

# **Amtsgericht Potsdam**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 21, 28 WEG; 3 HeizkostenVO

- 1. Werden die Stromkosten für die Heizungsanlage nach Miteigentumsanteilen umgelegt, entspricht dies nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung, da § 3 Heizkostenverordnung auch in einer Eigentümergemeinschaft zwingend anzuwenden ist.**
- 2. Eine Anfechtung ist nicht gem. § 242 BGB nach Treu und Glauben ausgeschlossen, wenn es nur um Kleinbeträge geht, da die grundsätzliche Frage zur Klärung steht, wie ordnungsgemäß entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet wird.**
- 3. Eine Hausgelderhöhung wegen eines laufenden Gerichtsverfahrens ist zulässig, um die voraussichtlichen Verfahrenskosten damit abzudecken.**

AG Potsdam, Urteil vom 20.04.2017; Az.: 31 C 45/16

#### **Tenor:**

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.11.2016 zu Tagesordnungspunkt 4 - Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelabrechnung 2015 wird hinsichtlich der Stromkosten insofern für ungültig erklärt, als die auf den Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage entfallenden Kosten in der Gesamtabrechnung nicht gesondert ausgewiesen, sondern in die Kostenposition „Allgemeinstrom“ einbezogen und in den Einzelabrechnungen nicht nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung, sondern nach Miteigentumsanteilen verteilt worden sind.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Seiten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Gegner zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Beklagte zu 9. ist Bauträgerin und teilende Eigentümerin der Wohnungseigentumsanlage in Potsdam. Sie ist hinsichtlich einer Einheit als Wohnungseigentümerin eingetragen.

Aufgrund Bauträgervortrags ist zugunsten der Klägerin eine Auflassungsvormerkung für das Townhouse Nr. 1 in Potsdam eingetragen. Der Besitz an diesem Sondereigentum ist übergeben.

Auch zugunsten der übrigen Beklagten ist an den weiteren Sondereigentumseinheiten Besitz übergeben, Auflassungsvormerkungen sind im Grundbuch eingetragen.

Die (werdenden) Wohnungseigentümer beantragten bei dem Landgericht Potsdam ein selbständiges Beweisverfahren und beauftragten hierfür einen Rechtsanwalt. Jener legte eine Vorschussrechnung unter Zugrundelegung eines Streitwerts von 200.000,00 EUR. Bei einem Streitwert in dieser Höhe erwarten die Beklagten Anwaltskosten von 6.012,48 EUR und Gerichtsgebühren in Höhe von 5.587,00 EUR. Für die Einholung eines Sachverständigengutachtens forderte das Landgericht Potsdam einen Vorschuss von 7.500,00 EUR an.

Am 04.11.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt. Darin wurde insbesondere ein Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung 2015 unter TOP 4 gefasst. Dabei ist in der Jahresabrechnung der gesamte Strom unter einer einzigen Kostenposition aufgenommen worden. Eine Aufteilung in Kosten für Allgemeinstrom und Stromkosten für Heizung ist nicht vorgenommen worden. Es existiert kein gesonderter Stromzähler.

Unter TOP 5 a beschlossen die Parteien eine Finanzierung des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht in Potsdam, über eine Erhöhung des Hausgeldes mit einem Betrag von insgesamt 20.000,00 €. In den Wirtschaftsplan für 2017 stellten Sie unter TOP 6 für das selbständige Beweisverfahren 20.000,00 € ein. ferner 3.000,00 EUR für die Instandhaltungsrücklage. Bei Beschlussfassung waren auf dem laufenden Konto der Gemeinschaft 35.000,00 € vorhanden. Das Rücklagenkonto wies ein Guthaben von ca. 20.000,00 € auf.

Die Klägerin behauptet, nach „gewissen Andeutungen in der Eigentümerversammlung am 04.11.2016“ habe die Verwaltung mit dem beauftragten Rechtsanwalt möglicherweise verbindlich einen Streitwert in Höhe von 200.000,00 € vereinbart.

Die Klägerin meint, sie sei Mitglied einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Ferner vertritt sie die Auffassung, die Jahresabrechnung sei zu beanstanden, da die Wohnungseigentümer zunächst einen nach der Heizkostenverordnung zulässigen Umlageschlüssel für die Kosten des Betriebes der Heizungsanlage bestimmen müssten.

Erst danach dürfte über die Abrechnung dementsprechend beschlossen werden.

Mit der Vereinbarung eines Streitwerts für das selbständige Beweisverfahren habe die Verwaltung ihre gesetzlichen Kompetenzen bei Weitem überschritten. Im Übrigen seien die angesetzten Kosten zur Finanzierung des Verfahrens vor dem Landgericht Potsdam extrem überhöht, weshalb auch die Wirtschaftspläne für 2017 unangemessene Zahlen auswiesen.

Der Kläger beantragt,

1. den Beschluss unter TOP 4 (Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2015 inkl. der Heizkostenabrechnung) in der Eigentümerversammlung am 04.11.2016 für unwirksam zu erklären.

2. den Beschluss unter TOP 5 a (Beschlussfassung über die Finanzierung des Beweissicherungsverfahrens vor dem Landgericht in Potsdam) in der Eigentümerversammlung am 04.11.2016 insoweit für unwirksam zu erklären, als die Erhöhung des Hausgeldes ab 01.01.2017 beschlossen worden ist.

3. den Beschluss unter TOP 6 (Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2017 inkl. der Heizkostenabrechnung) in der Eigentümerversammlung am 04.11.2016 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten meinen, es sei bereits eine Eigentümergemeinschaft entstanden.

Da die Anlage seit 2012 errichtet sei, und bei früheren Beschlüssen über die Jahresabrechnung die Stromkosten nie in Kosten für Allgemeines und Strom für den Heizungsbetrieb untergliedert worden seien, gebe es eine bereits dreijährige, unbeanstandete Übung der Abrechnungspraxis. Aufgrund dessen sei es der Klägerin verwehrt, die Abrechnungspraxis anzufechten - zumal sich für sie nur geringfügig andere Zahlungspflichten in Höhe von ggf. 4,14 € ergäben (bei Ansatz von 5 % der Stromkosten für die Heizung z.B. insoweit 6,24 € Allgemeinstromkosten weniger für die Klägerin bei zusätzlichen Heizstromkosten von 10,38 €).

Die Beklagten vertreten die Auffassung, das Gericht könne klägerseits eingereichte Unterlagen wie die Jahresabrechnung und die Teilungserklärung in seiner Entscheidung nicht berücksichtigen, da sie, die Beklagten, diese Anlagen im Prozess nicht erhalten hätten. Ohne Berücksichtigung dieser Anlagen sei die Klage bereits nicht schlüssig.

Die vollständige Klage ist eingegangen am 5. Dezember 2016 und auch zeitgleich begründet worden.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet, im Übrigen unbegründet.

Die Klage ist begründet, soweit sich die Klägerin gegen die insgesamt nach Miteigentumsanteilen umgelegten Stromkosten für die Heizungsanlage, soweit diese nicht der Heizkostenverordnung entsprechen, wendet. Denn insoweit entspricht die Abrechnung nicht der Heizkostenverordnung. Dessen bedürfte es jedoch nach § 16 II WEG, § 3 Heizkostenverordnung (s. hierzu umfassend BGH, Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10). Dabei haben es auch die Wohnungseigentümer unterlassen, das ihnen obliegende Ermessen auszuüben, wie der umzulegende Betrag nach Verbrauch und nach Anteilen umzulegen ist. Insoweit lag ein Ermessensnichtgebrauch der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft vor. Offensichtlich ist die Heizkostenverordnung überhaupt nicht angewendet worden, was die Berechnungen, die die Beklagten einreichen, belegen. Insoweit hätte es den werdenden Wohnungseigentümern obliegen, vor Beschlussfassung über eine

Abrechnung zu beschließen, wie die Heizkostenverordnung anzuwenden ist. Dies ist unterblieben.

Dabei widerspricht es auch nicht Treu und Glauben nach § 242 BGB, dass die Klägerin ihre Anfechtung auf diesen Aspekt mit stützt. Es handelt sich bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft um einen jungen Verband, in dem es noch nicht zahlreiche Abrechnungen gab. Insbesondere ist auch der in früheren Abrechnungen gewählte Schlüssel kein geeigneter, der überhaupt gewählt werden kann. Ein Vertrauensschutz dahingehend, dass weiterhin ohne Beachtung zwingender Vorschriften abgerechnet wird, wie bisher, gibt es nicht, auch wenn nur geringe Abweichungen in der Gesamtabrechnung für die Klägerin entstehen. Hierauf kommt es nicht an. Vielmehr ist es zulässig, dass die Klägerin eine zutreffende Abrechnung im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verlangt (vgl. insoweit OLG München, Beschluss vom 05.04.2011, 32 Wx 1/11, recherchiert bei juris am 07.03.2017). Insoweit führen auch Kleinbeträge nicht dazu, dass eine Anfechtung gem. § 242 BGB nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist. Es geht hier um die grundsätzliche Frage, wie ordnungsgemäß entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet wird. Auf eine dementsprechende Abrechnung hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch.

Hiernach hätte es den Mitgliedern der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft obliegen, zunächst einen Beschluss über einen nach der Heizkostenverordnung zulässigen Verteilerschlüssel zu fassen, und diesen sodann in der Abrechnung zugrundelegen.

Soweit die Beklagten einwenden, Schriftstücke seien nicht in ausreichender Zahl auch für sie zur Kenntnis gereicht worden, ist dies nicht streitentscheidend. Sämtliche entscheidungserheblichen Tatsachen, die auch zu Lasten der Beklagten berücksichtigt worden sind, sind schriftsätzlich ausgeführt, weswegen die Anlagen ohne wesentliche rechtliche Relevanz waren.

Die Klage ist auch rechtzeitig nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben worden. Insoweit verlängerte sich die Anfechtungsfrist auf Montag, den 5.12.2016 nach Beschlussfassung der Eigentümerversammlung am 04.11.2016 gemäß § 222 Abs. 2 ZPO.

Die weitergehende Anfechtungsklage ist unbegründet. Die vorgenommene Erhöhung des Hausgeldes ab 01.01.2017 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 28 WEG. Insbesondere haben die Beklagten nachvollziehbar dargetan, warum für das selbständige Beweisverfahren vor dem Landgericht Potsdam nicht unerhebliche Kosten zu erwarten sind, die sich entsprechend in der Erhöhung des Hausgeldes wiederfinden. Dass die Kosten des Verfahrens bereits durch vorhandene und verwendbare Guthaben gedeckt seien, trägt auch die Klägerin nicht ausreichend substantiiert nach § 138 Abs. 1 ZPO vor. Üblicherweise, wenn Überschüsse existieren, sind diese aufgrund von Überzahlungen an Miteigentümer nach Abrechnung auszusahlen. Dass dies hier anders sein könnte, hat die Klägerin nicht entsprechend konkret dargetan, obwohl von den Beklagten anders behauptet. Eine Finanzierung des selbständigen Beweisverfahrens ist anders nicht gewährleistet. Soweit die Klägerin behauptet, es sei möglicherweise von der Verwaltung mit dem beauftragten Rechtsanwalt ein Streitwert in Höhe von 200.000,00 € vereinbart worden, entbehrt dieser Vortrag der nach § 138 Abs. 1 ZPO erforderlichen inhaltlichen Substanz. Dabei sind auch bereits Sachverständigenkosten in Höhe von 7.500,00 € seitens des Gerichts angefordert worden. Warum der Streitwert niedriger, die Kosten entsprechend niedriger sein

sollten, erschließt sich nicht ansatzweise aus dem klägerischen Vortrag. Ausgehend von den 7.500,00 EUR angeforderten Sachverständigenkosten zzgl. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten bei einem Streitwert von 200.000,00 EUR sind Kosten von 19.099,68 EUR zu erwarten. Aus diesem Grund war eine Hausgelderhöhung von 20.000,00 EUR für das selbständige Beweisverfahren nicht zu beanstanden. Ebensovienig der Betrag von 3.000,00 EUR für die Instandhaltungsrücklage. Wenn Streit hinsichtlich erheblicher Baumängel in Frage steht, entspricht die Schaffung ausreichender Rücklagen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Sinne von § 28 Abs.1 WEG, wobei den Wohnungseigentümern nicht unerheblicher Ermessensspielraum zusteht. Dieser ist auch in Anbetracht der vorhandenen Rücklage nicht ansatzweise überschritten.

Dementsprechend sind auch die Beschlüsse über die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne nicht zu beanstanden. Unerheblich ist, ob Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan auf einem Papier stehen (S. z.B. Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 38). Maßgeblich ist, dass, wie hier, die Pläne ausreichend verständlich sind.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs.2, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Das Gericht hat davon abgesehen, den Beklagten Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, da das Obsiegen der Klägerin geringfügig war, und die Position „Stromkosten“ der Abrechnung von insgesamt 1.651,45 € bei einer Gesamtabrechnungssumme von 71.249,79 €, die ursprünglich beanstandet worden ist, geringfügig ist. Insoweit sind keine höheren Kosten für den Rechtsstreit entstanden.

Streitwert: bis 14.000,00 EUR

Klageantrag zu 1.) Abrechnung: 9.265,88 EUR

(Gesamtabrechnung:  $71.249,79 \text{ EUR} \times 0,5 \times 0,3 = 10.687,47 \text{ EUR}$   
bzw. Einzelabrechnung:  $6.177,25 \times 5 \times 0,3 = 9.265,88 \text{ EUR}$ )

Klageanträge zu 2.) und 3.): 4.057,78 EUR

( $23.000,00 \text{ EUR} : 2 : 2 = 5.750,00 \text{ EUR}$   
Bzw.  $23.000 \text{ EUR} : 1000 \times 70,57 \text{ Anteile} \times 5 : 2 = 4.057,78 \text{ EUR} = 4.057,78 \text{ EUR}$ )

Das Interesse der Parteien ist mit 50 % angesetzt, da unstrittig ist, dass Geld für das landgerichtliche Verfahren aufzubringen ist, und u.a. die Höhe in Streit stand.