

# **Amtsgericht Köln**

## **BESCHLUSS**

§§ 49 Satz 2 GKG; 28 Abs. 2 Satz 1 WEG

- 1. Der Streitwert für eine Anfechtungsklage einer Jahresabrechnung bestimmt sich nicht nach dem Abrechnungsbetrag, sondern nach der Abrechnungsspitze.**
- 2. Bei unbefangenenem Verständnis liegt es fern, das Einzelinteresse mit der Höhe der insgesamt auf den Miteigentümer umgelegten Kosten gleichzusetzen, denn er wird selten der Auffassung sein, dass diese Kosten insgesamt nicht auf ihn umgelegt werden können.**
- 3. In der Regel wird er mit der Umlage eines bestimmten Teilbetrags nicht einverstanden sein, bei dem es sich um sein wirtschaftliches Interesse an der Entscheidung des Gerichts handelt.**

AG Köln, Beschluss vom 19.05.2022; Az.: 215 C 61/21

### **Tenor:**

Den jeweils im eigenen Namen erhobenen Streitwertbeschwerden der Prozessbevollmächtigten der Parteien (§ 32 Abs. 2 RVG) vom 02.05.2022 bzw. 11.05.2022 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 25.04.2022 wird nicht abgeholfen.

Die Sache wird dem Landgericht Köln als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.

### **Gründe:**

Den Beschwerden ist nicht abzuhelfen, weil sie unbegründet sind.

Das Gericht hat die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt a. M. vom 08.03.2022 (Beschl. v. 08.03.2022 - 2/09 S 45/21, BeckRS 2022, 3812) sowie die

Literaturfundstellen, auf die sich die Prozessbevollmächtigten beziehen, zur Kenntnis genommen, hält die dortige Argumentation jedoch nicht für überzeugend, sondern folgt vielmehr der Gegenansicht (z.B. Dötsch/Schultzky/Zscheschak, WEG-Recht 2021, Kapitel 14, Rn. 204 ff.).

Im vorliegenden Fall ist entscheidend, wie das relevante Einzelinteresse des Klägers an der Entscheidung des Gerichts zu bemessen ist, § 49 S. 1 und S. 2 GKG. Maßgeblich ist 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 ankommt, kann vorliegend dahinstehen. Soweit das Gericht auf die jeweiligen Abrechnungsergebnisse abgestellt hat, beschwert dies die Beschwerdeführer jedenfalls nicht.

Bei unbefangenen Verständnis liegt es fern, das Einzelinteresse mit der Höhe der insgesamt auf den Miteigentümer umgelegten Kosten gleichzusetzen, denn er wird selten der Auffassung sein, dass diese Kosten insgesamt nicht auf ihn umgelegt werden können. In der Regel wird 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 folgt das Gericht nicht der Auffassung des Landgerichts Frankfurt a. M. (a.a.O. Rn. 10), dass die Abrechnungsspitze "letztlich nur den im Falle einer Anfechtungsklage dahinterstehenden Streit über die ordnungsgemäße Verteilung der gesamten Kosten" repräsentiere. Hiermit einhergeht, dass er für den Erfolg seiner Klage nunmehr eine Abrechnungsrelevanz seiner Einwendungen darlegen muss. Er muss also sein Interesse in der Regel "beziffern", 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 wird, steht dem nicht entgegen.

Warum das wirtschaftliche Interesse des einzelnen Eigentümers den insgesamt auf ihn umgelegten Kosten entsprechen soll, ist für das Gericht nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere auch, weil mit dem WEMoG ein möglichst weitreichender Wegfall der gebührenrechtlichen Besonderheiten im WEG-Recht erfolgen sollte. Es heißt in der Begründung des Regierungsentwurf wörtlich (S. 107): "Es besteht deshalb auch kein Bedürfnis mehr, den Streitwert in Wohnungseigentumssachen abweichend von den allgemeinen Vorschriften zu bestimmen." Dieser Passus bezog sich zwar ausdrücklich nicht auf die Beschlussanfechtungsklagen. Deren kostenrechtlichen Besonderheiten beschränken sich aber darauf, dass grundsätzlich das Gesamtinteresse aller Eigentümer maßgeblich ist, aber zum Schutz der klagenden Eigentümer eine Beschränkung auf ihr 7,5-faches Eigeninteresse vorgenommen wird. Von den allgemeinen Bestimmungen abweichende Regelungen für die Bemessung des einfachen Einzelinteresses enthält das GKG für Beschlussklagen demgegenüber nicht.

Im Übrigen ist auch zu berücksichtigen, dass über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans in der Regel ein bestandskräftiger Beschluss vorliegen wird. Beschlossen wird 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 gibt das wirtschaftliche Interesse des jeweiligen Wohnungseigentümers an der Entscheidung des Gerichts zutreffend wieder.

Soweit sich die Beschwerdeführerin für ihre Auffassung auf Suilmann (in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG stützt), kann sie hieraus nichts herleiten. Soweit dort aufgeführt wird, dass der Nennbetrag der auf den Kläger umgelegten Kosten maßgeblich sei, wenn der Beschluss insgesamt wegen formeller Fehler im Abstimmungsverfahren oder wegen einer fehlenden Grundlage für die Bemessung der Beiträge für ungültig erklärt werden soll, liegt ein solcher Fall nicht vor. Es ist auch nicht mit einer Konstellation wie der hiesigen vergleichbar, in der die Klägerin eine Abrechnung auf Ist-Basis und die Berücksichtigung von Zahlungsrückständen aus vorherigen Abrechnungen beanstandet.

Soweit dieses Ergebnis deshalb für unbillig gehalten wird, weil das Gericht und die Prozessbevollmächtigten bzw. der Anfechtungskläger gleichwohl die Abrechnung insgesamt prüfen müssen (LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 8.3.2022 - 2/09 S 45/21, BeckRS 2022, 3812 Rn. 9, beckonline), teilt das Gericht diese Schlussfolgerung nicht. Gleiches gilt etwa für auf Betriebskostenabrechnungen gestützte Zahlungsklagen im Mietrecht, denen mittelbar vielfach ebenfalls Jahresabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften zugrunde liegen. Dass die Bemessung des Streitwertes dort als unangemessen empfunden worden wäre, ist dem Gericht nicht bekannt. Demgegenüber besteht im WEG-Recht durch den Ansatz des mindestens 7,5-fachen Einzelinteresses, wenn nicht gar des Gesamtinteresses, nach wie vor eine erhebliche Privilegierung der Kostengläubiger gegenüber der Situation im allgemeinen Kostenrecht.

Soweit das LG Frankfurt (a. a. O.) beklagt, dass die Bemessung des Streitwerts auf Basis der hier bevorzugten Ansicht vielfach dazu führe, dass die Berufungssumme nicht erreicht werde, mag das bei Unterliegen der Kläger zutreffen, spiegelt aber ihr wirtschaftliches Interesse wider. Diese Folge ist auch mit einem erklärten Ziel des WEMoG, die Streitigkeiten über Abrechnungen zu reduzieren (Regierungsentwurf, S. 86), kompatibel.