

Az.: 27 C 6/19 WEG



Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Wohnungseigentumsverfahren

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

- Beklagten -

Ersatzzustellungsbevollmächtigte:

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr.

Weitere Beteiligte:

die Verwalterin

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.04.2020 für Recht erkannt:

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 getroffenen Beschlüsse zu TOP 2, 3, 4 und 5 werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits nach Miteigentumsanteilen zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch die Klägerin wegen ihrer Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagten im Wege einer Anfechtungsklage bei Anfechtung von Beschlüssen betreffend Jahresabrechnungen und die Entlastung der Verwaltung aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 in Anspruch.

Zu der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft, bestehen zusätzlich Untergemeinschaften je Gebäude. Dabei handelt es sich um die Untergemeinschaften Die Wohnungsgrundbücher sind angelegt, das jeweilige Wohnungseigentum ist eingetragen. Verwiesen wird auf einen Auszug der Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung (Bl. 43-44 der Akte). Bei den Wohnungseigentümern handelt es sich um solche der aktuellen Eigentümerliste (Bl. 23 - 25, 92 - 93 d. A.). Das jeweilige Gemeinschaftseigentum ist hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Kosten mit Strom- und Wasserzähler ausgestattet. Einige der Wohnungen haben für das Badezimmer/WC oder die Küche eine Lüftungsanlage. Die Bäder in der haben im Obergeschoss keine Lüftungsanlage. In der (Torhaus) werden eine Apotheke und 2 Arztpraxen sowie eine Ergotherapie betrieben. In der wird eine Tagespflege betrieben. Im Übrigen handelt sich um

Wohnhäuser mit jeweils mehreren Wohneinheit. Die Gesamtwohnungseigentumsanlage wird im Rahmen eines so genannten Wärmecontracting mit Medien versorgt. Hinsichtlich der jeweiligen Untergemeinschaften wurden einzelne Versorgungsverträge bei den verbrauchsabhängigen Kosten geschlossen.

Die Wohnungseigentümer Anlage ist im Oktober 2016 entstanden. Die jetzige Verwalterin ist ordentlich per Beschluss bestellt worden. Sie führt ein Konto für die Wohnungseigentumsanlage als allgemeines Abrechnungskonto und hinsichtlich der einzelnen Untergemeinschaften werden Instandhaltungsrücklagenkonten unterhalten. Auf die Kontoauszüge (Bl. 124-130 der Akte) wird verwiesen.

Mit Umlaufbeschluss vom 28.04.2017 wurde eine Sonderumlage zur Liquidität der Wohnungseigentumsanlage und mit Umlaufbeschluss vom 10.10.2018 wurde eine ebensoche Liquiditätsumlage aber über € 24.000,00 beschlossen.

Vor Abstimmung wurden den Wohnungseigentümern die Gesamtjahresabrechnung und die Einzeljahresabrechnungen hinsichtlich des Zeitraumes vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 (Bl. 45-58 der Akte) sowie die Gesamtjahresabrechnung und die Einzeljahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 (Bl. 59-80 der Akte) zugeleitet. Im Vorfeld der Abstimmung wandte sich die Klägerin (Bl. 81 der Akte) gegen die Abrechnungen. Eine Zahlung der Klägerin vom 27./29.12.2017 enthielt die Zahlungsbestimmung „für 01/2018“. Diese wurde für das „Hausgeld für Folgejahr“ in den Abrechnungen 2018 verbucht.

In der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019, auf dessen Protokoll verwiesen wird (Bl. 30 f der Akte), stimmten die Wohnungseigentümer in Beschluss 01 zu TOP 2 über die Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2017, in Beschluss 02 zu TOP 3 über die Entlastung der Verwalterin hierzu, in Beschluss 03 TOP 4 über die Gesamt- und die Einzeljahresabrechnungen 2018 und in Beschluss 04 TOP 5 über die Entlastung der Verwalterin für diesen Zeitraum ab. Als Abstimmungsergebnis wurde jeweils festgehalten: 7935,00 Miteigentumsanteile von 10.000 Miteigentumsanteilen an Ja-Stimmen bei 1001,00 Miteigentumsanteilen Nein-Stimmen und 1064,00 Miteigentumsanteilen Enthaltungen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen:

Das unstreitig am 27./29. 12. 2017 gezahlte Hausgeld sei entgegen dem Zufluss- und Abflussprinzip nicht in der Abrechnung 2017 verbucht. Dies sei auch entsprechend spiegelbildlich bei

den Einzelabrechnungen zu berücksichtigen.

Zahlungen auf die Sonderumlage zur Liquidität seien nur für die Gesamtabrechnung nicht aber bei den Einzelabrechnungen verbucht.

Es existierten keine gesonderten Konten für Instandhaltungsrücklagen außerhalb des allgemeinen Geschäftskontos.

Die Entwicklung der Geldkonten sei im Übrigen auch nicht nachvollziehbar.

Die Umlage für Abwasser/Wasser sei nicht nach dem Umlageschlüssel in der Gemeinschaftsordnung nach Verbrauch verteilt.

Die Wartungsarbeiten für die Zwangsentlüftung der Lüfteranlagen sei nicht auf alle Sondereigentumseinheiten zu verteilen, da nicht alle über Lüfter verfügten.

Ebenso seien auch die Beschlüsse zur Entlastung der Verwaltung anzufechten, da diese einen Gleichklang mit den Beschlüssen über die Jahresabrechnungen fänden.

Die Klägerin hat die Beschlüsse zu TOP 2 bis TOP 5 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 mit einem per Fax vorab am 13.12.2019 eingegangenen Schriftsatz angefochten und diese mit einem am 14.01.2020 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Klägerin beantragt,

1. Der Beschluss zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 wird für ungültig erklärt.
2. Der Beschluss zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 wird für ungültig erklärt.
3. Der Beschluss zu TOP 4 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 für ungültig erklärt.
4. Der Beschluss zu TOP 5 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Zahlungsbestimmung bei der Buchung des gezahlten Hausgeldes entscheidend ist. Hier könne auch in Bezug auf die unterschiedliche Zielrichtung zwischen Gesamtjahresabrechnung und Einzelabrechnungen von einem Gleichlauf abgesehen werden.

Die jeweiligen Untergemeinschaften seien aufgrund ihres gesonderten Medienversorgungsvertrages auch nach Verbrauch abgerechnet worden aber innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft sei nach Miteigentumsanteilen verteilt. Die Klägerin habe im Übrigen nicht mit der Anfechtungsgründung eine nicht periodengerechte Abrechnung gerügt.

Hinsichtlich der Instandhaltungsrücklagen rüge die Klägerin nur die unterbliebene Überweisung auf dem Instandhaltungshaltungsskonto nicht aber die Darstellung.

Eine Anfechtung der Entlastungsbeschlüsse sei nur erfolgreich, wenn auch Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung im Raum stehen. Der Verwalterin sei jedoch keine Pflichtverletzung anzulasten.

Entscheidungsgründe

Das Gericht ist nach § 43 Nr. 4 WEG zur Entscheidung über den hiesigen Rechtsstreit mit Inhalt einer Anfechtungsklage nach § 46 WEG ausschließlich zuständig.

Die Anfechtungsklage ist binnen der Anfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 WEG unter Berücksichtigung von § 167 ZPO erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung mit einem am 14.01.2020 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Zwar ergibt sich aus den Einzelabrechnungen der Einheit 401/1064 Brückenstraße 7 eine Nachzahlung in Höhe von Euro 832,98 für das Jahr 2017 und zu Euro 2158,39 für 2018. Jedoch ist ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung des Beschlusses hinsichtlich der Übrigen Wohnungseigentumseinheiten nicht entfallen. Denn es kommt insoweit nicht auf das Abrechnungser-

gebnis, sondern auch auf die Darstellung an. Im Übrigen vermag der Klägerin ein höheres Guthaben in Bezug auf die übrigen Wohnungseigentumseinheiten zukommen als ausgewiesen ist.

I.

Die Beschlüsse 01 und 03 zu den TOP 2 und 4, die Jahresabrechnungen 2017 und 2018, widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung; die Beschlüsse waren für ungültig zu erklären.

1. Hausgeldzahlungen vom 27./29.12.2017

Auch wenn einige Argumente dafür sprechen, eine Zahlungsbestimmung in der tatsächlichen Zahlung nicht nur in der Gesamtjahresabrechnung, sondern auch in den Einzeljahresabrechnungen zu berücksichtigen (vergleiche etwa Drasdo NZM 2011,658), verbleibt es aufgrund der besseren Übersichtlichkeit bei dem Zufluss-Abflussprinzip unter Berücksichtigung der tatsächlich geleisteten Einzahlungen und Ausgaben (vergleiche BGH NJW 2018, 942, 943). Diese Darstellung ist unabhängig davon, ob der Rechtsgrund in der betreffenden Abrechnungsperiode liegt oder ob die tatsächlichen Ausgaben auch spätere Jahre betreffen (vergleiche Bärmann/Pick/Merle-Becker, WEG, 14. Aufl. § 28 Randnummer 115). Hierzu findet sich bei der Darstellung der Gesamtjahresabrechnungen, dass die tatsächlich im Abrechnungsjahr geleisteten Beitragszahlungen, auch wenn sie in anderen Abrechnungsperioden geleistet sind, dort auch verbucht werden müssen. Denn die Abrechnung stellt eine reine Einnahmen-Ausgabenrechnung dar (vergleiche BGH ZIP 2014, 36,38). Rechnungsabgrenzungen sind grundsätzlich nicht vorzunehmen (vergleiche etwa OLG Saarbrücken NJW-RR 1006,732).

Dies gilt auch für die Einzelkostenabrechnung. Zwar ist grundsätzlich von einer unterschiedlichen Zielrichtung zwischen Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung auszugehen (vgl. Hügel/Elzer WEG § 28 Rn. 95; Drasdo NJW 2015, 882,884), wobei auch vertreten wird, dass keine Ableitungen aus der Gesamtjahresabrechnung vorzunehmen seien (vgl. Hügel/Elzner § 28 Randnummer 97,99). Jedoch muss der Gesamtjahresabrechnung zu entnehmen sein, wie sich die Ausgaben und Einnahmen nach den einzelnen Beträgen verteilen. Guthaben oder Beitragsrückstände früherer Abrechnungsperioden sind entsprechend auszuweisen auch in der Einzeljahresabrechnung (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rn. 142).

2. Zahlungen auf die Sonderumlage

Insbesondere widerspricht das Abrechnungsergebnis in den Einzeljahresabrechnungen ohne Berücksichtigung der Zahlungen auf die Sonderumlage dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Grundsätzlich kann auch eine Liquiditätsumlage ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies gilt jedoch dann schon nicht, wenn der Finanzbedarf anderweitig gedeckt werden kann, etwa wenn der Verwalter zu Kreditaufnahme ermächtigt ist oder werden kann, wenn der Finanzierungsbedarf durch Geltendmachung fälliger Ansprüche Wohnungseigentümer gedeckt werden kann oder wenn eine zu hohe Instandhaltungsrücklage aufgelöst werden kann (Vergleich schon OLG Saarbrücken NJW-RR 2000,87; Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rn. 42). Gegenstand der hiesigen Anfechtung ist zwar hier nicht die Beschlussfassung zur Liquiditätsumlage. Jedoch muss, auch wenn in der Gesamtjahresabrechnung 2018 aufgeführt ist Sonderumlage „Liquidität“, diese aber in dem allgemeinen laufenden Kosten eingegangen ist, so die Auskunft der Verwalterin in dem Termin zur mündlichen Verhandlung, dieses Ergebnis in den Einzeljahresabrechnungen widerspiegeln. Denn insoweit handelt es sich um nichts anderes als ein zusätzliches Hausgeld in Form einer Reserve, über welche entsprechend abgerechnet werden muss. Im Übrigen aber wäre andernfalls auch eine Kostenkalkulation falsch, wenn das Hausgeld aufgrund der Prognose zu gering ist oder ein Liquiditätsengpass droht, der abgewendet werden kann, wobei hier eine aktuelle Gefahr bestimmten Anhaltspunkten vorliegen müsste. Auch daran fehlt es. Die Verwalterin hat hierzu erklärt, dass die Liquiditätsumlage gezahlt werden sollte, um höhere Zahlungen an den Wärmecontractor mit der Folge eines Liquiditätengpasses zu begegnen. Tatsächlich ist die „Sonderumlage“ aber in den allgemeinen Kosten aufgegangen.

3. Instandhaltungsrücklagen und die Entwicklung der Geldkonten

Anders als die Klägerseite rügt, dass keine Instandhaltungsrücklagen konnten bestehen würden, hat die Verwalterin die Instandhaltungsrücklagekonten nach der Anl. B3 vorgelegt. Danach kommt die Verwalterin der Verpflichtung nach, gesonderte Rücklagenkonten, die unabhängig von dem allgemeinen Wirtschaftskonto sind, vorzuhalten (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rn. 151).

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklagekonten ist auch zunächst beanstandungsfrei. So sind neben den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben auch die Sollstellungen sowie Entnahmen

und das Ergebnis darzustellen (vgl. BGH ZWE 2010,170; LG Köln ZWE 2015,43). Entgegen der Auffassung der Beklagtenseite wird jedoch nicht nur die Verwendung der Instandhaltungsrücklage, sondern auch die Entwicklung der Geldkonten einschließlich der Instandhaltungsrücklagekonten in ihrer Darstellung gerügt. Hier ergibt sich für beide Jahre jedoch eine Diskrepanz zu den vorgelegten Kontoauszüge der Instandhaltungsrücklagekonten (Anl. B2, B3). Nach dem Vortrag der Beklagtenseite in der Klageerwiderung stimmen die Zahlen hinsichtlich der Entwicklung (für 2018 mit dem Betrag von Euro 19.835,67) und nach dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft Brückenstraße 7-12 (mit Euro 21.704,57) auch unter Berücksichtigung einer eines etwaigen Rechnungsabschlusses zum ein 31.12.2018 nicht überein.

4. Umlageschlüssel

Anders verhält es sich bei dem Umlageschlüssel für Wasser/Abwasser für die Jahre 2017 2018.

Nach den Erläuterungen der Verwalterin in dem Termin zur mündlichen Verhandlung ergibt sich eine Übereinstimmung der Verteilung der Lasten und Kosten mit § 14 der Gemeinschaftsordnung denn jene ist grundsätzlich nach tatsächlichem Verbrauch bei den verbrauchsabhängigen Kosten je Untergemeinschaft abzurechnen. Die Verteilung innerhalb der Untergemeinschaft hat jedoch, sofern kein anderer Maßstab gewählt worden ist, nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen. Nichts anderes weisen die Einzelabrechnungen 2017 und 2018 aus. Die Wohnungseigentumseinheiten für die Untergemeinschaften Brückenstraße 7 und Brückenstraße 8 bilden dabei eine Ausnahme. Diese bestehen aus ausschließlich der Klägerin zugewiesenen Eigentumseinheiten und sie haben einen gesonderten Medienvertrag aufzuweisen. Bei der Brückenstraße 8 handelt es sich im Übrigen bei der Tagespflege nur um einen einzelnen Verbrauchsabnehmer. Zwar gehen die Erläuterungen der Verwalterin nicht aus den Einzeljahresabrechnungen hervor. Jedoch kommt es darauf an, ob tatsächlich ein unzutreffender Umlageschlüssel zugrundegelegt ist und ob dies auch so dargestellt ist (vergleiche Hügel/Elzer WEG § 28 Randnummer 100 a).

5. Wartung Lüftung

Anders als in den Jahresabrechnungen 2017 (Bl. 48) sind in den Einzel- und Gesamtjahresabrechnungen 2018 Beträge für die Kostenposition „Wartung Lüftung“ angegeben. Danach wird die Klägerin für die Wartungslüftung als Kostenposition herangezogen. Dies betrifft die Gesamtausgabe Gemeinschaft Brückenstraße 7-12. Auch dies widerspricht jedoch dem Grundsatz der ord-

nungsgemäßen Verwaltung. Denn Wartungsarbeiten zum Austausch von Filtermatten finden nur in solchen Wohnungseigentumseinheiten statt, in denen eine Zwangsentlüftung von WC/Bad oder Küche besteht. Nach unwidersprochenem Vortrag des Geschäftsführers der Klägerin in dem Termin zur mündlichen Verhandlung ist dies jedoch z.B. nicht in den oberen Räumlichkeiten der Brückenstraße 7 der Fall. Die Klägerin kann demnach nicht anteilig hinsichtlich der Sondereigentumseinheiten zur Brückenstraße 7 pauschal mit Lüfterwartung belastet werden. Die Kostenposition für Ausgaben und Einnahmen müssen zwar in den Gesamt- und Einzelabrechnungen grundsätzlich übereinstimmen und gleich benannt werden. Es sind aber nur solche Kosten auf die Wohnungseigentümer umzulegen, an denen die Wohnungseigentümer auch für das jeweils abgerechnete Jahr zu beteiligen ist (vergleiche Hügel/Elzer WEG § 28 Rn. 98). Das kommt für Wohnungseigentumseinheiten nicht in Betracht, für welche keine Lüfter installiert sind.

II.

Bereits daraus, dass die Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen erhebliche Unstimmigkeiten aufweisen, vermochte die Klägerin auch die Entlastung der Verwalterin in den Jahren 2017/2018 zu verweigern und die entsprechenden Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 4 der Eigentümerversammlung anzufechten.

Dabei kommt es nicht darauf an, dass die Verweigerung der Entlastung der Verwaltung zur Vorbereitung von Schadensersatzansprüchen dient. Zwar ist mit dem Entlastungsbeschluss einhergehend ein negatives Schuldanerkenntnis und das negative Schuldanerkenntnis dient einer Verweigerung der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Verwaltung (vergleiche Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rn. 195, 198). Jedoch besteht zwischen der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und der Verweigerung der Entlastung keine reziproke Abhängigkeit (vergleiche OLG München ZMR 2007, 988 f). Denn insoweit kommt es nur darauf an, dass der Verwalterin für die jeweiligen Abrechnungen nicht das entsprechende Vertrauen ausgesprochen werden soll. Rechtsfolgen gehen hier über ein negatives Schuldanerkenntnis hinaus.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen §§ 91 Abs. 1, 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit **Schriftsatz** durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit **Anwaltsschriftsatz** begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Strausberg
Klosterstraße 13
15344 Strausberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 29.04.2020

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Amtsgericht Strausberg

Beschluss

In Sachen

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Siewert -

gegen

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte -

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht Dr. Kluth am 20.05.2020 beschlossen:

Der Streitwert wird auf € 73.729,98 festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 63 Abs. 2, 49 a GKG i.V.m. § 3 ZPO. Dieser ist auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen, hier also auch der Verwalterin, an der Entscheidung festzusetzen. Dieser darf das Interesse der Klägerin nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes dieses Interesses nicht überschreiten.

Die Beschlussanfechtungen hinsichtlich der Gesamt- und Jahresabrechnungen 2017 und 2018 zu TOP 2 und zu TOP 4 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 haben insgesamt einen Streitwert von € 67.027,25. Die Beschlussanfechtungen hinsichtlich der Entlastung der Verwaltung zu TOP 3 und 5 sind mit € 6.702,73 anzusetzen.

Hinsichtlich der Beschlussanfechtung der Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen ist nicht der volle Wert des Abrechnungsergebnisses maßgeblich (vgl. Hartmann, Kostengesetze, 2018, § 49 a GKG „Jahresabrechnung“ m.w.N.). Vielmehr wird teilweise als Maßstab das Interesse des Klägers zuzüglich eines Bruchteiles abzüglich des Einzelinteresses das verbleibende Gesamtinteresse bestimmt (vgl. Schneider/Monschau, Streitwertkommentar, 13. Auflage, Rdn. 6288 m.w.N.).

Auch unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2017/2018 ist das Interesse der Parteien mit der Beigeladenen nicht mit dem Abrechnungsergebnis identisch. Für die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2017 mit einem Gesamtvolumen von € 111.826,28 für das vereinnahmte Hausgeld sind 20 % unter Berücksichtigung des Einzelinteresses der Klägerin anzusetzen (€ 22.365,26). Für die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2018 mit einem Gesamtvolumen von € 152.017,90 für das vereinnahmte Hausgeld sind 20 % unter Berücksichtigung des Einzelinteresses der Klägerin anzusetzen (€ 30.403,58). Hier ist bei der Bestimmung von 20 % zu berücksichtigen, dass einerseits im Wesentlichen die Darstellung der Einnahmen angegriffen wird und die Liquiditätsumlage in die Verwendung des allgemeinen Hausgeldes eingegangen ist, teilweise bilden nur geringe Kostenpositionen wie die Lüfterwartung oder die Berechnung der Kosten für Wasser/Abwasser das Interesse der Anfechtungsklage.

Die Verwendung der Rücklagen und die Verbuchung der Instandhaltungsrücklagen mit der Entwicklung der Geldkonten bildet andererseits das Interesse, wonach die Ergebnisse der Rücklagen 2017 und 2018 über € 22.246,81 entsprechend § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG mit 50 % festgesetzt wird (€ 11.123,41).

Hingegen sind die Einnahmen „Hausgeld für Folgejahre“ in den Abrechnungen 2017 mit dem Gesamtbetrag € 3.135,- entsprechend der Bedeutung des Zu- und Abflussprinzips auch für die künftigen Abrechnungen anzusetzen.

Das Anfechtungsinteresse hinsichtlich der Entlastung der Verwaltung (Beschlüsse zu TOP 3 und 5 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019) ist, hier nicht mit einem Bruchteil etwa der Verwaltervergütung, sondern mit 10 % des zuvor gefundenen Ergebnisses auch unter Berücksichtigung des Interesses der Beigeladenen (vgl. Schneider/Monschau, a.a.O., Rdn. 6326 f.) festzusetzen (€ 6.702,73).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

sen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Strausberg
Klosterstraße 13
15344 Strausberg

einzu legen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht