

---

**Datum:** 26.04.2016  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt. 215  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 215 C 183/15  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2016:0426.215C183.15.00

---

**Tenor:**

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

---

**Tatbestand:**

1

Die Parteien bilden die „WEG T-weg, U-str.“ in Köln. Die Kläger sind Eigentümer in der Einheit T-weg xx, welche über eine eigene Öl-Zentralheizung verfügt.

2

Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 22.03.1963, URNr. 467/1963 des Notars E. in Köln (im Folgenden: TE), auf welche verwiesen wird, (Bl. 28 ff. GA; Anl. K3) zugrunde liegt. Gemäß § 13 Ziff. 2 i.V.m. Ziff. 1 der Teilungserklärung (Bl. 45 f. GA; S. 19 f. der TE) sind die Betriebskosten und Heizkosten nach dem Verhältnis der Quadratmeter Wohnfläche zu verteilen.

3

In der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 wurde unter TOP 2 mehrheitlich über die Jahresgesamt und Einzelabrechnung 2014 beschlossen. Wegen des Inhalts der Beschlussfassung wird auf das Protokoll (Bl. 7 ff. GA; Anl. K1) verwiesen.

Unter dem 01.07.2015 wurde den Klägern die Einzelabrechnung erstellt, welche unter den Betriebskosten eine Position „Endbestand Öl Haus xx“ mit einem Betrag in Höhe von EUR 5.127,93 ausweist. Diese Kosten wurden entsprechend der Wohnfläche der Kläger auf diese umgelegt und führten zu einer Kostenbelastung der Kläger in Höhe von EUR 1.921,30. Auf den Inhalt der Einzelabrechnung (Bl. 16 ff. GA; Anl. K2) wird verwiesen. 5

In der Gesamtabrechnung vom 01.07.2015, auf welche verwiesen wird (Bl. 22 ff. GA), wurden diese Kosten unter den sonstigen „Verwaltungskosten“ eingestellt (Bl. 23 GA). 6

Die unter dem 15.06.2015 den Klägern von der Firma C/N erteilte Einzelabrechnung der Heizkosten, auf welche verwiesen wird (Bl. 71 GA; Anl. K4) weist Kosten für den Restbestand in Höhe von EUR 5.127,93 aus. 7

Der Öl-Anfangsbestand ist bislang nie auf die Eigentümer umgelegt und in den Einzelabrechnungen erfasst worden. In der Vergangenheit wurden in den Jahresabrechnungen Abgrenzungsposten aufgeführt. 8

Die Kläger meinen, die Verteilung der Kostenposition „Endbestand Öl Haus xx“ widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Da vorliegend im Jahr 2014 nur so viel Heizöl verbraucht worden sei, wie auch zugekauft wurde, seien keine weiteren Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden. Der Kläger werde daher mit Kosten belastet, welche nicht im Abrechnungszeitraum angefallen sind. 9

Die Kläger beantragen, 10

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 xx in Höhe von EUR 5.127,93 aufgenommen worden sind. 11

Die Beklagten beantragen, 12

die Klage abzuweisen. 13

Sie meinen, die buchhalterische Umsetzung der Vorgaben der Entscheidung des BGH vom 17.02.2012 – V ZR 251/10 erfordere die (einmalige) Einbuchung des Öl- Anfangsbestandes als Kosten, um künftige Bestandsabweichungen kostenmäßig berücksichtigen zu können. Nur so könnten die verbrauchten Werte im Rahmen der Kostenverteilung nach der Heizkostenverordnung und etwa zu viel oder zu wenig bezahlte Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG - wie vom BGH gefordert - verteilt werden. Bei einer anderen Buchungsweise würde der Ölbestand nie von den Wohnungseigentümern bezahlt werden, daher sei ein einmaliger Systembruch erforderlich, um in das vom BGH geforderte Abrechnungssystem zu wechseln. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 05.04.2016 verwiesen. 15

**Entscheidungsgründe:** 16

17

Die Klage ist unbegründet.

Der Beschluss zu TOP 2 in der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 23 Abs. 3 WEG, denn die Jahresabrechnung 2014 erfüllt die Anforderungen des § 28 Abs. 2 WEG. 18

Da die Kosten für den Öl-Bestand in der Vorjahresabrechnung als Abgrenzungsposten enthalten waren, ist bislang eine Umlage auf die Eigentümer weder nach § 16 Abs. 2 WEG noch nach Verbrauch erfolgt. 19

Nach der Rechtsprechung des BGH sind diese Kosten der „Bevorratung“ nach § 16 Abs. 2 WEG oder dem vereinbarten Verteilungsschlüssel umzulegen, um denkbaren Liquiditätslücken vorzubeugen. Diese Entscheidung des BGH (Urt. v. 17.02.2012 – V ZR 215/10, zitiert nach juris) ist den Beteiligten bekannt und wurde im Termin zur mündlichen Verhandlung erörtert. 20

Um den Anforderungen dieser Rechtsprechung Genüge zu tun, ist 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 muss. 21

Dies ist hier erfolgt, indem die streitgegenständliche Position in der Gesamtabrechnung unter „Verwaltungskosten“ erfasst wurde (Bl. 23 GA, S. 3 der Abrechnung vom 01.07.2015) und in der Einzelabrechnung entsprechend dem Schlüssel für die sonstigen Verwaltungskosten – gemäß der Vereinbarung in der Teilungserklärung – umgelegt wurde. 22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO. 23

**Streitwert:** EUR 5.127,93 (§ 49a GKG) 24

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 25

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 26

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 27

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 28

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 29

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 30

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 31

32

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

---

