

# Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 3 WEG

- 1. Hinsichtlich der Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüsse zu verteilen.**
- 2. Der bevorratete Brennstoff ist nicht anzugeben, denn es handelt sich nicht um einen Geldfluss in dem betreffenden Jahr.**
- 3. Der Ölbestand ist für die Wohnungseigentümer aus der Heizkostenabrechnung im Vergleich mit dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Einkauf von Brennstoffen erkennbar und damit nachvollziehbar (vgl. AG Bremen, ZMR 2014, 316 ff.).**
- 4. Es besteht auch keine zwingende Notwendigkeit einer Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer gemäß dem Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG oder dem in der Teilungserklärung vorgesehenen allgemeinen Verteilungsschlüssel des bevorrateten Brennstoffes, denn eine entsprechende Umlage der verausgabten Gelder für noch nicht verbrauchten Brennstoff, die aber nicht in dem entsprechenden Abrechnungsjahr verausgabt worden sind, bedarf es nicht, auch wenn dieses darauf zurückzuführen ist, dass (vorliegend) erstmals entsprechend den Vorgaben des BGH die Abrechnung in Bezug auf die Heizkosten vorgenommen wird.**

LG Köln, Urteil vom 27.10.2016; Az.: 29 S 91/16

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 26.04.2016, 215 C 183/15, aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 (Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2014) wird in Bezug auf die Aufnahme der Position "Kosten für den Endbestand Öl Haus 93 in Höhe von EUR 5.127,93" für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen tragen die Beklagten nach Kopfteilen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

## **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft T-Straße 89 - 93, R-Straße 47 - 51 in Köln. Die Kläger sind Eigentümer in der Einheit T-Straße 93, die über eine eigene Ölheizung verfügt. Die Teilungserklärung vom 22.03.1993 sieht u. a. in § 13 Ziffer 2 i. V. m. Ziffer 1 vor, dass Betriebskosten und Heizkosten nach dem Verhältnis der Quadratmeter-Wohnfläche zu verteilen sind.

In der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 beschlossen die Wohnungseigentümer zu TOP 3 die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2014. Die Einzelabrechnung der Kläger weist unter den Betriebskosten die Position "Endbestand Öl Haus 93" mit einem Betrag von EUR 5.127,93 aus, diese Kosten wurden entsprechend der Wohnfläche auf die Kläger umgelegt mit einer Kostenbelastung der Kläger in Höhe von EUR 1.921,30. In der Gesamtabrechnung wurden diese Kosten unter sonstige Verwaltungskosten eingestellt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Einzelabrechnung, Anlage K2, Bl. 16 ff. d. A., und die Gesamtabrechnung, Anlage K2, Bl. 22 ff. d. A., Bezug genommen. Die von der Firma C erstellte Einzelabrechnung weist Heizkosten der Kläger in Höhe von EUR 1.188,93 sowie einen Restbestand von EUR 5.127,93 auf, insoweit wird Bezug genommen auf die Anlage K4, Bl. 71 d. A.. Der Ölanfangsbestand wurde bislang nicht auf die Eigentümer umgelegt und in den Einzelabrechnungen erfasst. In der Vergangenheit wurden in den Jahresabrechnungen Abgrenzungsposten aufgeführt.

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 3 über die Gesamt- und Einzelabrechnung insoweit, wie dort die Kosten für den Endbestand Öl Haus 93 in Höhe von EUR 5.127,93 aufgenommen worden sind. Die Kläger haben die Auffassung vertreten, die Verteilung der Kostenposition "Endbestand Öl Haus 93" widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil im Jahr 2014 nur so viel Heizöl verbraucht worden sei, wie auch zugekauft worden sei, seien keine weiteren Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden. Die Kläger würden mit Kosten belastet, die im Abrechnungszeitraum nicht angefallen seien. Die Kläger haben beantragt, den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.08.2015 zu dem Tagesordnungspunkt TOP 3, Beschlussfassung über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2014, insoweit für ungültig zu erklären, wie dort die Kosten für den Endbestand Öl Haus 93 in Höhe von EUR 5.127,93 aufgenommen worden sind.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben die Auffassung vertreten, die buchhalterische Umsetzung der Vorgaben der Entscheidung des BGH vom 17.12.2012, V ZR 251/10 erfordere die - einmalige - Einbuchung des Ölanfangsbestandes als Kosten, um künftige Bestandabweichungen kostenmäßig berücksichtigen zu können. Nur so könnten die verbrauchten Werte im Rahmen der Kostenverteilung nach der Heizkostenverordnung und etwa zu viel oder zu wenig bezahlten Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG verteilt werden. Bei anderer Buchungsweise würde der Ölbestand nie von den Wohnungseigentümern bezahlt werden. Demgemäß sei ein einmaliger Systembruch erforderlich, um in das vom BGH geforderte Abrechnungssystem zu wechseln.

Das Amtsgericht Köln hat mit Urteil vom 26.04.2016 die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, der angefochtene Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Da die Kosten für den Ölbestand in der Vorjahresabrechnung als Abgrenzungsposten enthalten gewesen seien, sei bislang eine Umlage auf die Eigentümer weder gemäß § 16 Abs. 2 WEG noch nach Verbrauch erfolgt. Nach der Rechtsprechung des BGH seien diese Kosten der Bevorratung nach § 16 Abs. 2 WEG oder dem vereinbarten Verteilungsschlüssel umzulegen, um denkbaren Liquiditätslücken vorzubeugen. Um den Anforderungen dieser Rechtsprechung Genüge zu tun, sei es im Umstellungsjahr erforderlich, diesen Abgrenzungsposten aufzulösen und in dessen Höhe eine Position "Kosten" in die Gesamtjahresabrechnung einzustellen, wobei die Umlage nach den Vorgaben des BGH erfolgen müsse. Dies sei vorliegend erfolgt, indem die streitgegenständliche Position in der Gesamtjahresabrechnung unter "Verwaltungskosten" erfasst und in der Einzelabrechnung entsprechend dem Schlüssel für die sonstigen Verwaltungskosten umgelegt worden sei.

Wegen der Einzelheiten der Begründung sowie die Darstellung des Parteivortrags in erster Instanz wird auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Köln vom 26.04.2016, 215 C 183/15, Bl. 104 ff. d. A., Bezug genommen.

Gegen das vorgenannte Urteil haben die Kläger frist- und formgerecht Berufung eingelegt. Sie wiederholen und vertiefen ihren Vortrag aus erster Instanz. Sie rügen, dass die von dem Amtsgericht in Bezug genommene Entscheidung des BGH sich gerade nicht mit der Problematik des Restbestandes befasst, welcher in den Jahren vor dem Abrechnungszeitraum angeschafft worden sei. Der BGH weise vielmehr ausdrücklich darauf hin, dass die Gesamtabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung für den Abrechnungszeitraum sei, mithin lediglich die Einnahmen und Ausgaben einzustellen seien, welche im Abrechnungszeitraum angefallen seien. Vorliegend seien jedoch Kosten aufgeführt, die gerade nicht im Abrechnungszeitraum entstanden seien, sondern in den Vorjahren. Eine Abweichung von diesen Grundsätzen sei auch in dem "Umstellungsjahr" nicht erforderlich, der noch nicht auf die Eigentümer umgelegte Anfangsbestand könne im "Umstellungsjahr" dadurch aufgelöst werden, dass in diesem Jahr der Zukauf an Brennstoffen entsprechend angepasst werde. Durch die Anpassung des Zukaufs hätten sich mögliche Liquiditätslücken ohne weiteres vermeiden lassen. In der Einzelabrechnung hingegen seien die Heiz- und Warmwasserkosten unter Berücksichtigung der Regelungen der Heizkostenverordnung zu berücksichtigen, diese seien nach den verbrauchten Brennstoffkosten umzulegen. Es drohe zudem eine doppelte Abrechnung der Brennstoffkosten. Denn wenn jetzt im laufenden Wirtschaftsjahr mehr Energie verbraucht werde, wie durch die Wohnungseigentümer eingekauft werde, würden die Wohnungseigentümer durch die verbrauchsabhängig zu erstellende Heizkostenabrechnung die Energie nochmals bezahlen.

Die Berufungsbeklagten verteidigen das angefochtene Urteil, sie vertiefen und wiederholen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie verweisen darauf, dass die Belastung der Kläger mit dem Ölbestand nur in der Einzelabrechnung erfolgt sei, dies haben keinen Einfluss auf die Gesamtabrechnung gehabt. Die Kläger hätten daher die Klage auf die Einzelabrechnung beschränken müssen. Die Ausführungen des BGH in Bezug auf die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG sei auch auf den

bereits bestehenden Ölbestand auszudehnen, andernfalls ließe sich die vom BGH befürchtete Liquiditätslücke nicht vermeiden. Die Kosten der nicht verbrauchten Brennstoffe sei nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen, damit die hierfür aufgewandte Liquidität geschöpft, d. h. Kostendeckung erzielt werden soll. Dies müsse auch für die Vergangenheit gelten. Da die Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2012 den Verwalter zu einem Wechsel bei den Einzelabrechnungen veranlasst habe, sei auch eine Nachholung für den Ölaltbestand veranlasst gewesen, da sonst niemals die früher getätigte Ausgabe gedeckt würde und das System, das der BGH in der streitgegenständlichen Entscheidung andeute, nicht zur Vollendung käme. Soweit der Restbestand nicht einmalig umgelegt werde, käme es auf Dauer zur Beibehaltung der Liquiditätslücke.

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Kläger hat in der Sache Erfolg.

Der angefochtene Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 entspricht in Bezug auf die Position Endbestand Öl Haus 93 in Höhe von EUR 5.127,93 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn in der Jahresabrechnung sind nicht auch Aufwendungen für Heizkosten, die vor dem Abrechnungszeitraum getätigt worden sind, in Abrechnung zu bringen. Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 17.02.2012 damit zwar nicht ausdrücklich befasst, vielmehr hat er ausgeführt: "Die Verwaltung hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung, wenn alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben eingestellt werden. Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung. Diese einfache Prüfung ließe sich im Fall der Vornahme von Abgrenzungen nicht oder nur erschwert durchführen. Ein sachlicher Grund, hiervon bei der Darstellung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Gesamtabrechnung abzuweichen, besteht nicht, insbesondere lässt sich ein solcher nicht aus den Bestimmungen der Heizkostenverordnung herleiten. Diese erfordert lediglich eine Verteilung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs. Den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist daher bereits dann Genüge getan, wenn zwar nicht in der Gesamtabrechnung, aber in den Einzelabrechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird, dort also die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs verteilt werden. Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen wird. An welcher

konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt, bleibt dem Verwalter überlassen. Entscheidend ist allein, dass die Darstellung verständlich und nachvollziehbar ist. Hinsichtlich der Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüsse zu verteilen" (vgl. BGH NJW 2012, 1434ff.).

Im Gesamtkontext lassen diese Ausführungen jedoch nur den Rückschluss zu, dass Zahlungsflüsse, d. h. Ausgaben für Heizkosten in dem vor dem Abrechnungszeitraum liegenden Zeitpunkt in der Jahresabrechnung nicht aufzuführen sind, weil es sich ausschließlich um eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung für das jeweils betreffende Jahr handelt. Der bevorratete Brennstoff ist nicht anzugeben, denn es handelt sich nicht um einen Geldfluss in dem betreffenden Jahr. Dies wäre auch systemwidrig, weil auch andere durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschaffte Gegenstände dort nicht aufgeführt werden. Der Ölbestand ist für die Wohnungseigentümer aus der Heizkostenabrechnung im Vergleich mit dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Einkauf von Brennstoffen erkennbar und damit nachvollziehbar (vgl. AG Bremen, ZMR 2014, 316 ff.). Es besteht auch keine zwingende Notwendigkeit einer Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer gemäß dem Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG oder dem in der Teilungserklärung vorgesehenen allgemeinen Verteilungsschlüssel des bevorrateten Brennstoffes, denn eine entsprechende Umlage der verausgabten Gelder für noch nicht verbrauchten Brennstoff, die aber nicht in dem entsprechenden Abrechnungsjahr verausgabt worden sind, bedarf es nicht, auch wenn dieses darauf zurückzuführen ist, dass (vorliegend) erstmals entsprechend den Vorgaben des BGH die Abrechnung in Bezug auf die Heizkosten vorgenommen wird. Der Einkauf von Brennstoffen kann in der Zukunft unter Berücksichtigung der Bevorratung an den zu erwartenden Verbrauch angepasst werden, so dass dementsprechend die noch vorhandene Bevorratung reduziert wird und die einzelnen Wohnungseigentümer nach der Maßgabe der Heizkostenverordnung belastet werden. Die Notwendigkeit einer Verteilung von Kosten, die in dem zugrundeliegenden Abrechnungsjahr nicht angefallen sind, besteht nicht. Eine Liquiditätslücke, die zu einer solchen nachträglichen Belastung Anlass geben würde, ist nicht ersichtlich.

Dementsprechend ist sowohl die Einzelabrechnung als auch die Gesamtabrechnung, soweit der entsprechende Betrag in den Verwaltungskosten aufgeführt ist, für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713.

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür erforderlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. Weder liegt der Zulassungsgrund der Sicherung der einheitlichen Rechtsprechung vor, denn eine Zulassung der Revision aus diesem Zulassungsgrund kommt nur in den Fällen der Divergenz in Betracht, wenn also eine Entscheidung von derjenigen eines höher- oder gleichrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Soweit dieser Zulassungsgrund auch andere Fallgruppen erfasst, nämlich

verallgemeinerungsfähige Rechtsfehler, Verstöße gegen das Willkürverbot und Verletzungen von Verfahrensgrundsätzen, vermag dies zwar auf eine Nichtzulassungsbeschwerde die Zulassung einer Revision durch den Bundesgerichtshof, aber nicht die Zulassung eines Rechtsmittels durch ein Berufungsgericht begründen. Ebenso wenig ist der Zulassungsgrund der Fortbildung des Rechts ersichtlich, er setzt nämlich voraus, dass der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Ein solcher Anlass besteht für die Entwicklung höchstrichterlicher Leitsätze nur dann, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer und verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weil die der Entscheidung zugrunde liegende Rechtsfrage nur für eine geringe Anzahl von Fallkonstellationen in einem zeitlich begrenzten Rahmen von Relevanz ist und eine richtungsweisende Orientierungshilfe für die Zukunft nicht erforderlich erscheint.

Streitwert für das Berufungsverfahren:

Euro 5. 127,93 gemäß der nicht angegriffenen erstinstanzliche Festsetzung.