

Landgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§ 28 WEG, § 49 GKG

- 1. Für den Streitwert der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen nach § 28 Abs. 2 WEG n.F. ist weiter die bisherige Rechtsprechung des BGH heranzuziehen, wonach der Nennbetrag der Jahresabrechnung für das Gesamtinteresse und der auf den Kläger entfallende Anteil als Einzelinteresse maßgeblich ist.**
- 2. Die ausdrückliche Klarstellung des Beschlussgegenstandes in § 28 Abs. 2 WEG nF zwingt insoweit jedenfalls nicht zu einer Änderung der Berechnung des Streitwertes, denn auch schon im alten Recht war der maßgebliche – und alleine anspruchsbegründende – Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nur die Abrechnungsspitze.**

LG Frankfurt, Beschluss vom 08.08.2022, Az.: 2/13 S 35/22

Tenor:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 16.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Gegenstand des Berufungsverfahrens sind noch drei Beschlüsse, unter anderem die Anfechtung der Beschlussfassung „über die Jahresabrechnung 2020“. Die Abrechnung wies für den Kläger eine Abrechnungssumme von 1.827,43 € auf, die Gesamtabrechnungssumme betrug 93.277,48 €, die auf den Kläger entfallene Abrechnungsspitze betrug 130,42 €, die Summe aller saldierten Abrechnungsspitzen 441,50 €.

Daneben ist Gegenstand des Berufungsverfahrens die Anfechtung der Entlastung des Verwalters (TOP 5) und des Beschlusses über eine Haftpflichtversicherung für den Beirat, die zu einem Preis von 130,42 €/Jahr beschlossen wurde (TOP 6). Der MEA des Klägers beträgt 22,3520/1.000.

II.

Der Streitwert bemisst sich nach § 49 GKG, da die Klage unter Geltung des neuen Wohnungseigentumsrechts anhängig wurde.

Für TOP 6 ist der 3,5fache Jahreswert (§ 9 ZPO) des 7,5-fachen Betrages der anteiligen Kosten, die auf den Kläger entfallen, maßgeblich. Dies sind 66,59 €.

Den Streitwert für die Entlastung des Verwalters hat der BGH in ständiger Rechtsprechung bisher mit 1.000 € bemessen, wenn keine konkreten Ersatzansprüche geltend gemacht werden (grdl. BGH NJW-RR 2011, 1026). Insoweit besteht keine Veranlassung unter der Geltung des neuen Rechts einen anderen Wert anzunehmen. Die für die Wertfestsetzung hier maßgebliche Bemessung des Interesses des Klägers bezüglich der Grundlage für die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Zukunft ist auch weiterhin mit 1.000 € angemessen aber auch ausreichend bewertet.

Umstritten ist allerdings die Frage des Streitwertes für die Jahresabrechnung nach neuem Recht. Für Jahresabrechnungen bis zum Inkrafttreten der WEG-Reform entsprach es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu § 49a GKG aF insoweit den vollen Nennbetrag der Jahresabrechnung für das Gesamtinteresse zugrunde zu legen und für den Kläger den auf ihn entfallenden Anteil als Einzelinteresse zu berücksichtigen (BGH NZM 2017, 530).

Teilweise wird für das neue Recht an dieser Rechtsprechung festgehalten (LG Frankfurt aM ZMR 2022, 398; ähnlich LG München I, Urteil vom 18.05.2022 – 1 S 2338/22; allerdings begrenzt auf das Interesse der inhaltlich gerügten Positionen). Teils wird, wie es auch schon für das alte Recht vertreten wurde, ein anteiliger Wert von 20 % bis 30 % der Abrechnungssumme für zutreffend erachtet (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG Rn. 16). Überwiegend wird demgegenüber darauf abgestellt, dass maßgeblich nun der Betrag der Abrechnungsspitzen sei (vgl. jüngst zusammenfassend LG Lüneburg, Beschluss vom 15.03.2022 – 3 T 55/21, juris mwN). Die Kammer sieht keine Veranlassung von der bisherigen Rechtsprechung zur Wertfestsetzung von Anfechtungen von Abrechnungsbeschlüssen abzuweichen.

Die Änderung des § 28 Abs. 2 WEG, der nun eindeutig den Beschlussgegenstand dahingehend regelt, dass er die Anpassung der Vorschüsse und die Nachschüsse umfasst, spricht auf den ersten Blick allerdings für eine Berücksichtigung lediglich der Abrechnungsspitzen für die Streitwertbemessung. Eine derartige Streitwertberechnung wird jedoch nach Auffassung der Kammer diesen Streitigkeiten nicht gerecht und führt auch zu einem unverhältnismäßigen Aufwand bei der Streitwertfestsetzung. Bereits für die Interessenermittlung des Klägers greift es zu kurz, auf die Abrechnungsspitze abzustellen, wenn dieser etwa bei einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachschussforderung sich zB aus der Änderung eines Kostenverteilerschlüssels, ein Guthaben verspricht. Angaben hierzu werden sich in der Klage jedoch im Regelfall ohnehin nicht finden. Schwerer zu ermitteln ist in jedem Fall das Gesamtinteresse. Dieses kann sich nicht aus den saldierten Abrechnungsspitzen ergeben, da das Saldo nicht berücksichtigt, dass hohen Vorschussanpassungen erhebliche Rückzahlungen bei anderen Eigentümern gegenüberstehen können (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 206 f.). Die Summe der absoluten Beträge der Abrechnungsspitzen zu ermitteln, erfordert allerdings in mittelgroßen und größeren Gemeinschaften einen erheblichen Aufwand, der nur zur Ermittlung des Gebührenstreitwertes unverhältnismäßig ist (vgl. BGH NJW-RR 2019, 462 Rn. 6), zumal auch hier entsprechende Listen in den Akten nicht vorhanden sind.

Darüberhinaus berücksichtigt ein bloßes Abstellen auf die Abrechnungsspitzen nicht, dass es in vielen Fällen den Eigentümern inhaltlich um die Richtigkeit der Abrechnung und vor allem um die in ihr angewandten Verteilungsschlüssel geht. Selbst bei einem Obsiegen im Anfechtungsverfahren, welches jetzt in jedem Fall zur Ungültigerklärung des gesamten Beschlusses führt (LG München I, Urteil vom 18.05.2022 – 1 S 2338/22; Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rn. 98), ist jedenfalls bei hohen Vorschussanpassungen für die Eigentümer klar, dass sie bei einer Neuabrechnung mit Kosten belastet werden, die zu einer Vorschussanpassung führen, die Abrechnungsspitze bildet daher das Interesse der Kläger nicht zutreffend ab. Sie ist

ist letztlich nur das Ergebnis einer Rechenoperation (LG Frankfurt aM ZMR 2022, 398), mit der die Abrechnungssumme von den geschuldeten Vorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan abgezogen wird, berührt den materiellen Inhalt der Jahresabrechnung im Übrigen aber nicht und ist daher für den Streitwert kein taugliches Kriterium.

Insofern muss jedenfalls bei der Streitwertbemessung nach § 28 Abs. 2 WEG auch das Interesse an einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungsjahr berücksichtigt werden. So liegt es auch hier, denn der Anfechtungskläger wendet sich gegen die Nachvollziehbarkeit der vorgelegten Abrechnung. Eine Bemessung des Streitwertes (nur) mit der Abrechnungsspitze greift daher zu kurz. Zudem würde dies im Regelfall weitgehend auskömmlicher Vorschüsse dazu führen, dass die Streitwerte für die Anfechtung der Beschlüsse nach § 28 Abs. 2 WEG geringer sind als diejenigen über die Verwalterentlastung, selbst wenn gegen den Verwalter keine Ansprüche ins Feld geführt werden, was den beteiligten Interessen in keiner Weise gerecht wird.

Der Prüfungsumfang des Gerichtes ändert sich im Vergleich zum alten Recht ohnehin nicht. Weiter sind die ergebnisrelevanten innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügten Fehler inhaltlich in vollem Umfang zu prüfen, so dass der Prüfungsgegenstand des Gerichts weiter die vorgelegte Abrechnung ist. Dies spricht bereits dagegen, den Streitwert nun anders als bislang zu bemessen. Die ausdrückliche Klarstellung des Beschlussgegenstandes in § 28 Abs. 2 WEG nF zwingt insoweit jedenfalls nicht zu einer Änderung der Berechnung des Streitwertes, denn auch schon im alten Recht war der maßgebliche – und alleine anspruchsbegründende – Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nur die Abrechnungsspitze (vgl. nur BGH NZM 2020, 755 Rn. 12; ZWE 2020, 347 Rn. 7; NJW 2012, 2648 Rn. 16; Kammer NZM 2017, 570).

Überlegungen – auch der Kammer (ZWE 2015, 285) – den Streitwert (nur) mit einem Anteil (von 25 %) des Nennbetrages der Abrechnungssumme zu bemessen, ist der BGH zum alten Recht ausdrücklich nicht gefolgt und hat demgegenüber das Interesse der Parteien bislang mit dem vollen Nennbetrag der Abrechnung bemessen (BGH NZM 2017, 530). Den Schutz der Parteien vor überzogenen Gebührenforderungen sah der BGH durch die Begrenzung des Streitwertes in § 49a GKG aF hinreichend Rechnung getragen (BGH aaO). Hieran hat sich nichts geändert, denn die Änderung der Grenzen in § 49 GKG diene dem Ausgleich für den Entfall der Mehrvertretungsgebühr, für eine weitere deutliche Gebührenreduzierung im Bereich der praktisch häufigen Anfechtung der Jahresabrechnungen bietet die Gesetzesbegründung kein Anhalt (vgl. LG Frankfurt aM ZMR 2022, 398).

Nach dem Vorgenannten bestehen daher keine Gründe von der bisherigen Rechtsprechung des BGH zur Wertfestsetzung bei Beschlüssen nach § 28 Abs. 2 WEG abzuweichen.

Dies führt zu einem Wert für TOP 3 von 13.705,73 € (1.827,43 € x 7,5), der den Wert der Abrechnungssumme bei Weitem nicht erreicht.

Der Streitwert war daher auf die Gebührenstufe bis 16.000 € festzusetzen.