

# Landgericht Köln

## Beschluss

§§ 28, 44 WEG

- 1. Ansprüche auf Nachbesserung einer Jahresabrechnung gegenüber dem Verwalter stehen seit dem 01.12.2020 nur noch und ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.**
- 2. Will der Wohnungseigentümer Nachbesserungsforderungen aufstellen, muss er die Aufnahme dieser Forderung als Tagesordnungspunkt verlangen, um dann einen möglichst positiven Beschluss der Gemeinschaft erwirken zu können.**
- 3. Fasst die Gemeinschaft diesen Beschluss nicht, kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer nur die Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 in Betracht. Ein eigener Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Nachbesserung, wie ihn der Kläger vorliegend mit seinen Klageanträgen geltend macht, besteht hingegen nicht.**

LG Köln, Beschluss vom 19.01.2023; Az.: 29 S 158/22

### **Tenor:**

Die Kammer weist darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung Stellung zu nehmen.

### **Gründe:**

Die Berufung hat nach der einstimmigen Überzeugung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Es ist bereits fraglich, ob die Berufung überhaupt zulässig ist. Denn es ist weder konkret dargetan noch sonst ersichtlich, dass die Beschwer des Klägers in Bezug auf den Hilfsantrag mit einem Betrag von mehr als 600,00 € zu bemessen ist. Die Streitwertfestsetzung für den ursprünglichen Hilfsantrag von 1.000,00 € ist insoweit nicht erheblich, weil sich der Wert des Beschwerdegegenstands im Sinne

von § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO nicht zwangsläufig mit dem Streitwert der 1. Instanz deckt. Die Beschwer kann vielmehr auch hinter dem Streitwert zurückbleiben (vgl. Zöller, ZPO, 34. Auflage, § 511 Rn. 13).

Unabhängig hiervon hat die Berufung aber auch in der Sache keinen Erfolg. Denn ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte auf Ergänzung der bereits beschlossenen Jahresabrechnung 2020 ist unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gegeben.

Soweit ein Wohnungseigentümer, wie hier der Kläger, meint, dass die Jahresabrechnung unzureichend ist, muss er seine Nachbesserungsforderungen zum Gegenstand eines Beschlussantrags machen. Denn Ansprüche auf Nachbesserung einer Jahresabrechnung gegenüber dem Verwalter stehen seit dem 01.12.2020 nur noch und ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Will der Wohnungseigentümer Nachbesserungsforderungen aufstellen, muss er die Aufnahme dieser Forderung als Tagesordnungspunkt verlangen, um dann einen möglichst positiven Beschluss der Gemeinschaft erwirken zu können (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, 7. Auflage, § 28 Rn. 135). Fasst die Gemeinschaft diesen Beschluss nicht, kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer nur die Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 in Betracht. Ein eigener Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Nachbesserung, wie ihn der Kläger vorliegend mit seinen Klageanträgen geltend macht, besteht hingegen nicht.

Aus Kostengründen wird deshalb die Rücknahme der Berufung angeregt.

Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung der Kammer auf Grund mündlicher Verhandlung, die auch sonst nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 S. 1 ZPO).