten ist jedoch auch, dass die Wohnungseigentümer regelmäßig im Rahmen ihrer rechtlichen Befugnisse handeln wollen, vgl. KG Berlin, Beschluss vom 09.06.2009 - 24 W 357/08 -, Rn. 10; BGH, Versäumnisurteil vom 02.12.2011 - V ZR 113/11. Inhalt und Umfang des Beschlusses zu TOP 5 ist unter Berücksichtigung dieses wesentlichen Auslegungsgesichtspunktes, vgl. BGH, a.a.O., zu ermitteln. Der Beschlusswortlaut, dass die "von der Verwalterin vorab am 19.07.2021 versandte(n) Jahresabrechnung vom 29.06.2021 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020, mit Gesamtkosten in Höhe von 38.692,00 €, der Erhaltungsrücklage in Höhe von 10.000,00 € und (der) sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln ergebenden Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020" genehmigt werden, ist unter Berücksichtigung des genannten Grundsatzes, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel nicht unter Überschreitung ihrer Beschlusskompetenz Beschlüsse fassen wollen, dahin auszulegen bzw. umzudeuten, dass sich der Beschluss nicht auch auf das vorbereitende Rechenwerk, sondern nur auf die sich aus allen und gemäß Beschlusswortlaut in Bezug genommenen Einzeljahresabrechnungen ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse bezieht, vgl. auch Dötsch/Schultzky, Zscheschack, WEG 2021, Kap. 10 Rn. 31. Die Einzeljahresabrechnungen weisen den Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nachschüssen (=Abrechnungsspitze) aus, vgl. nur die Einzelabrechnung des Klägers, Bl. 5 d.A., so dass aufgrund dieser

eindeutigen Ausweisung in allen Einzeljahresabrechnungen der Beschlussinhalt zur Höhe der jeweiligen Nachschüsse eindeutig und zweifelsfrei bestimmbar ist.

Der Beschluss zu TOP 5 über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der Vorschüsse für das Kalenderjahr 2020 entspricht jedoch nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Betrag in Höhe von 1.008,33 €, der unstreitig für die Begleichung der Rechnung der Gartenbaufirma nach Durchführung von Gartenarbeiten auf der dem Kläger zugewiesenen Sondernutzungsfläche von der Gemeinschaft geleistet wurde, dem Kläger in der Jahresabrechnung als Einzelentlastung angelastet wurde.

Auch wenn materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer im Raum stehen, rechtfertigt dies nur dann eine von dem maßgeblichen Verteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist, vgl. Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten-Niedenführ, WEG-Kommentar, 13.Aufl., § 28 Rn. 132. Denn es ist nicht zulässig, materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer durch Einstellung in das Rechenwerk zur Jahresabrechnung und darauf basierender Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG als "Nachschuss" gegen den Schuldner quasi selbst zu titulieren, vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG 2021, Kap. 7 Rn. 54. Vorliegend ist das Bestehen eines Anspruches zwischen den Parteien streitig, so dass sich die Einforderung einer Einzelanlastung als über einen Beschluss gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG als Nachschuss für das Kalenderjahr 2020 verbietet.

Wegen dieser nicht ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechenden Einzelanlastung zu Lasten des Klägers war der Beschluss zu TOP 5 insgesamt für ungültig zu erklären, auch wenn der Kläger die Ungültigkeitserklärung nur insoweit beantragt hat, als auf seine Einheit mehr als 257,53 € entfallen. Denn notwendige Folge der fehlerhaften Einzelanlastung ist, dass auch alle anderen Abrechnungsspitzen fehlerhaft sind, so dass nicht nur der auf den Kläger entfallende Nachschuss, sondern alle weiteren Nachschüsse zu korrigieren sind. Da insoweit eine Teilbarkeit nicht besteht, weil sich ein ergebnisrelevanter Fehler bei einem Eigentümer zwangsläufig auf die Bemessung der Zahlungspflichten aller Eigentümer auswirkt, ist die unzulässige Teilanfechtung als zulässige Gesamtanfechtung auszulegen, vgl. auch Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG 2021, Kap. 10 Rn. 101.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergingen gem. §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.