

Amtsgericht Wedding

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 3 WEG; 242 BGB

- 1. Die Begründung eines gemeinschaftlichen Sondereigentums an einer zwei Wohnungseigentümern dienenden Heizungsanlage ist rechtlich nicht möglich ist. Die Heizungsanlage ist Gemeinschaftseigentum der gesamten WEG.**
- 2. Eine in der Teilungserklärung enthaltene nichtige Zuweisung von Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum kann im Einzelfall in eine Regelung umgedeutet werden, welche die Instandhaltungspflicht für die Gebäudeteile den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, zu deren Sondereigentum die Gebäudeteile gehören.**

AG Wedding, Urteil vom 23.09.2015; Az.: 6a C 112/15

Das Amtsgericht Wedding, Zivilprozessabteilung 6a, in Berlin-Wedding, hat im schriftlichen Verfahren für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 965,18 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 740,00 EUR seit dem 16. Oktober 2013 sowie aus 225,18 EUR seit 29. März 2015 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 147,56 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 29. Mai 2015 zu zahlen.
3. Die Klägerin hat die aus der Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts Neukölln resultierenden Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien bis . Die besteht aus sieben Wohnungseigentümern. Die Wohnungseigentumsanlage besteht unter anderem aus zwei Doppelhäusern. Die Klägerin ist Eigentümerin der Eigentumseinheit Nr. 1, die Beklagte ist

Eigentümerin der Eigentumseinheit Nr. 2. Die Eigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 sind die zwei Hälften des einen Doppelhauses und werden gemeinsam von einer Heizungsanlage versorgt. Auf beide Eigentumseinheiten entfällt ein Miteigentumsanteil von 1.698/10.000stel.

Gemäß § 3 b) der Gemeinschaftsordnung regelt: "Die Heizungsanlage, mit der die Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 versorgt werden, steht im gemeinschaftlichen Eigentum zu gleichen Anteilen der jeweiligen Eigentümer dieser Einheiten 1 und 2. ... Alle Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Wartung werden ausschließlich durch die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile hieran getragen." § 7 der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass der jeweilige Sondereigentümer die Kosten des Gemeinschaftseigentums trägt, die im Bereich seines Sondereigentums anfallen. Wegen der weiteren Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung wird auf die Anlage K1 (Bl. 4-8R d. A.) Bezug genommen.

Die Klägerin bewohnt ihre Eigentumseinheit selbst. Die Einheit des Beklagten war bis einschließlich 2012 vermietet. Bis dahin wurde die Nachlieferung von Heizöl stets so gehandhabt, dass die Klägerin Heizöl im Namen beider Parteien bestellte, die beauftragte Firma den Parteien jeweils eine Rechnung über die Hälfte der Kosten stellte und jede Partei ihre Rechnung ausglich. Ebenso wurde mit der regelmäßigen Wartung der Heizungsanlage verfahren.

Seit Mai 2012 ist die Doppelhaushälfte der Beklagten unbewohnt.

Heizkostenerfassungsgeräte sind in der gesamten Wohnanlage nicht vorhanden. Im Doppelhaus mit den Eigentumseinheiten Nr. 3 und 4 werden die Kosten des Betriebs und der Wartung der Heizungsanlage hälftig zwischen den Sondereigentümern der Einheiten Nr. 3 und Nr. 4 geteilt. In die Jahresabrechnungen wurden die Heizkosten nicht eingestellt. Unter TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14. November 2014 fasste die WEG keinen Beschluss über die Installation von Heizkostenverteilern und Wärmemengenzählern sowie die Beauftragung eines Ablese- und Abrechnungsdienstes für die gesamte WEG ab. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage B2 (Bl. 62-64 d. A.) Bezug genommen.

Die für die Wartung der Heizungsanlage im Jahr 2012 gestellte - hälftige - Rechnung glich die Beklagte dann jedoch nicht aus. Die Firma, die die Aufteilung der Rechnung lediglich aus Kulanz vorgenommen hatte, korrigierte daraufhin die Rechnung der Klägerin und verlangte von ihr den vollen Betrag in Höhe von 190,36 EUR für die Wartung, den sie auch bezahlte. Wegen der Einzelheiten der Rechnung vom 20. Dezember 2012 wird auf die Anlage K2 (Bl. 9 d. A.) Bezug genommen.

Im August 2013 beabsichtigte die Klägerin kurzfristig Heizöl zu bestellen. Sie wandte sich per E-Mail vom 16. August 2013 an die Beklagte, bat bis zum 04. September 2013 um Rückantwort und teilte mit, dass sie, falls keine Einwände geäußert würden, die Bestellung in beider Namen auslösen würde. Da die Beklagte auf die E-Mail nicht reagierte, löste die Klägerin die Bestellung aus. Die für die Heizöllieferung in Rechnung gestellten 1.740,01 EUR bezahlte die Klägerin vollständig. Mit Schreiben vom 01. Oktober 2013, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage K5 (Bl. 12 d. A.) Bezug genommen wird, bat die Klägerin die Beklagte um Erstattung anteiliger Kosten in Höhe von 740,00 EUR bis zum 15. Oktober 2013.

Aus Kulanz war die Klägerin bereit, den größeren Teil der Rechnung zu übernehmen. Eine Reaktion der Beklagten erfolgte nicht.

Auch auf die Zahlungsaufforderung durch Anwaltsschreiben vom 12. November 2013 erstattete die Beklagte der Klägerin den nunmehr begehrten hälftigen Rechnungsbetrag (870,00 EUR) nicht.

Die Klägerin meint, die Beklagte sei verbrauchsunabhängig zur Tragung der hälftigen Kosten der Wartung und des Betriebes der Heizungsanlage der Eigentumseinheiten Nr. 1 und 2. verpflichtet. Sie behauptet, die Kosten des Heizstroms würden durch den separaten Zwischenzähler Nr. 21209243 im Keller des Doppelhauses erfasst.

Sie hat die Klage beim Amtsgericht Neukölln eingereicht. Mit Beschluss vom 16. April 2015 hat das Amtsgericht Neukölln den Rechtsstreit an das Amtsgericht Wedding verwiesen.

Die Klägerin beantragt - unter Rücknahme des weitergehenden Zinsantrages - ,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 965,18 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 740,00 EUR seit dem 16. Oktober 2013 sowie auf 225,18 EUR seit Zustellung der Klage zu zahlen,

2. die Beklagte zu verurteilen, an sie 147,56 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint, es bestehe kein Direktanspruch gegen die Beklagte, sondern ein Anspruch gegen WEG. Diese habe dann zu beschließen, ob und welchen Anspruch sie gegenüber der Beklagten geltend mache. Eine hälftige Teilung der streitgegenständlichen Rechnungsbeträge verstoße wegen des Leerstandes in der Doppelhaushälfte der Klägerin im fraglichen Zeitraum gegen Treu und Glauben. Sie behauptet, wegen des Leerstandes sei die Doppelhaushälfte der Beklagten nicht beheizt worden. Der Strom für den Betrieb der Heizungsanlage im Doppelhaus der Parteien laufe über den Stromzähler der Beklagten, die deshalb die Stromkosten alle trage.

Hilfsweise erklärt sie die Aufrechnung mit einem Anspruch gegen die Klägerin auf Erstattung von Heizkosten in Höhe von 878,55 EUR für den Zeitraum 04. Juni 2012 bis 31. Januar 2015.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst den eingereichten Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht Wedding sachlich und örtlich zuständig (§ 281 ZPO).

Die Klage ist auch begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von 965,16 EUR. Der Anspruch ergibt sich aus § 16 Abs. 2 und Abs. 3 WEG. Die Beklagte ist gegenüber der Klägerin zur Erstattung der hälftigen Kosten für die Wartung der im Doppelhaus mit den Einheiten Nr. 1 und 2 vorhandenen Heizung und die Belieferung des Doppelhauses mit Heizöl verpflichtet.

Zwar gehen die Parteien zutreffend davon aus, dass entgegen der Regelung in § 3 b) der Gemeinschaftsordnung die Begründung eines gemeinschaftlichen Eigentums der Parteien an der in ihrem Doppelhaus vorhandenen Heizungsanlage rechtlich nicht möglich ist. Die Heizungsanlage ist Gemeinschaftseigentum der gesamten WEG.

Die §§ 3, 7 und 9 der Gemeinschaftsordnung bringen jedoch den eindeutigen Willen der Mitglieder der WEG zum Ausdruck, dass soweit Gebäudeteile zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, z. B. die Heizung, den jeweiligen Sondereigentümern, in deren Bereich sich das Gemeinschaftseigentum befindet, die alleinige Kostentragungslast obliegt. Dies ist nicht zu beanstanden. Eine in der Teilungserklärung enthaltene nichtige Zuweisung von Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum kann im Einzelfall in eine Regelung umgedeutet werden, welche die Instandhaltungspflicht für die Gebäudeteile den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, zu deren Sondereigentum die Gebäudeteile gehören (Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 16 Rn. 13 und 20). Wenn sogar die Instandhaltungspflicht auf die jeweiligen Sondereigentümer übertragen werden kann, so muss dies erst recht für den Betrieb und die Wartung von im Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlage gelten. Auf die tatsächliche Verursachung der Heizkosten innerhalb der Einheit der Beklagten und deren Leerstand kommt es damit nicht entscheidungserheblich an.

Die Beklagte verhält sich zudem treuwidrig (§ 242 BGB), wenn sie eine Beteiligung an den streitgegenständlichen Kosten ablehnt. Die von der Klägerin vorgenommene Kostenverteilung wurde von den Parteien in der Vergangenheit stets praktiziert, von der Beklagten nicht beanstandet und entspricht auch dem Vorgehen unter den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft. Offenkundig wird die Beklagte auch nicht an den Kosten der Wartung und des Betriebes der anderen Heizungsanlagen innerhalb der WEG beteiligt.

Die Beklagte hat einen aufrechenbaren Gegenanspruch gegen die Klägerin nicht mit der erforderlichen Substanz vorgetragen und unter Beweis gestellt. Es ist bereits nicht hinreichend dargetan und unter Beweis gestellt, dass der komplette Heizstrom der streitgegenständlichen Heizanlage über den Zähler der Beklagten abgerechnet wurde und welche Kosten dadurch im streitgegenständlichen Zeitraum verursacht worden sein sollen.

Die Beklagte hat zudem nicht nachvollziehbar dargetan, dass die gesamten

Heizkosten in Höhe von 878,55 EUR allein von der Klägerin verursacht worden sein sollen. Unstreitig steht die Doppelhaushälfte der Beklagten erst seit Mai 2013 leer, so dass die vor diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten des Heizstroms nicht allein von der Klägerin zu tragen wären. Überdies wurde die Doppelhaushälfte der Beklagten - wie im Verhandlungstermin übereinstimmend von den Parteien angegeben wurde - während des Leerstandes renoviert, was nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht unerhebliche Stromkosten verursacht haben dürfte.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1 Satz 1, 288 Abs. 1 BGB. Im Schreiben vom 01. Oktober 2013 wurde der Beklagte zur Zahlung in Höhe von 740,00 EUR bis zum 15. Oktober 2015 aufgefordert. Der Zinsanspruch folgt im Übrigen aus §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Klage wurde der Beklagten am 28. März 2015 zugestellt.

Die Erstattungsfähigkeit des vorprozessual entstandenen Rechtsanwaltshonorars resultiert aus §§ 280 Abs. 1, 286 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verbindung mit §§ 2, 13 RVG. Das begehrte Honorar ist der Höhe nach nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 281 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.