

# Landgericht Köln

## BESCHLUSS

§ 49 GKG

- 1. Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung bestimmt sich 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.**
- 2. Denn abzustellen ist bei der Bemessung des Interesses des Klägers gemäß § 49 Abs. 2 GKG darauf, in welchem Umfang sich der Kläger gegen die Umlage auf ihn wehrt. Dabei ist auch nach neuem Recht inzident für die Zahlungsverpflichtungen die vom Verwalter vorgelegten Abrechnung zu prüfen.**
- 3. Insofern ist auch auf die bisherige Rechtsprechung des BGH 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 BGH den vollen Nennbetrag als Streitwert herangezogen.**

LG Köln, Beschluss vom 13.06.2022; Az.: 29 T 44/22

### **Tenor:**

Auf die Streitwertbeschwerden der Prozessbevollmächtigten der Parteien wird der Streitwert für das Verfahren in Abänderung der Streitwertfestsetzung im Urteil des Amtsgerichts Köln vom 25.04.2022, 215 C 61/21, auf 75.179,70 € festgesetzt.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; eine Kostenerstattung findet nicht statt.

### **Gründe:**

Die Klägerin hat die Beschlussfassung zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021 über die Jahresabrechnungen 2019 und 2020 angefochten. Die Abrechnungen weisen folgende Kosten, die auf die Klägerin umgelegt wurden, auf:

Abrechnung 2019 € 137,33 (Garage) und € 4.572,18 (Wohnung)

Abrechnung 2020 € 171,66 (Garage) und € 5.142,79 (Wohnung).

Zur Begründung hat die Klägerin vorgetragen, dass sie die Jahresabrechnung 2019 nicht erhalten habe, so dass eine Möglichkeit, die Rechnung zu überprüfen, nicht bestanden habe. Die Abrechnung 2020 weise inhaltliche Fehler auf, es seien sowohl in Bezug auf die Wohnung als auch auf die Tiefgarage Salden aus dem Vorjahr ausgewiesen und geleistete Zahlungen der Klägerin nicht vollständig berücksichtigt worden. Das Amtsgericht Köln hat mit Urteil vom 25.04.2022 festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021, mit dem die Wohnungseigentümer die Nachschüsse für die Jahre 2019 und 2020 beschlossen haben, nichtig sei. Den Streitwert hat das Amtsgericht auf € 14.640,06, den 7,5-fachen Wert des addierten Einzelinteresses der Klägerin aus den Abrechnungsspitzen 2019 und 2020 wie in der Abrechnung ausgewiesen, festgesetzt. Gegen diese Streitwertfestsetzung richten sich die Beschwerden der Prozessbevollmächtigten der Parteien im eigenen Namen, die eine Streitwertfestsetzung auf € 75.179,70 begehren und dazu vortragen, dass es für die Bemessung des Interesses auf den Nennbetrag der insgesamt auf sie umgelegten Kosten ankomme. Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 19.05.2022 der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, im vorliegenden Fall sei entscheidend, wie das relevante Einzelinteresse des Klägers an der Entscheidung des Gerichts zu bemessen sei, § 45 S. 1 und S. 2 GKG. Maßgeblich sei nach dem Dafürhalten des Gerichts jedenfalls nicht der gesamte auf den jeweiligen Eigentümer umgelegte Betrag. Ob es allein auf die Abrechnungsspitze oder auf das Veränderungsbegehren (Differenz zwischen dem nach Ansicht des Klägers richtigerweise umzulegenden Betrag und der aufgrund des Beschlusses über die Anpassung der Vorschüsse und die Nachschüsse umgelegten Betrag) des Klägers ankomme, könne vorliegend dahinstehen. Soweit das Gericht auf die jeweilige Abrechnungsergebnisse abgestellt habe, beschwere dies die Beschwerdeführer jedenfalls nicht. Es liege fern, das Einzelinteresse mit der Höhe der insgesamt auf den Miteigentümer umgelegten Kosten gleichzusetzen, denn er werde selten der Auffassung sein, dass diese Kosten insgesamt nicht auf ihn umgelegt werden können. In der Regel werde er mit der Umlage eines bestimmten Teilbetrags nicht einverstanden sein, bei dem es sich um sein wirtschaftliches Interesse an der Entscheidung des Gerichts handelt. Vor diesem Hintergrund folge das Gericht nicht der Auffassung des Landgerichts Frankfurt a. M vom 08.03.2022, 2-09 S 45/21, dass die Abrechnungsspitze "letztlich nur den im Falle einer Anfechtungsklage dahinterstehenden Streit über die ordnungsgemäße Verteilung der gesamten Kosten" repräsentiere. Hiermit einhergehe, dass er für den Erfolg seiner Klage nunmehr eine Abrechnungsrelevanz seiner Einwendungen darlegen müsse. Er müsse also sein Interesse in der Regel "bezziffern", um seiner Klage zur Schlüssigkeit

zu verhelfen. Dass weit überwiegend die Möglichkeit einer Teilanfechtung des Beschlusses über die Anpassung der Vorschüsse und die Nachforderungen verneint werde, stehe dem nicht entgegen. Warum das wirtschaftliche Interesse des einzelnen Eigentümers den insgesamt auf ihn umgelegten Kosten entsprechen solle, sei für das Gericht nicht ersichtlich. Dies gelte insbesondere auch, weil mit dem WEMoG ein möglichst weitreichender Wegfall der gebührenrechtlichen Besonderheiten im WEG-Recht erfolgen sollte. Im Übrigen sei auch zu berücksichtigen, dass über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans in der Regel ein bestandskräftiger Beschluss vorliege. Beschlossen werde dann auf Basis der Jahresabrechnung wirtschaftlich über eine Rück- oder eine Nachzahlung ausgehend von diesen Vorschüssen. Nur die beschlossene Differenz zwischen beschlossenen Vorschüssen und der erfolgten Anpassung bzw. der begehrten Anpassung gebe das wirtschaftliche Interesse des jeweiligen Wohnungseigentümers an der Entscheidung des Gerichts zutreffend wieder. Soweit dieses Ergebnis deshalb für unbillig gehalten werde, weil das Gericht und die Prozessbevollmächtigten bzw. der Anfechtungskläger gleichwohl die Abrechnung insgesamt prüfen müssen, teile das Gericht diese Schlussfolgerung nicht. Gleiches gelte etwa für auf Betriebskostenabrechnungen gestützte Zahlungsklagen im Mietrecht, denen mittelbar vielfach ebenfalls Jahresabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften zugrunde liegen würden.

Die statthafte und im Übrigen zulässige Streitwertbeschwerde der Prozessbevollmächtigten der Parteien im eigenen Namen gemäß § 32 Abs. 2 RVG hat auch in der Sache Erfolg. Der Streitwert für das Verfahren ist auf € 75.179,70 festzusetzen.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG, da streitgegenständlich am 07.09.2021 und damit 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 Werte hinter dem Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung zurück, sind letztlich sie für die Wertfestsetzung maßgeblich.

Auch wenn das Amtsgericht mit umfassender und nachvollziehbarer Begründung den Streitwert im vorliegenden Verfahren unter Berücksichtigung des Einzelinteresses des Klägers auf € 14.640,06 festgesetzt hat, vertritt die Kammer unter Abwägung der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Ansichten zur Wertfestsetzung in Anfechtungsklagen, die Jahresabrechnungen zum Gegenstand haben, insbesondere unter Heranziehung der bereits vom Amtsgericht zitierten Entscheidung des LG Frankfurt vom 08.03.2022, 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 des Klägers gemäß § 49 Abs. 2 GKG darauf, in welchem Umfang sich der Kläger gegen die Umlage auf ihn 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 BGH 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 BGH 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, Rdnr. 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.

Der Kostenausspruch folgt aus §§ 32 Abs. 2 RVG, 68 Abs. 3 GKG.