LG München I, Endurteil v. 31.07.2025 – 36 S 10061/23 WEG

Titel:

Festlegung eines neuen Kostenverteilungsschlüssel in einer Teilungserklärung

Normenketten:

WEG § 9b, § 27 Abs. 2
HeizkostenV § 6 Abs. 4
BGB § 134, § 138, § 242, §§ 307 ff.

Leitsätze:

1. Wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft verklagt, ergeben sich die Pflicht und das Recht des Verwalters im Passivprozess in Ausübung seines gesetzlichen Vertretungsrechts der Klage entgegenzutreten, aus seiner Organstellung. Seine sich aus § 9b Abs. 1 S. 1 WEG ergebende Befugnis zur Vertretung der Gemeinschaft umfasst alle Maßnahmen zur Verteidigung gegen die Klage und umfasst auch die Einlegung eines Rechtsmittels. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels zur Kostenverteilung aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird. Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenV genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern. Schranken für den Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergeben sich – lediglich – aus den Grenzen der Privatautonomie nach den § 134, § 138 BGB. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Regelungen über die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307 ff. BGB) sind auf die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht entsprechend anwendbar. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
4. Bei der Umlage von Kosten nach Quadratmeterfläche in Fällen, in denen Wohnflächenangaben/Quadratmeter nicht nur im Aufteilungsplan, sondern in der Teilungserklärung selbst angegeben sind, sind diese und nicht die tatsächliche Fläche maßgebend, solange die Gemeinschaft keine anderen beschließt. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
5. Es bedarf keines Beschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darüber, ob die HeizkostenV angewendet wird. Sofern keine Ausnahme nach den § 2, § 11 HeizkostenV greift, gelten deren Vorschriften unmittelbar im Verhältnis der Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern und zu dem Verwalter. Die HeizkostenV gibt aber nur einen Rahmen vor, der durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden muss und ist damit für eine unmittelbare Anwendung nicht geeignet. Die notwendigen Entscheidungen über die Verbrauchserfassung, die Kostenverteilung und ggf. (Neu-)Vermessung der Flächen haben die Eigentümer zu treffen. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergemeinschaft, Eigentümerversammlung, Beschlussanfechtung, Anfechtungsklage, Heizkosten, Verteilung der Kosten, Gemeinschaftsordnung, Verteilungsschlüssel

Vorinstanz:

AG Landshut, Endurteil vom 21.07.2023 – 14 C 68/23

Fundstellen:

LSK 2025, 26088
ZWE 2026, 113

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Endurteil des Amtsgerichts Landshut vom 21.7.2023 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG vom 20.8.2021 zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2019: „Die

Jahresabrechnung 2019 wird anerkannt. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro qm belaufen sich auf € 2,77.“) nichtig ist.

2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG vom 20.8.2021 zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2020) nichtig ist, soweit beschlossen wurde: „Die Jahresabrechnung 2020 wird anerkannt. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro qm belaufen sich auf € 2,81.“

3. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens trägt die Beklagte.

II. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.000,00 € festgesetzt.

Der Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 21.7.2023 (Ziffer 6 des Endurteils) wird dahingehend abgeändert, dass der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren auf 70.602,67 € festgesetzt wird.

Entscheidungsgründe

I.

1
Das Amtsgericht Landshut hat mit Endurteil vom 21.7.2023 festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.8.2021 zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2019) sowie zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2020) nichtig sind. Ferner hat das Amtsgericht den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.12.2022 zu TOP 1 (Geänderte Jahresabrechnung 2021: „Zur Erstellung der Jahresabrechnung 2021 wird der ursprüngliche Kostenschlüssel - MEA/Quadratmeterherangezogen“) für ungültig erklärt.

2
Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, der gestellten Anträge sowie des wechselseitigen Parteivorbringens wird auf das amtsgerichtliche Endurteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

3
Zur Begründung seiner Entscheidung hinsichtlich des Beschlusses vom 22.12.2022 hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, da der ursprüngliche Kostenschlüssel auf falschen Flächenanteilen des Sondereigentums basiere und daher trotz gegenteiliger Erklärung im Nachtrag zur Teilungserklärung für das Abrechnungsjahr 2021 nicht mehr herangezogen werden dürfe. Aufgrund einer Baumaßnahme würden zumindest seit dem Jahr 2020 die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen unstreitig nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Folgerichtig seien in dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 22.7.2020 – zwar nicht die Miteigentumsanteile – aber die Wohnflächen entsprechend geändert und bestimmt worden, dass diese künftig für die Kostenabrechnung maßgeblich sein sollen. Demzufolge würden auf die Kläger künftig geringere Grundkosten für Heizung und Warmwasser entfallen. Die Beklagte hätte dies zumindest für die Jahresabrechnung 2021 bereits berücksichtigen müssen. Sie könne auch nicht damit gehört werden, dass der angefochtene Beschluss lediglich die im Nachtrag erfolgte Regelung umsetze, wonach die neuen – also richtigen – Werte erst ab dem Wirtschaftsjahr gelten sollten, das auf den grundbuchamtlichen Vollzug des Nachtrags folge, was das Jahr 2022 wäre. Denn die Beklagte sei bei der Beschlussfassung daran nicht gebunden gewesen, da die Regelung im Nachtrag einer Inhaltskontrolle nicht standhalte, weil sie die Kläger im Verhältnis zu anderen Miteigentümern unangemessen benachteiligen würde. Zwar sei der finanzielle Nachteil für die Kläger nicht besonders erheblich, doch verstoße die Regelung gegen Treu und Glauben, indem sie bewusst in Kauf nehme, dass ein allseits als falsch anerkannter Abrechnungsschlüssel weiterhin angewendet werde. Besonders erheblich falle dies hier ins Gewicht, weil der grundbuchamtliche Vollzug des Nachtrags unstreitig am 18.1.2021 erfolgt sei und damit fast für das gesamte Wirtschaftsjahr 2021 ein unrichtiger

Abrechnungsschlüssel zugrunde gelegt werde. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Beteiligten bei der Errichtung des Nachtrags am 22.7.2020 die (begründete) Erwartung gehabt hätten, dass die Urkunde noch im selben Jahr vollzogen werde. Zudem handele es sich bei der zeitlichen Anwendungsregelung im Nachtrag um eine beschlussoffene Bestimmung. Offensichtlich sei eine untergeordnete Regelung gegeben, die der Unsicherheit über den Zeitpunkt des grundbuchamtlichen Vollzugs geschuldet sei, was ja gerade für eine praktikable Abänderungsmöglichkeit durch Beschluss der GdWE spreche. Ferner stehe der zeitlichen Anwendungsregelung im Nachtrag § 7 HeizkostenV entgegen, der über § 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizkostenV auch im Verhältnis der Parteien gelte. Denn nach der Rechtsprechung des BGH seien für die Abrechnung die tatsächlichen Wohnflächen maßgeblich, wenn – wie hier – die Betriebskosten ganz oder teilweise nach Wohnflächenangaben umgelegt werden. Demgegenüber müsse das Interesse der Beklagten, ein ganzes Wirtschaftsjahr ungeteilt nach einem einheitlichen Umlageschlüssel abrechnen zu können, zurücktreten. Im übrigen könne dem auch dadurch Rechnung getragen werden, dass Schätzungen vorgenommen werden oder – was sich geradezu aufdränge – das ganze Jahr 2021 bereits nach dem neuen und richtigen Schlüssel umgelegt werde, zumal es ohnehin keinen Grund gebe, auf den grundbuchamtlichen Vollzug des Nachtrags zur Teilungserklärung abzustellen.

4
Gegen das dem Beklagtenvertreter am 21.7.2023 zugestellte Urteil hat dieser mit Schriftsatz vom 14.8.2023, eingegangen beim Berufungsgericht am gleichen Tag, Berufung eingelegt. Diese wurde mit Schriftsatz vom 23.10.2023 innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist begründet.

5
Die Berufungsbegründung stützt sich darauf, dass die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 1 der Eigentümerversammlung vom 22.12.2022 nicht der herrschenden Gesetzes- und Rechtslage entsprechen würde. Streitgegenständlich sei die Frage, nach welchen Flächen die Grundkosten der Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 30% in Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen für das Jahr 2021 zu verteilen seien. Ausgangspunkt sei zunächst die Regelung in Ziffer IX.4 der Teilungserklärung, wonach die Heiz- und Warmwasserkosten zu 30% nach beheizbarer Wohnfläche und zu 70% nach Verbrauch zu verteilen seien. In der Anlage I zur Teilungserklärung seien bei den einzelnen Sondereigentumseinheiten die ca.-Wohnflächen angegeben. Die Berufungsbegründung verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass in Ziffer II. 7 der Nachtragsurkunde (Anlage K 6) für zwei von acht Wohnungen die Flächen neu festgesetzt worden seien, nämlich für die Wohnung W 1 (von bisher 117,81 qm auf nunmehr 135,43 qm) und die Wohnung 8 (von bisher 171,35 qm auf nunmehr 187,43 qm). Die Miteigentumsanteile seien hingegen nicht geändert worden. Ferner sei der in Ziffer IX 3 der Teilungserklärung vereinbarte Verteilerschlüssel im Nachtrag dahingehend geändert worden, dass die gemeinschaftlichen Kosten nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern nach dem Verhältnis der festgesetzten Wohnflächen zu verteilen seien. Insoweit regele die Nachtragsurkunde allerdings, dass der neue Verteilerschlüssel erst ab dem Wirtschaftsjahr anzuwenden sei, das auf den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde folge. Nichts anderes werde mit dem streitgegenständlichen Beschluss festgelegt. Streng genommen habe es dieses Beschlusses daher gar nicht bedurft. Vor diesem Hintergrund sei der erstinstanzliche Ausgangspunkt, dass der ursprüngliche Kostenschlüssel auf falschen Flächenanteilen basieren würde, unzutreffend. Es gebe keinen ursprünglichen und keinen aktuellen Kostenschlüssel. An dem vereinbarten Kostenschlüssel (30% Grundkosten nach Fläche und 70% nach Verbrauch) seien keine Änderungen vorgenommen worden. Den Eigentümern stehe es zu, durch Beschluss festzulegen, welche Flächen für die Grundkosten in Ansatz zu bringen seien. Entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts müssten dies nicht die tatsächlichen Wohnflächen sein. Soweit sich das Amtsgericht dabei auf ein Urteil des BGH vom 30.5.2018 (NJW 2018, 2317) berufe, sei anzumerken, dass es sich insoweit um eine mietrechtliche Entscheidung handele. Diese sei auf das Wohnungseigentumsrecht nicht übertragbar. Die in der Nachtragsurkunde vereinbarte zeitliche Geltung, halte einer Inhaltskontrolle stand. Diese Regelung verstoße weder gegen die Heizkostenverordnung, noch benachteilige sie die Kläger im Verhältnis zu anderen Miteigentümern unangemessen. Gemäß § 3 Satz 2 HeizkostenV seien insbesondere in Bezug auf die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß §§ 7, 8 HeizkostenV die Regelungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vorrangig. Die Regelungen aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu den für die Grundkosten in Ansatz zu bringenden Flächen würden also den tatsächlichen Wohnflächen vorgehen. In Ziffer IX 4 der Teilungserklärung sei im übrigen geregelt, dass der vereinbarte Schlüssel zur Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten durch Beschluss abweichend festgesetzt werden könne. Diese Möglichkeit sehe auch § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vor. Wenn schon und sogar der Verteilerschlüssel im

Rahmen der Heizkostenverordnung durch Beschluss geändert werden könne, dann gelte dies doch erst recht für die Festlegung der Flächen, die den Grundkosten zugrunde zu legen seien. Entgegen der Annahme des Erstgerichts gebe es nicht die „tatsächliche“ Wohnfläche. Zur Festlegung der Wohnflächen gebe es mehrere Möglichkeiten. Diese könnten beispielsweise unter Rückgriff auf die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung ermittelt werden. Die Wohnungseigentümer könnten aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen. Die Regelung in der Nachtragsurkunde liege im Rahmen der Gestaltungs- und Vertragsfreiheit der Eigentümer. Demnach entspreche der hier streitgegenständliche Beschluss, der dies lediglich deklaratorisch bestätige, ordnungsgemäßer Verwaltung. Es liege auch keine unangemessene Benachteiligung der Kläger im Verhältnis zu den anderen Miteigentümern vor. Die Kostenreduzierung bei den Klägern bei Anwendung der „neuen“ Flächen sei marginal. Zum anderen seien die Eigentümer der übrigen Wohnungen hiervon gleichermaßen betroffen. Soweit die Nachtragsurkunde erst oder schon am 18.1.2021 durch Eintragung in die Wohnungsgrundbücher vollzogen worden sei, handele es sich um einen reinen Zufall, der nicht in der Sphäre der Beteiligten liege. Die weiteren Unterstellungen des Gerichts hinsichtlich der begründeten Erwartungen der Beteiligten hinsichtlich des zeitlichen Vollzugs der Urkunde etc. würden eine unzulässige Spekulation darstellen. Sinn und Zweck der Regelung in Ziffer II 7 der Nachtragsurkunde sei es gewesen, dass sowohl die vereinbarte Änderung des Kostenverteilerschlüssels als auch der Ansatz neuer Wohnflächen in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung weder rückwirkend noch während eines laufenden Wirtschaftsjahres erfolgen solle, weil dies weder möglich noch zulässig sei. Daher habe es doch nur die einzig in Betracht kommende Möglichkeit gegeben, die Änderungen erst für die Zukunft in Kraft treten zu lassen, d.h. ab dem Wirtschaftsjahr, welches dem Vollzug der Nachtragsurkunde folge. Warum dies für die Heiz- und Warmwasserkosten nicht gelten solle, erschließe sich nicht.

6
Die Beklagte beantragt,

Das Urteil des AG Landshut vom 21.7.2023 (Az.: 14 C 68/23) wird insoweit aufgehoben, als unter Ziffer 3 des Urteils der Beschluss zu TOP 1 der ETV vom 22.12.2022 für ungültig erklärt worden ist.

Die Klage gegen den Beschluss zu TOP 1 der ETV vom 22.12.2022 wird abgewiesen.

7
Die Kläger beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

8
Die Berufungserwiderung stützt sich darauf, dass die beheizbare Wohnfläche nicht zur Disposition der Wohnungseigentümer stehen würde. Zudem fehle es an einer wirksamen Berufungseinlegung.

9
Zunächst wird zu §§ 7, 8 sowie 10 HeizkostenV sowie weiter wie folgt ausgeführt: Seien Wohnflächen in der Teilungserklärung angegeben, so seien die Kosten grundsätzlich nach diesen Flächen zu verteilen. Nur wenn die Flächenangaben, erheblich von den tatsächlichen Flächen abweichen würden, seien die Flächenangaben der Teilungserklärung nicht als verbindlich anzusehen. Eine vergleichbare Konstellation liege hier vor. Die WEG bestehe aus 8 Wohneinheiten, die 2018 errichtet worden seien. Die Wohnungen 1 und 8 seien ca. 17 qm bzw. 35 qm größer als im ursprünglichen Aufteilungsplan angegeben. Soweit die Beklagte meine, dass sie aufgrund des in Ziffer IX 4 der Gemeinschaftsordnung geregelten Änderungsvorbehalts berechtigt sei, die Kosten bei Heizung und Warmwasser abweichend von den tatsächlichen Wohnflächen zu verteilen, seien die Kläger demgegenüber der Auffassung, dass diese zwingend nach den beheizbaren Wohnflächen zu verteilen seien. Für die beheizbaren Wohnflächen seien ausschließlich die tatsächlichen Wohnflächen gemäß den neuen Aufteilungsplänen und nicht die fiktiven Wohnflächen gemäß den bisherigen Plänen maßgebend. Dafür spreche bereits der Wortlaut des in der Teilungserklärung vereinbarten Änderungsvorbehalts. Dieser beziehe sich ausschließlich auf den prozentualen Verteilerschlüssel und nicht auf die beheizbare Wohnfläche, die nach den Regelungen der Teilungserklärung und der Heizkostenverordnung maßgebend sei. Unter diesem Begriff seien ausschließlich die in der Nachtragsurkunde aufgelisteten Flächen zu verstehen. Diese Auslegung werde unterstützt durch das Urteil des BGH vom 30.5.2018, Az.: VIII ZR 220/17. Zwar handele es sich um eine mietrechtliche Entscheidung; es bestünden aber keine vernünftigen Argumente, aus welchen Gründen diese nicht auch auf das Wohnungseigentumsrecht übertragen werden solle. Erschwerend komme hinzu, dass es für den von der Beklagtenpartei beschlossenen Verteilerschlüssel keinen sachlichen Grund gebe.

Ein sachlicher Grund für eine Änderung des Verteilerschlüssels liege vor, wenn sich die Verhältnisse in wesentlichen Punkten geändert hätten oder sich die ursprüngliche Verteilung nicht bewährt habe. Ein sachlicher Grund für den Wechsel des Umlageschlüssels von MEA auf qm liege vor. Ein sachlicher Grund für den Wechsel von tatsächlichen qm auf fiktive qm bestehe dagegen nicht. Es handele sich weder um eine rückwirkende noch um eine während eines laufenden Wirtschaftsjahrs erfolgte Abänderung. Bei ihrer Argumentation verkenne die Berufungsbegründung, dass neue Wohnflächen gar nicht in Ansatz gebracht worden seien. Es sei nämlich unstreitig, dass die Wohnflächen seit Baubeginn unverändert seien. In den neuen Aufteilungsplänen seien lediglich die fiktiven Wohnflächen durch die tatsächlichen Wohnflächen ersetzt worden. Nachdem es für eine Abänderung des Verteilerschlüssels keinen sachlichen Grund gegeben habe, komme es auch nicht darauf an, ob die Kläger durch eine Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten nach fiktiven Wohnflächen unangemessen benachteiligt werden würden. Bei den Klägern zu 3) und 4) betrage die diesbezügliche Differenz 342,62 €; bei den Klägern zu 1) und 2) ergebe sich ein Differenzbetrag von 250,19 €. Die Berechnung des Amtsgerichts im Rahmen der Streitwertfestsetzung sei unrichtig.

10
Was die Zulässigkeit anbetreffe, existiere kein Beschluss der Beklagten über die Einlegung der streitgegenständlichen Berufung. Die Verwaltung sei vorliegend nicht befugt gewesen, über die Einlegung der Berufung zu entscheiden, da ihre Bestellungszeit bereits abgelaufen sei. Der Hausverwaltervertrag habe am 31.12.2021 geendet. Zwar sei dieser nach Ablauf um weitere zwei Jahre verlängert, es sei jedoch der Beschluss über die Wiederbestellung vergessen worden. Die Kläger verweisen in diesem Zusammenhang auf die Trennungstheorie und führen weiter aus, dass es vorliegend auch gar nicht möglich gewesen sei, die Hausverwaltung zu bestellen. Nach dem Kenntnisstand der Kläger fehle der zuständigen Hausverwaltung die Berufserlaubnispflicht nach § 34 c GewO. Ab Erlaubniserteilung gelte für WEG-Verwalter zudem zwingend eine Weiterbildungspflicht. Auch nach den Regelungen im Verwaltervertrag (Anlage A 1) sei eine Bestellung der Hausverwaltung erforderlich.

11
Hierauf hat die Beklagte dahingehend Stellung genommen, dass jedenfalls eine Bevollmächtigung des Beklagtenvertreters für die 1. Instanz vorgelegen habe. Diese bestehe gemäß § 86 ZPO fort. Gemäß § 81 ZPO sei davon auch die Einlegung der Berufung umfasst. Im übrigen liege eine wirksame Wiederbestellung vor. Auch wenn laut dem maßgeblichen Beschluss lediglich eine Verlängerung des Verwaltervertrags beschlossen worden sei, sei hierin nach herrschender Meinung und Rechtsprechung konkludent auch die Verwalterbestellung enthalten. Die erste Bestellung sei durch den aufteilenden Eigentümer erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde weiter das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6.7.2022 vorgelegt, wonach unter TOP 6 wiederum beschlossen wurde, den Verwaltervertrag bis zum 31.12.2025 zu verlängern. Im übrigen sei die Verwaltung jedenfalls weiterhin amtierende Verwalterin. Gemäß Art. 2 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht bleibe der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Auch aus dem Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrags habe sich eine entsprechende Ermächtigung zur Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit der Rechtsverteidigung im hiesigen Verfahren ergeben. Die Ausführungen zu § 34 c GewO könnten dahingestellt bleiben. Eine unterstellt fehlende Gewerbeerlaubnis führe nicht zur Nichtigkeit des Bestellungsbeschlusses. Mit Schriftsatz vom 23.10.2024 wurde ferner ein Schreiben vom 23.10.2024 vorgelegt, wonach die neu bestellte Verwaltung die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei sowie sämtliche Prozesshandlungen und -erklärungen im hiesigen Verfahren genehmigt hat.

12
Daraufhin haben die Kläger erwidert, dass es unzutreffend sei, dass eine Bestellung der Verwaltung durch den aufteilenden Eigentümer erfolgt sei. Es sei auch unstreitig, dass die Hausverwaltung keine Gewerbeerlaubnis habe. Es sei unerheblich, dass seitens der neuen Hausverwaltung die Einleitung und Durchführung des Berufungsverfahrens genehmigt worden seien. Entscheidend sei vielmehr, dass die Handlungen der bisherigen Verwaltung nicht nachträglich genehmigt worden seien. Die Wohnungseigentümer seien bereits vom Bauträger im Kaufvertrag darauf hingewiesen worden, dass für die Abrechnung der Nebenkosten nicht das Miteigentum, sondern die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche

maßgebend sein solle. Die Heizkostenverordnung habe Vorrang vor den gemeinschaftsvertraglichen Regelungen des Wohnungseigentumsrechts.

13
Die Kammer hat mit Verfügung vom 16.5.2024, 31.7.2024 sowie der Terminsladung vom 7.1.2025 vorbereitende Hinweise, zu der die Kläger mit Schriftsatz vom 22.6.2025 Stellung genommen haben, erteilt und am 31.7.2025 mündlich verhandelt. Auf diese Hinweise, das Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie sämtliche Schriftsätze der Parteien und sonstige Aktenbestandteile wird Bezug genommen.

II.

14
1. Die Berufung ist zulässig. Sie wurde gemäß §§ 517, 519 Abs. 1, 2, § 520 Abs. 1, 2 frist- und formgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt. Die erforderliche Berufungssumme gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist erreicht; auf den mit der Ladungsverfügung erteilten Hinweis wird insoweit Bezug genommen. Maßgebend ist nicht die Beschwer der Kläger, die unter der maßgeblichen Grenze liegt, sondern die Beschwer des Verbands.

15
1.1. Insbesondere bedurfte es keines Beschlusses der Gemeinschaft über die Einlegung der Berufung.

16
1.1.1. Wird die Gemeinschaft – wie hier – verklagt, so ergibt sich die Pflicht und das Recht des Verwalters im Passivprozess in Ausübung seines gesetzlichen Vertretungsrechts der Klage entgegenzutreten, aus seiner Organstellung. Anders als nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG a.F. ist die Reichweite der Passivvertretungsmacht nicht auf Prozesshandlungen beschränkt, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (Bärmann/Becker, WEG, 15. Auflage, § 9b, Rdnr. 33 ff. zu Passivklagen). § 9b WEG statuiert nunmehr eine umfassende Vertretungsmacht des Verwalters (BGH, NJW 2022, 3577 ff.; Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 3, Rdnr. 62; Kap. 9, Rdnr 123). Auf § 27 Abs. 2 WEG kommt es insoweit nicht an; diese Regelung betrifft nur die Handlungspflichten im Innenverhältnis (Jennißen/Zschieschack, WEG, 8. Auflage § 9b, Rdnr. 5, 13). Die Pflicht und das Recht zur Prozessvertretung gilt auch und insbesondere für Beschlussklagen; genau um eine solche geht es hier. Im Normalfall ist der Verwalter als Vollzugsorgan des bzw. der Mehrheitsbeschlüsse dazu berufen, diesen Mehrheitswillen gegen eine Anfechtungsklage zu verteidigen (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Auflage, § 10, Rdnr. 289). Dies war schon zum alten Recht anerkannt (BGH, ZWE 2013, 368 ff.; LG Dortmund ZWE 2014, 325, 326; LG Berlin ZMR 2013, 735 ff.) und folgt nun aus der umfassenden gesetzlichen Vertretungsmacht gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Befugnis des Verwalters zur Vertretung der Gemeinschaft umfasst alle Maßnahmen zur Verteidigung gegen die Klage, d.h. der Verwalter kann bei Passivprozessen im Namen der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt mit der Prozessführung beauftragen und ihm eine entsprechende Prozessvollmacht erteilen (Jennißen/Suilmann, WEG, a,.a.O., § 44, Rdnr. 183). Dies umfasst auch die Einlegung eines Rechtsmittels (Jennißen/Suilmann, a.a.O.).

17
1.1.2. Die Kläger haben demgegenüber eingewandt, dass der seinerzeitige Verwalter tatsächlich nicht wirksam bestellt worden sei. Die Amtszeit habe am 31.12.2021 geendet; es sei lediglich der Verwaltervertrag für zwei Jahre verlängert worden. Dieser Einwand greift nicht durch.

18
Zwar verweisen die Kläger in diesem Zusammenhang im Ansatz zutreffend auf die Trennungstheorie und haben ihre diesbezüglichen Ausführungen in ihrer Stellungnahme vom 27.6.2025 vertieft. Die Konsequenz der Trennungstheorie wurde und wird von der Rechtsprechung jedoch im Einzelfall abgemildert und damit im Ergebnis der Einheitstheorie angenähert (BGH, Versäumnisurteil vom 5.7.2019, Az.: V ZR 278/17). In diesem Sinne ist ein Beschluss über die Fortsetzung des Verwaltungsvertrags nach Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend dahingehend auszulegen, dass davon nicht nur die Verlängerung des Vertrags, sondern als konstitutiver Bestandteil auch die Neubestellung des Verwalters umfasst ist. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer alle Voraussetzungen erfüllen wollen, um eine wirksame Neuwahl sicherzustellen (so ausdrücklich OLG Schleswig NJW-RR 2006, 1525 ff.; Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26, Rdnr. 38). Aus der Formulierung im Verwaltervertrag, wonach

dieser für die Dauer der Bestellung geschlossen wird, folgt nichts anderes. Diese spricht angesichts der expliziten Verknüpfung des Verwaltervertrags mit der Bestellung im Gegenteil vielmehr dafür, dass der Verwaltervertrag, der nach der Bestimmung die Bestellung voraussetzt und an diese gebunden ist, diese impliziert. Im übrigen enthält der Verwaltervertrag in § 2 zu beiden Instituten im wesentlichen gleichlautende Regelungen.

19
1.2. Letztlich bedarf dies keiner weiteren Vertiefung, da ausweislich des vorgelegten Schreibens vom 23.10.2024 (Anlage B 5) die nunmehr amtierende Verwaltung in Ausübung ihrer umfassenden Vertretungsmacht vorsorglich die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei mit der anwaltlichen Vertretung der WEG und mit der Einleitung und Durchführung des Berufungsverfahrens sowie die in diesem Zusammenhang bereits abgegebenen und erfolgten Prozesshandlungen und Prozesserklärungen genehmigt hat. Die Erklärung ist eindeutig.

20
1.3. Soweit die Kläger ferner eine fehlende gewerberechtliche Erlaubnis bzw. Weiterbildung des seinerzeitigen Verwalters gemäß § 34 c GewO rügen, verfängt auch dieser Einwand nicht. Ein solches Defizit mag in Bezug auf den Bestellungsbeschluss die Anfechtbarkeit bzw. einen Anspruch auf Abberufung begründen (Bärmann/Becker, a.a.O., § 26, Rdnr. 26). Ein Nichtigkeitsgrund ist dies nicht (so ausdrücklich Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 26, Rdnr. 46).

21
Diese Vorschrift spielt für die Auslegung des Beschlusses betreffend die Verlängerung des Verwaltervertrags, die objektiv-normativ zu erfolgen hat, keine Rolle.

22
2. Die Berufung ist begründet, dies aus folgenden Erwägungen, § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO:

23
2.1. Es bestehen entsprechend dem in der mündlichen Verhandlung erteilten Hinweis bereits Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage im Hinblick auf das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Zwar ist ein solches bei einer Anfechtungsklage regelmäßig anzunehmen. Es fehlt nur dann ausnahmsweise, wenn im Einzelfall ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann und Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder Dritte sicher auszuschließen sind (BGH, Beschluss vom 10.5.2012, Az.: V ZB 242/11).

24
Hier besteht die Besonderheit, dass der angefochtene Beschluss lediglich den Nachtrag bestätigt und diesen umsetzt; ihm kommt insoweit rein deklaratorische Bedeutung zu. Dies bedeutet, dass selbst bei Ungültigerklärung des streitgegenständlichen Beschlusses der Nachtrag unberührt bliebe und die Rechtsfolge (Geltung des neuen Verteilerschlüssels erst ab 2022) die gleiche wäre. Es spricht damit einiges dafür, das Rechtsschutzbedürfnis hier zu verneinen.

25
2.2. Letztlich kann dies nach den seitens des Bundesgerichtshofs für die Zulässigkeit von Feststellungsklagen entwickelten Grundsätzen dahingestellt bleiben, da die Klage jedenfalls unbegründet ist. Zwar hat die Prüfung der Zulässigkeit der Klage grundsätzlich Vorrang vor der Prüfung der Begründetheit. Hiervon kann indes eine Ausnahme gemacht werden, wenn der Zweck einer einzelnen Prozessvoraussetzung einer Sachentscheidung nicht entgegensteht. Dies ist bei der Prüfung des Rechtsschutzbedürfnisses der Fall, die deshalb unterbleiben kann, wenn sich die Klage als unbegründet erweist (Zöller/Greger, ZPO, 35. Auflage, vor § 253, Rdnr. 10; Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, 46. Auflage, § 256, Rdnr. 4).

26
Zunächst ist der Regelungsgehalt des streitgegenständlichen Beschlusses herauszuarbeiten, welcher vor dem Hintergrund des Nachtrags zu sehen ist. Dieser ist nicht, wie offensichtlich die Kläger und das Amtsgericht meinen, unter der Brille – nur – der HeizkostenV zu lesen, sondern beinhaltet eine allgemeine Änderung des Kostenverteilerschlüssels von MEA hin zu – berichtigten – Wohnflächen.

27
2.2.1. Insoweit ist anerkannt, dass den Wohnungseigentümern bei Änderungen des Umlageschlüssels, wie sie hier im Nachtrag zur Teilungserklärung erfolgt ist, aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird. Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenV genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern (BGH, NZM 2021, 481 ff.). Diese Grundsätze wurden für Mehrheitsbeschlüsse gemäß §§ 16 Abs. 3, Abs. 4 WEG a.F. entwickelt und gelten für Vereinbarungen, an der sämtliche Wohnungseigentümer mitwirken, umso mehr. Schranken für den Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergeben sich – lediglich – aus den Grenzen der Privatautonomie nach den §§ 134, 138 BGB.

28
Wie im Hinweis in der Ladungsverfügung ausgeführt, ist auch hier im Rahmen der Begründetheitsprüfung der entscheidende Ansatz, dass der angefochtene Beschluss lediglich – deklaratorisch – den Nachtrag zur Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung als verbindliche Vereinbarung umsetzt. Dieser gibt nunmehr eine Kostenverteilung – umfassend – nach den berichtigten Wohnflächen vor und sieht als Geltungsbeginn das Jahr vor, das auf den Vollzug folgt. Der Nachtrag gilt auch nicht, wie die Kläger meinen, ausdrücklich nur für Abschnitt IX.3 der Vorurkunde. Zwar kann sich die Änderung des Verteilerschlüssels von MEA zu Wohnflächen unmittelbar nur auf die dort genannten Kosten beziehen. Die Änderung der Wohnflächen wirkt sich aber zwangsläufig auch auf den Grundkostenanteil der Heizkosten aus. An diesen Nachtrag war die Gemeinschaft bei der hier streitgegenständlichen Beschlussfassung gebunden. Soweit das Amtsgericht dies verneint hat und meint, der Nachtrag halte einer Inhaltskontrolle nicht stand, entspricht dies nicht der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Vielmehr hat der Bundesgerichtshof gerade gegenteilig entschieden, dass die Regelungen über die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307 ff. BGB) auf die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht entsprechend anwendbar sind, da sich die einseitige Vorgabe der Gemeinschaftsordnung grundlegend von dem einseitigen Stellen schuldrechtlicher Vertragsbedingungen unterscheidet (BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az. V ZR 196/19). Es fehle schon an der durch ein Informations- und Motivationsgefälle zwischen Verwender und Kunden gekennzeichneten Konfliktsituation und der daraus resultierenden Gefahr einer unangemessenen Risikoabwägung, der mit der AGB-Kontrolle begegnet werden soll. Auch eine planwidrige Regelungslücke bestehe nicht (BGH, a.a.O.). Soweit der BGH von dem teilenden Eigentümer einseitig vorgegebene Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die in einem spezifischen Zusammenhang mit der einseitigen Aufteilung stehen, im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht gleichwohl einer Inhaltskontrolle unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls nach dem Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unterworfen hat, ist dies hier ebenfalls nicht einschlägig. Auf dem Prüfstand steht nämlich ein Nachtrag, der von sämtlichen Miteigentümern bzw. in Vollmacht für diese unterzeichnet wurde; eine einseitige Regelung (seitens des Aufteilers) liegt nicht vor.

29
Nachdem, wie ausgeführt, keine Inhaltskontrolle stattfindet, kann in diesem Rahmen auch nicht mit einer unangemessenen Benachteiligung der Kläger, die die Kammer angesichts der in Rede stehenden – geringfügigen – Beträge im übrigen hier nicht sieht, bei Beibehaltung des ursprünglichen Verteilerschlüssels argumentiert werden, wie das Amtsgericht dies tut. Dies mag bei einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zu berücksichtigen sein; hier geht es indes um den umgekehrten Fall, nämlich um die weitere Anwendung des – alten – Kostenverteilerschlüssels für das Wirtschaftsjahr 2021.

30
Soweit das Amtsgericht ferner damit argumentiert hat, es könne davon ausgegangen werden, dass die Beteiligten bei der Errichtung des Nachtrags die begründete Erwartung gehabt hätten, dieser werde noch im selben Jahr vollzogen, kommt es auch darauf nicht an. Maßgebend sind nicht irgendwie geartete subjektive Erwartungen, über die ohnehin nur spekuliert werden kann. Vereinbarungen sind vielmehr objektiv-normativ nach den für Grundbucheintragungen geltenden Grundsätzen auszulegen. Maßgebend ist der Sinn, wie er sich bei unbefangener Betrachtung als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt. Danach handelt es sich nach der Formulierung keineswegs um eine „beschlussoffene“ Bestimmung. Eine praktikable Änderungsmöglichkeit“ durch Mehrheitsbeschluss bestand entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass Vereinbarungen nur durch Vereinbarung abgeändert werden können.

31

1.2.2. Wie bereits ausgeführt, zielt der Nachtrag nicht spezifisch auf die Verteilung der Heizkosten ab, wie eingangs ausgeführt, sondern enthält allgemein für die Instandhaltungsrücklage und die Abrechnung der Kosten des Gemeinschaftseigentums eine Änderung des Verteilungsschlüssels von Miteigentumsanteilen zu Wohnflächen und setzt in diesem Zusammenhang für die Wohnungen 1 und 8 eine neue Fläche an. Dies ist wirksam.

32
Was den zeitlichen Geltungsbereich betrifft, folgt er dem Grundsatz, dass ein vereinbarter Kostenverteilungsschlüssel (hier Miteigentumsanteile) solange gilt, bis ein neuer beschlossen bzw. – wie hier – wirksam vereinbart wird. Die Berichtigung der Flächen hatte damit nach dem alten Schlüssel von vorneherein nur Bedeutung für den Festkostenanteil der Heizkosten.

33
Insoweit gilt bei Flächenangaben allgemein, dass bei der Umlage von Kosten nach Quadratmeterfläche in Fällen, in denen Wohnflächenangaben/Quadratmeter nicht nur im Aufteilungsplan, sondern in der Teilungserklärung selbst angegeben sind, diese und nicht die tatsächliche Fläche maßgebend sind, solange die Gemeinschaft keine anderen beschließt (so ausdrücklich LG Dortmund, ZMR 2016, 721, 722; LG Frankfurt, ZMR 2018, 789 ff.; LG Frankfurt, ZWE 2020, 40, 50; OLG Frankfurt, NZM 2007, 490 ff.; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Auflage, § 8, Rdnr. 74; BeckOGK/Falkner, 1.5.2023 WEG, § 16, Rdnr. 155; Bärmann/Becker, WEG, 15. Auflage, § 16, Rdnr. 61; Jennißen/Jennißen, WEG, a.a.O., § 16, Rdnr. 101; vgl. dazu auch Elzer, StichwortKommentar/Breihold, Heizkosten, Rdnr. 33-35). Dies folgt letztlich aus dem im WEG-Recht geltenden Publizitätsgedanken, wonach für Sonderrechtsnachfolger klar erkennbar sein muss, welche Größen anzunehmen sind. Die Größe der Fläche kann im Verhältnis der Wohnungseigentümer abweichend von einer Berechnung vereinbart werden (so ausdrücklich Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 16, Rdnr. 84). Ein solcher Fall ist hier gegeben. Die Flächen sind nicht lediglich im Aufteilungsplan enthalten, sondern wurden ausdrücklich in die Teilungserklärung bei der Aufteilung in Miteigentumsanteile mitaufgenommen. Diese Regelung in der Teilungserklärung kann mithin nicht einfach unberücksichtigt bleiben. Zwar müssen Wohn- und Nutzfläche grundsätzlich nicht in der Teilungserklärung festgelegt werden; ist dies aber so, sind im Zweifel die genannten Flächenangaben verbindlich, wie die Kläger selbst ausführen. Hieran ist der Verwalter – zunächst – gebunden, selbst wenn die vereinbarte Fläche von der tatsächlichen abweicht (Hügel/Elzer, a.a.O.). Eine erhebliche Abweichung (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O.) sieht die Kammer hier nicht. Hinzu kommt folgende Überlegung: Zwar kann ein Anspruch auf Änderung bzw. Anpassung der Teilungserklärung bestehen, wenn etwa das Gebäude anders als geplant erstellt oder durch nachträgliche Anbauten sich die Wohnflächen geändert haben. Dieser muss indes aktiv in einem gesonderten Klageverfahren geltend gemacht und kann nicht im Beschlussanfechtungsverfahren einredeweise eingewendet werden. Die in der Teilungserklärung getroffene Regelung gilt weiterhin, solange sie nicht durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer abgeändert worden ist (OLG Frankfurt, a.a.O.; KG, ZWE 2002, 224 ff.). Berechtigte Anpassungsbegehren müssen in der Gemeinschaftsordnung umgesetzt werden, damit klar und eindeutig wird, welche Vereinbarungen im Verhältnis der Wohnungseigentümer gelten. Ansonsten stünde auch nicht rechtskräftig fest, dass ein Anpassungsanspruch besteht, weil sich die Wirkungen der Rechtskraft nicht auf Einreden erstrecken (BGH, Urteil vom 23.3.2018, Az.: V ZR 307/16). Die in der Teilungserklärung angebene Wohnfläche, mag diese auch nicht – mehr – zutreffend sein, ist damit jeder Jahresabrechnung, soweit für die Verteilung maßgebend, weiterhin zugrunde zu legen, solange nicht die Wohnungseigentümer z.B. zur Anpassung an etwaig veränderte Verhältnisse eine Änderung des Verteilerschlüssels bzw. der diesem zugrunde zu legenden Fläche vornehmen.

34
Selbst wenn man eine Verbindlichkeit wegen des Zusatzes „ca“ ablehnen würde, gilt nichts anderes. Stehen die Flächen nicht bzw. nur ungefähr fest, kann der Umlageschlüssel Wohn-/Nutzfläche erst dann angewendet werden, wenn die Wohnungseigentümer die Fläche vereinbaren oder beschließen (Hügel/Elzer, a.a.O., § 16, Rdnr. 85). Genau dies setzt der Nachtrag um.

35
Insgesamt bleibt festzuhalten, dass eine Änderung des Verteilerschlüssels für die allgemeinen Betriebskosten und die Festlegung, ab wann diese gelten soll, im Vereinbarungswege sicher zulässig ist.

36

2.2.3. Bei den Heizkosten lässt der Nachtrag den Verteilerschlüssel gemäß Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung unberührt und wirkt sich nur insoweit bei den 30% Grundkosten aus, als er bei zwei Wohnungen neue Wohnflächen vorgibt. Dabei gilt der Grundsatz, wonach es bei Flächenangaben auf die – verbindlichen – Angaben in der Teilungserklärung ankommt, solange die Gemeinschaft keine anderen beschließt, auch für die Heizkosten. Auch insoweit hat die Teilungserklärung Vorrang und ist – zunächst – maßgebend (Greiner, a.a.O.; Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 16, Rdnr. 166 unter Verweis auf LG Dortmund, a.a.O.; so auch Lammel, 5. Auflage 2022, HeizkostenV, § 7, 59, auf Angaben im Nutzungsvertrag abstellend, selbst wenn diese mit den tatsächlichen Größen nicht übereinstimmen). Dies bedeutet, dass die in der Teilungserklärung festgelegten Flächen der HeizkostenV in der Jahresabrechnung zugrunde zu legen sind, selbst wenn sie mit dem Ergebnis einer durchgeführten Vermessung nicht übereinstimmen (so ausdrücklich OLG Schleswig, NZM 2008, 291, 292). Ein Widerspruch zur HeizkostenV besteht solange nicht, als nach einem zulässigen Verteilerschlüssel gemäß §§ 7, 8 HeizkostenV abgerechnet wird (OLG Schleswig a.a.O.).

37
Insoweit gilt Folgendes: Es bedarf keines Beschlusses darüber, ob die HeizkostenV angewendet wird. Sofern keine Ausnahme nach den §§ 2, 11 HeizkostenV greift, gelten deren Vorschriften unmittelbar im Verhältnis der Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern und zu dem Verwalter. Die HeizkostenV gibt aber nur einen Rahmen vor, der durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden muss und ist damit für eine unmittelbare Anwendung nicht geeignet (BeckOGK/Falk ner, a.a.O., § 16, Rdnr. 201). Die notwendigen Entscheidungen über die Verbrauchserfassung, die Kostenverteilung und ggfalls (Neu-)Vermessung der Flächen haben die Eigentümer zu treffen (Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Auflage, § 16, Rdnr. 45).

38
Genau dies tut der Nachtrag, indem er nun andere Wohnflächen vorgibt. Dabei begegnet die Festlegung des zeitlichen Geltungsbereichs auf das nachfolgende Jahr auch unter dem Blickwinkel der Heizkostenverordnung keinen rechtlichen Bedenken. Zwar folgt schon aus der gesetzlichen Regelung (§ 2 HeizkostenV), dass deren Vorschriften abweichenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer vorgehen (Bärmann/Becker, a.a.O., § 16, Rdnr. 78). Diesen Ansatz haben die Kläger zutreffend herausgearbeitet und dieser wird seitens der Kammer auch nicht in Frage gestellt. Die HeizkostenV stellt indes für den Festkostenanteil nicht nur einen Schlüssel zur Verfügung. Die Festkosten können nicht nur nach der Größe von Wohn- und Nutzfläche verteilt werden, sondern auch nach dem umbauten Raum. Bei Wahl des Maßstabs Wohnfläche kann die gesamte Wohnfläche, oder auch nur die beheizten oder beheizbaren Räume herangezogen werden. In der HeizkostenV selbst findet sich kein Anhaltspunkt dafür, welche Berechnungsweise der Feststellung der Raummaße zugrunde gelegt werden (Schmid, ZWE 2008, 371 ff.; Lammel, 5. Auflage 2022, HeizkostenV, § 7, Rdnr. 58, 59). Weder die HeizkostenV noch andere Vorschriften enthalten verbindliche Vorgaben zur Bestimmung der maßgeblichen Flächen bei der Verteilung der Warmwasserkosten (BGH, a.a.O.). Dies hat der Klägervertreter in seinem Schriftsatz vom 27.6.2025 selbst ausgeführt. Insoweit kommt der HeizkostenV also kein zwingender Charakter zu. Nichtig können allenfalls Beschlüsse sein, die einen Verbrauchsanteil von weniger als 50% oder gar eine gänzlich verbrauchsunabhängige Abrechnung vorsehen (Bärmann/Becker, a.a.O., § 16, Rdnr. 92).

39
Eines Rückgriffs auf die Öffnungsklausel des § 9 IX Ziffer 4 GemO, der eine Abänderung des Abrechnungsmodus – nicht der Flächen – per qualifizierter Mehrheit ermöglicht, bedurfte es nicht. Die Auffassung der Kläger, die aus dessen Wortlaut schließen wollen, dass bei den beheizten Wohnflächen ausschließlich die tatsächlichen Wohnflächen gemäß dem neuen Aufteilungsplan und nicht die fiktiven Flächen gemäß den bisherigen Plänen maßgebend sein sollen, verkennt die ausdrückliche Angabe der Größe der Flächen in der ursprünglichen Teilungserklärung.

40
Im übrigen dürfte es sich bei der HeizkostenV auch nicht um ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB mit der Folge der Nichtigkeit abweichender Vereinbarungen oder Beschlüsse handeln. Es handelt sich letztlich um eine Kollisionsfrage, für deren Lösung der Vorrang der HeizkostenV genügt (Lammel, a.a.O., § 7 HKV, Rdnr. 10 ff.; so auch Bärmann/Becker, a.a.O., § 16, Rdnr. 78). Dies hat zur weiteren Konsequenz, dass Beschlüsse der fristgebundenen Anfechtung bedürfen, und Vereinbarungen einer entsprechenden anpassenden Abänderung, sofern sie mit der HeizkostenV in Widerspruch stehen (Lammel, a.a.O., § 3

HKV, Rdnr. 6). Die Berichtigung einer Vereinbarung – und damit auch von Flächenangaben in einer Teilungserklärung – kann nur durch Vereinbarung erfolgen (Schmid, a.a.O.). Entgegenstehende Beschlüsse sind zumindest dann nicht nichtig, wenn es sich – wie hier – um einen auf eine einmalige, konkrete Jahresabrechnung bezogenen Verstoß handelt (BGH, ZWE 2023, 284 ff.; BGH, Urteil vom 22.6.2018, Az.: V ZR 193/17).

41
2.2.4. Soweit es den zeitlichen Geltungsbereich betrifft, erfolgte diese Regelung wohl vor dem Hintergrund der sich stellenden Rückwirkungsproblematik bzw. zur Vermeidung einer Änderung des Verteilerschlüssels mitten im laufenden Wirtschaftsjahr, wie beklagtenseits ausgeführt. So erscheint z.B. bei monatlich abzurechnenden Betriebskosten (Dienstleistungsverträge wie Hausmeister, Verwalter, Reinigungskräfte, Winterdienst etc.) die Anwendung unterschiedlicher Abrechnungsmaßstäbe innerhalb eines Monats bei einem Vollzug in der Mitte des Monats, wie hier, nicht praktikabel. Es ist damit nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinschaft einen „glatten Schnitt“ im Sinne einer rein zukünftigen Geltung ab dem Folgejahr gemacht hat.

42
Der jeweils geltende Schlüssel für die Verteilung der Heizkosten kann im übrigen durch Vereinbarung (oder auch durch Beschluss) – nur – für künftige Abrechnungszeiträume wieder geändert werden (so ausdrücklich Hügel/Elzer, a.a.O., § 16, Rdnr. 110; Bärmann/Becker, a.a.O., § 16, Rdnr. 88). Soweit die Kläger eine Rückwirkung in ihrer Berufungserwiderung in Abrede stellen wollen, da unstreitig sei, dass die Wohnflächen von Anfang an unverändert seien, greift dies aus mehrfachen Gründen nicht durch. Zum einen ist dies gerade nicht unstreitig. Vielmehr ist im unstreitigen Tatbestand – und damit für die Kammer bindend – ausgeführt, dass sich die Wohnflächen der Wohnungen 1 und 8 aufgrund einer Baumaßnahme (also nachträglich) vergrößert hätten. Entsprechend wird im Nachtrag selbst die Vergrößerung der Wohnflächen der beiden Wohnungen mit „Baumaßnahmen“ begründet. Zum anderen führt eine veränderte Wohnfläche bzw. Berechnungsmethode bei Ermittlung derselben im Ergebnis zu einer veränderten Verteilung der Kosten (BGH, a.a.O.) und hat damit betreffend den Zeitraum vor Beschlussfassung zwangsläufig rückwirkenden Charakter.

43
Es ist fraglich, ob eine Änderung der für den Festkostenanteil maßgebenden Fläche bereits von dem strikten Rückwirkungsverbot des § 6 Abs. 4 HeizkostenV, wonach eine Änderung immer nur für das kommende, nicht laufende Abrechnungsjahr beschlossen werden kann (vgl. dazu MüKoBGB/Zehelein, HeizkostenV, § 6, Rdnr. 6,7; Lammel, a.a.O., § 6 HKV, Rdnr. 51; BeckOGK/Drager a.a.O., HeizkostenV, § 6 Rdnr. 41, 42; LG Hamburg ZWE 2024, 366, 367), erfasst ist (verneinend LG Frankfurt, ZMR 2018, 789 ff., da es nicht um die Änderung des Abrechnungsmaßstabs gehe). Jedenfalls gelten die allgemeinen Grundsätze: Danach sind Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führen, grundsätzlich unzulässig. Zwar fehlt es insoweit nicht an der Beschlusskompetenz. Davon zu trennen ist indes die – nicht die Beschlusskompetenz betreffende – Frage, ob eine solche Regelung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Insoweit ist zu differenzieren: Rückwirkungen im Hinblick auf einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt können nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände hingenommen werden, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt. Geht es dagegen um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, ist eine Rückwirkung – soweit spezialgesetzliche Regelungen (wie etwa § 6 Abs. 4 HeizkostenV) fehlen – hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat, etwa wenn für das laufende Wirtschaftsjahr kein auf der Grundlage des alten Schlüssels aufbauender Wirtschaftsplan beschlossen wurde und die Abrechnung noch in der Schwebe ist (BGH, Urteil vom 1.4.2011, Az.: V ZR 162/10; BGH, Urteil vom 9.7.2010, Az.: V ZR 202/09). Danach soll nach einer Auffassung die Änderung des im bestandskräftigen Wirtschaftsplans angewandten Kostenverteilungsschlüssels für die Jahresabrechnung derselben Wirtschaftsperiode in der Regel nicht in Betracht kommen (so Leitsatz LG Berlin, ZWE 2014, 269, 270; a.A. LG Hamburg, ZWE 2013, 453 ff.; LG Hamburg, ZMR 2012, 290 ff.). Ob eine Rückwirkung während des laufenden Jahres zulässig gewesen wäre, muss hier nicht entschieden werden. Zumindest dürfte eine Rückwirkung, wie sie die Kläger wünschen, ein rechtliches Problem darstellen. Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt,

durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll (BGH, Urteil vom 16.9.2022, Az.:.V ZR 69/21). Wie vom Bundesgerichtshof zur Verteilung des Selbstbehalts in der verbundenen Gebäudeversicherung entschieden, können die Wohnungseigentümer im Hinblick auf Themen, die sich rechtlich nicht sicher beurteilen lassen und über die sie sich nicht einig sind, ihre zukünftige Verwaltung durch Beschluss festlegen. Die Gemeinschaft kann und darf sich also bei streitigen Fragen per Mehrheitsbeschluss positionieren. Umso mehr muss dies für eine Vereinbarung gelten. Es ist damit nicht zu beanstanden, wenn der Nachtrag, um weiteres Streitpotential zu reduzieren, das Problem der Rückwirkung vermeiden will und im Zuge einer einheitlichen Abrechnung – bei unterjährigem Vollzug – die Geltung ab dem Folgejahr anordnet.

44
2.2.5. Soweit die Kläger – wie auch das Amtsgericht – ferner auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, NZM 2019, 288 ff.; BGH, NJW 2018, 2317 ff.) verweisen, wonach für die Umlage der Betriebskosten (konkret Heizkosten) nach Wohnflächenanteilen nicht auf die Angaben im Mietvertrag, sondern allein auf die tatsächlichen Flächenangaben abzustellen ist und die frühere „10-Prozent-Rechtsprechung“ (BGH, NJW 2008, 142 ff.) ausdrücklich aufgegeben wurde (BGH, NJW 2016, 239 ff.), ist festzuhalten, dass es sich um rein mietrechtliche Entscheidungen handelt. Die dort aufgestellten Grundsätze sind auf das Wohnungseigentumsrecht nicht übertragbar. Die mietrechtliche Sichtweise wird damit begründet, dass eine in der gebotenen Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten es doch jedenfalls grundsätzlich erfordert, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit einheitlich erfasste Betriebskosten (hier: Heizkosten) nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden, der gleichermaßen für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gilt. Damit würden im Allgemeinen subjektive Vorstellungen einzelner Mietvertragsparteien zur Wohnungsgröße, die ihren Ausdruck in einer Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnfläche gefunden haben, von vorneherein als tauglicher Abrechnungsmaßstab ausscheiden.

45
Diese Argumentation greift hier aus verschiedenen Gründen nicht. Zum einen steht nicht die Einheitlichkeit/Objektivität des Abrechnungsmaßstabs in Frage. Es handelt sich nicht um einen Vertrag im Zwei-Personen-Verhältnis, der möglicherweise über die sich dann ergebende Gesamtwohnfläche Auswirkungen auf Personen hat, die am Vertrag bzw. an der Beschaffenheitsvereinbarung nicht mitgewirkt haben, sondern um eine mehrseitige Vereinbarung, die von sämtlichen Miteigentümern unterzeichnet wurde. Im übrigen gilt im WEG, wie ausgeführt, der Grundsatz, dass die in der Gemeinschaftsordnung getroffene Regelung (hier: die ursprünglichen Flächenangaben) gilt, solange sie nicht durch eine Vereinbarung aller Eigentümer abgeändert worden ist. Berechtigte Anpassungsbegehren müssen erst umgesetzt werden, um diesen Geltung zu verschaffen (BGH, Urteil vom 19.7.2024, Az.: V ZR 139/23; BGH, Urteil vom 23.3.2018, Az.: V ZR 307/15). Aufgrund dieser Besonderheit ist die mietrechtliche Rechtsprechung – entgegen der Auffassung der Klagepartei – hier nicht übertragbar.

46
2.2.6. Die Kläger meinen in diesem Zusammenhang ferner, dass erschwerend hinzukomme, dass es für den von der Beklagtenpartei beschlossenen Verteilerschlüssel keinen sachlichen Grund gebe bzw. dieser willkürlich sei. Dies ist indes hier nicht der entscheidende Prüfungsmaßstab. Es geht schließlich nicht um eine Änderung des Verteilerschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 ZPO, sondern vielmehr um die Beibehaltung des alten Schlüssels für das laufende Jahr und dies auf Grundlage einer Vereinbarung.

47
Soweit sich die Kläger auf Regelungen im Kaufvertrag berufen, wonach es auf die tatsächlichen Wohnflächen ankomme, betreffen diese rein das schuldrechtliche Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer; sie sind im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nicht von Belang und wurden zudem erstmals in zweiter Instanz eingeführt, § 531 Abs. 2 ZPO.

48
Der Nachtrag ist damit wirksam; der angefochtene Beschluss setzt diesen lediglich um. Dies ist nicht nur nicht zu beanstanden, sondern zwingend.

III.

49
1. Die Kostenentscheidung für die erste Instanz beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 ZPO. Das Unterliegen der Kläger hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses vom 22.12.2022 zu TOP 1 stellt sich als geringfügig dar. Was die Kosten für das Berufungsverfahren betrifft, haben diese die Kläger gemäß § 97 Abs. 1 ZPO zu tragen.

50
2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit, soweit Berufung eingelegt wurde, folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wurde (Thomas/Putzo/Seiler, 46. Auflage, § 708, Rdnr. 11). Gemäß § 713 ZPO hat die Kammer davon abgesehen, eine Abwendungsbefugnis im Sinne von § 711 ZPO auszusprechen, da die Voraussetzungen, unter denen ein Rechtsmittel gegen ein Urteil stattfindet, unzweifelhaft nicht vorliegen. Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist ausgeschlossen, da der Beschwerdewert für die Kläger vorliegend zwanzigtausend Euro eindeutig nicht übersteigt.

51
3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

52
4. Die Streitwertfestsetzung für das Berufungsverfahren erfolgte gemäß § 49 GKG. Der Berechnung des Klägervertreters in seiner Berufungserwiderung war in dieser Form nicht zu folgen, da sie sich nicht zum Gesamtinteresse der Beteiligten verhält und – ebenso wie das Amtsgericht, welches im übrigen von unzutreffenden bzw. fiktiven Zahlen ausgegangen ist – nur auf die Heizkosten abstellt. Der streitgegenständliche Beschluss enthält jedoch eine zeitliche Regelung für die Änderung des Verteilerschlüssels in toto. Mangels konkret bezifferbarer Anhaltspunkte hält die Kammer insoweit den Regelstreitwert für angemessen.

53
Vor diesem Hintergrund war auch der vom Amtsgericht festgesetzte Streitwert entsprechend von Amts wegen gemäß § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG abzuändern. Zwar lautet die Vorschrift des § 63 Abs. 3 Satz 1 GKG lediglich dahingehend, dass die Festsetzung von Amts wegen geändert werden „kann“. Damit wird die Änderung jedoch nicht in das Ermessen des Gerichts gestellt, sondern lediglich dessen Zuständigkeit für die Änderung begründet. Erkennt das Gericht die Unrichtigkeit der erfolgten Streitwertfestsetzung, so muss es diese daher bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 63 Abs. 3 GKG abändern (Binz/Dörndorfer/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 5. Auflage, § 63, Rdnr. 10). Dabei genügt es für die Änderungsmöglichkeit, wenn die Sache – wie hier – wegen eines Teils in der Rechtsmittelinstanz schwebt.