

# Amtsgericht Pankow/Weißensee

Az.: 7 C 290/19 WEG



Im Namen des Volkes

## Urteil

In dem Rechtsstreit

**Wohnungseigentümergeinschaft i**

**Beriin,**

vertr. d. d. Verwaltung

diese vertr. d. d. GF

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Steffen Siewert**, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf, Gz.: 110/19 S01

gegen

1)

- Beklagte -

2)

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Pankow/Weißensee durch die Richterin am Amtsgericht am  
31.03.2021 aufgrund des Sachstands vom 17.03.2021 ohne mündliche Verhandlung gemäß §  
128 Abs.2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Be-

trags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

## Tatbestand

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, welche sich aus Reihenhäusern zusammensetzt. Die Beklagten sind Mitglieder der Klägerin und Eigentümer des Reihenhauses mit der Bezeichnung

Sämtliche Einfamilienhäuser sind an das Fernwärmenetz angeschlossen; die Übergabestation befindet sich in einer sogenannten Heizungsgarage; von dort wird das Warmwasser bis zu sogenannten Kompaktstationen, die sich innerhalb der jeweiligen Einfamilienhäuser im Keller befinden geleitet und an den Heizungskreislauf übergeben.

Im Frühjahr 2016 schloss die Verwalterin für die Klägerin einen Rahmenvertrag über die Wartung der Messtechnik der Fernwärmestation und Hausstationen.

In der Eigentümerversammlung vom 17. Oktober 2017 wurde unter TOP8 folgender Beschluss gefasst: „Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass aufgrund der gemeinsamen Heizanlage und der technischen Zusammenhänge eine jährliche Wartung erforderlich ist. Die Eigentümer, die mit der vom Verwalter beauftragten Firma nicht einverstanden sind, müssen aber auch jährlich mindestens einmal, im Interesse der Funktion der Gesamtanlage, eine Wartung an der haus-eigenen Übergabestation, die sich im Sondereigentum befindet, durchführen lassen. Ein Nachweis über die durchgeführte Wartung des einmal im Jahr beim Verwalter nachzuweisen. Sollte kein Nachweis einer durchgeführten Wartung erfolgen, ist der Verwalter befugt, ermächtigt und beauftragt, die Durchführung der Wartung bei den jeweiligen Eigentümern, mithilfe von Rechtsmitteln durchzusetzen, der Verwalter ist befugt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.“

Mit Schreiben vom 18.11.2018 teilten die Beklagten mit, dass sie selbst die Wartung für 2018 durchgeführt haben. Die Wartung erfolgte nicht durch eine Fachfirma.

Die Klägerin behauptet, die gesamte Heizungsanlage könne nur dauerhaft und sicher betrieben werden, wenn auch die hauseigene Übergabestation im Bereich des jeweiligen Sondereigentümers ordnungsgemäß funktioniert.

Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, binnen einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft des Urteils für die jährliche fachgerechte Wartung im Jahre 2018 an der hauseigenen Übergabestation zur Heizungsanlage in den Kellerräumen des Objektes \_\_\_\_\_, 13125 Berlin, mit der Bezeichnung \_\_\_\_\_, einen Nachweis über die durchgeführte Wartung beim Verwalter vorzulegen.
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, in den Kellerräumen in deren Reihenhaus mit der Bezeichnung \_\_\_\_\_, binnen einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft des Urteils die jährliche fachgerechte Wartung für das Jahr 2019 an der hauseigenen Übergabestation zur Heizungsanlage des Objektes \_\_\_\_\_ 13125 Berlin, durchführen zu lassen und binnen einer weiteren Frist von einem Monat nach der Wartung einen Nachweis über die durchgeführte Wartung beim Verwalter vorzulegen.
3. die Beklagten für den Fall der Nichteinhaltung der Frist gemäß Nr. 2 ferner als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Durchführung der Wartung durch eine vom Verwalter beauftragte Fachfirma zu dulden und dem Verwalter sowie den Mitarbeitern der beauftragten Firma dazu Zugang zu gewähren.
4. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, auch zukünftig bis zu einem abändernden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in den Kellerräumen in deren Reihenhaus mit der Bezeichnung \_\_\_\_\_, die jährliche fachgerechte Wartung an der hauseigenen Übergabestation zur Heizungsanlage des Objektes \_\_\_\_\_, 13125 Berlin, durch eine Fachfirma durchführen zu lassen und binnen einer Frist von einem Monat nach der Wartung einen Nachweis über die durchgeführte Wartung beim Verwalter vorzulegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat im Verfahren 4 C 256/19 WEG Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 2. Dezember 2019, wegen dessen Inhalt auf Blatt 43 dieser Akte Bezug genommen wird. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Professor vom 18. August 2020 sowie die ergänzenden Stellungnahmen vom 12. Oktober 2020, 16. November 2020, 7. Dezember 2020 sowie 4. Januar 2021 Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 3. Januar 2020 haben sich die Beklagten und mit Schriftsatz vom 14. Januar 2020 hat sich die Klägerin mit einer Verwertung des Beweises aus dem oben genannten Verfahren im hiesigen Verfahren einverstanden erklärt.

## Entscheidungsgründe

Die Klage bezüglich des Klageantrages zu 3. ist unzulässig und abzuweisen. Soweit die Klägerin die Verurteilung im Falle der Nichteinhaltung des Klageantrages zu Ziffer 2. beantragt, fehlt der Klägerin das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Hierbei handelt es sich im Ergebnis um einen Antrag nach § 887 ZPO, da er die Zwangsvollstreckung betrifft. Dem steht nicht der am 17. Oktober 2017 gefasste Beschluss unter TOP 8 entgegen. Auch hier wird der Verwalter lediglich ermächtigt und beauftragt die Durchführung der Wartung „mit Rechtsmitteln“ durchzusetzen. Rechtsmittel im diesem Sinne ist der § 887 ZPO.

Die Feststellungsklage zu 4) ist zulässig.

Der Klägerin steht für den Feststellungsantrag zu 4. ein Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zur Seite. Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Dies ist vorliegend der Fall. Mit einer gerichtlichen Feststellung einer jährlichen Wartung dürfte das Rechtsverhältnis diesbezüglich zwischen den Parteien geklärt sein und die Beklagten gehalten sein, dieser Feststellung Taten folgen lassen. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin Klage auf zukünftige Leistung nach § 259 ZPO erheben könnte. Die Möglichkeit einer Klage auf künftige Leistung beseitigt das Feststellungsinteresse

nicht (vgl. Zöllner/Greger, ZPO, 33. Auflage, zu § 256 Rdnr. 8).

Die Klage ist jedoch bzgl. der Anträge zu 1), 2) und 4) als unbegründet abzuweisen.

Das erkennende Gericht schließt sich hier in vollem und Umfang den Ausführungen der Entscheidung zum Aktenzeichen 4C 256/19 WEG an.

Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Wartung ihrer hauseigenen Übergabestation durch eine Fachfirma und deshalb auch kein Anspruch auf Vorlage eines entsprechenden Nachweises zu.

Soweit sich die Klägerin auf den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 17. Oktober 2017 unter TOP 8 gefasst beruft, kann dies keinen Erfolg haben. Der streitgegenständliche Beschluss ist nichtig, weil es den Wohnungseigentümern diesbezüglich an einer Beschlusskompetenz fehlt. Die streitgegenständliche Übergabestation gehört zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Instandhaltung ist danach grundsätzlich eine Angelegenheit des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht Aufgabe der Gemeinschaft. Diese könnte sich nur dann damit befassen, wenn die Wartung auch Teile der gesamten Heizungsanlage und damit des Gemeinschaftseigentums betreffen könnte. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Klägerin ist nicht der Beweis gelungen, dass die gesamte Heizungsanlage nur dauerhaft und sicher betrieben werden könne, wenn auch die hauseigene Übergabestation im Bereich der Sondereigentümer ordnungsgemäß funktioniere. Es steht nicht zu der nach § 286 ZPO erforderlichen Überzeugung des Gerichts fest, dass die regelmäßige Wartung zur Sicherung des Gemeinschaftseigentums/Heizungsanlage erforderlich ist. Der Sachverständige Prof. hat in seinen Gutachten und den ergänzenden Stellungnahmen zwar ausgeführt, dass die Wohnanlage über eine gemeinsame Übergabestation verfügt. Dies könne dazu führen, dass bei einem Störfall in dem Heizungsnetz eines Sondereigentümers, beispielsweise beim Wasserverlust, der Betrieb nicht mehr gewährleistet werden könne. Gleichwohl kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass eine jährlich stattfindende, vorbeugende Wartung der Übergabestation nicht erforderlich ist. Die bautechnischen Bedingungen seien derart ausgestaltet, dass die in der Übergabestation befindlichen 3 Kugelhähne nicht regelmäßig, sondern nur in einem seltenen Ausnahmefall betätigt werden. Daher sei lediglich eine anlassbezogene Wartung, beispielsweise bei Undichtigkeiten, ausreichend. Den in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Erwägungen des Sachverständigen schließt sich das Gericht an. Der Klägerin ist damit nicht der Beweis gelungen, dass der Schutz der Gemeinschaftsanlage bzw. der Schutz anderen Sondereigentums die jährliche Wartung der Übergabestation erfordert.

Dem steht auch nicht entgegen, dass ein Rahmenvertrag über die Wartung der Messtechnik der Fernwärmestation und Hausstation geschlossen wurde. Hier handelt es sich ausschließlich um ein Rahmenvertrag, der die Möglichkeit zulässt, wie auch in dem streitgegenständlichen Beschluss erfasst, dass jeder Eigentümer selbst die Wartung in der hauseigenen Übergabestation durchführt.

Eine andere rechtliche Wertung ergibt sich auch nicht wegen des Schriftsatzes der Klägerin vom 16. März 2021. Die Feststellung der Nichtigkeit einer Beschlussfassung ist nicht danach zu beurteilen, ob bei der Beschlussfassung technische Fragen anders bewertet wurden und deshalb der Beschluss gefasst wurde. Die Nichtigkeit eines Beschlusses kann sich auch aus einer späteren Feststellung der technischen Gegebenheiten, wie hier geschehen, ergeben.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist der Sachverhalt gerade nicht mit den Einbau von Rauchmeldern vergleichbar, weil die mangelnde Wartung nur eines Rauchmelders die Sicherheit des gesamten Hauses beeinträchtigt. Dies ist hier nach den Ausführungen des Sachverständigen hinsichtlich der Heizungsanlage gerade nicht der Fall.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 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 de

Landgericht Berlin  
Littenstraße 12-17  
10179 Berlin

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.

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

den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

1. mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
2. 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:

3. 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](http://www.justiz.de) verwiesen.

Richterin am Amtsgericht