

Amtsgericht Aachen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 7 HeizKV; 10 Abs. 2 Satz 3, 16 Abs. 3 WEG

- 1. Alleine, dass aufgrund bestimmter Umstände der geltende Kostenverteilungsschlüssel nicht sachgerecht erscheint, rechtfertigt es nicht, diesen schlichtweg nicht weiter anzuwenden. Vielmehr kann dies lediglich Anlass zu einer Verteilungsschlüsseländerung auf dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Wege sein.**
- 2. Wenn ein in einer Wohnungseigentumsanlage geltender Kostenverteilungsschlüssel nicht oder nicht mehr den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, haben die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Möglichkeit, durch Stimmenmehrheit einen derartigen Kostenverteilungsschlüssel zu ändern.**
- 3. Unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann überdies jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen.**

AG Aachen, Urteil vom 30.04.2014; Az.: 119 C 78/13

Tenor:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelferinnen trägt die Klägerin.

III. Dieses Urteil ist in seiner Kostenentscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 41.245,55 €

Tatbestand:

Die Klägerin ficht den Jahresabrechnungsbeschluss 2012 an und beantragt außerdem, die Beklagten zur Neuerstellung der Heizkostenabrechnung 2012 nach näherer Maßgabe zu verurteilen.

Die Klägerin bildet zusammen mit den Beklagten die streitgegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Objekt ist eine sogenannte Einrohrheizung eingebaut. Zumindest seit dem Jahr 2000 werden die Heizkosten in den Jahresabrechnungen in einem Verhältnis von 70% nach Verbrauch und von 30% nach Grundfläche verteilt.

In der Eigentümerversammlung vom 28.11.2013 beschlossen die Wohnungseigentümer unter Tagesordnungspunkt 4 die Jahresabrechnung 2012. In der zu dieser Jahresabrechnung gehörenden Heizkostenabrechnung sind erneut die Heizkosten nach einem Verhältnis von 70% nach Verbrauch und von 30% nach Grundfläche verteilt worden.

Die Klägerin trägt vor, die im Objekt vorhandene Einrohrheizung sorge für völlig ungewöhnliche Ergebnisse. Obwohl die Klägerin nur mit 0,5% an der Wohnfläche des Gesamtobjektes beteiligt sei, müsse sie 1,2% der Heizkosten bezahlen, obwohl sie ihre Einheit auf maximal 19 Grad, höchstens 20 Grad heize. Dabei habe die Umstellung der Wärmeerfassungsgeräte von Verdunstungsverteilern auf elektronische Kostenverteiler zu einer Steigerung der Heizkosten um 50,08% geführt. Der bei der Klägerin gemessene hohe Verbrauch läge vermutlich daran, dass die Klägerin am Ende ein Stranges der Einrohrheizung liege und, obwohl erheblich weniger Heizenergie in der Einheit der Klägerin ankäme, trotzdem so gezählt würde, als würde die komplette Heizenergie bei ihr ankommen. Die elektronischen Heizkostenverteiler seien im oberen Drittel der Heizkörper angebracht, also dort, wo diese noch warm würden. Deshalb könne der Verbrauch nicht über diese elektronischen Heizkostenverteiler erfasst werden. Die dennoch unter Verwendung von deren Werte beschlossene Jahresabrechnung widerspreche deshalb den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Da die über die Heizkostenverteiler ermittelten Zahlen keine Aussagekraft besitzen würden, gelte nicht der bestandskräftige Umlageschlüssel. Die Heizungsanlage sei auch nicht in ausreichendem Maße isoliert. Der richtige Verteilungsschlüssel sei 50/50 unter Berücksichtigung der Richtlinie VDI 2077. Für das vergangene Jahr 2012 bestünde keine andere Möglichkeit, zu einer gerechten Abrechnung zu kommen.

Die Klägerin beantragt,

1. den auf der Eigentümerversammlung vom 28.11.2013 unter Tagesordnungspunkt 4 (Hausgeldabrechnung 2012) gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,
2. die Beklagten zu verpflichten, die Heizkostenabrechnung 2012 neu erstellen zu lassen, und zwar mit einem Verteilungsschlüssel 50% Grundkosten und 50% Verbrauchskosten unter Berücksichtigung von VDI 2077.

Die Beklagten sowie die dem Rechtsstreit beigetretenen Streithelferinnen beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sowie die Streithelferinnen bestreiten, dass der Ansatz von 70% der Heizkosten nach Verbrauch ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche. Die Heizungsanlage sei auch in ausreichendem Maße, insbesondere dem Baujahr entsprechend, isoliert. Außerdem sei auch das Korrekturverfahren VDI 2077 deshalb nicht anzuwenden, weil keines der drei Kriterien erfüllt sei, für welches diese Empfehlung die Anwendung des Korrekturverfahrens rechtfertige.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die in der Jahresabrechnung 2012 vorgenommene Heizkostenverteilung entspricht dem in der Anlage geltenden Kostenverteilungsschlüssel und ist deshalb nicht zu beanstanden.

Einer Entscheidung nun im Verkündungstermin steht nicht entgegen, dass die Streithelferin C erst nach Anordnung des schriftlichen Verfahrens beigetreten ist. Nach § 67 ZPO muss sie den Rechtsstreit in der Lage annehmen, in dem er sich zum Zeitpunkt des Beitrittes befindet. Außerdem haben die von ihr unterstützten Beklagten dem schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Der angefochtene Jahresabrechnungsbeschluss 2012 einschließlich der darin enthaltenen Heizkostenabrechnung wäre nur dann für ungültig zu erklären, wenn er nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde. Dies bedeutet, dass im Abrechnungsbeschluss die Vorgaben des Gesetzes und der in der Anlage für Jahresabrechnungen geltenden Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten sind. Dies aber ist der Fall.

Zumindest seit dem Jahr 2000 werden in der streitgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage die Heizkosten zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Grundkosten verteilt. Dieser Verteilungsschlüssel hält die Grenzen, welche § 7 HeizKV steckt, ein und ist deshalb wirksam. Daher gilt dieser Kostenverteilungsschlüssel innerhalb der streitgegenständlichen Gemeinschaft bis zu dessen ordnungsgemäßer Änderung (OLG Hamburg ZMR 2007, Seite 210 ff.).

Wenn ein in einer Wohnungseigentumsanlage geltender Kostenverteilungsschlüssel nicht oder nicht mehr den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, haben die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Möglichkeit, durch Stimmenmehrheit einen derartigen Kostenverteilungsschlüssel zu ändern. Unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann überdies jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen. Nur auf einem dieser beiden Wege könnte die Klägerin deshalb eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Heizkosten herbeiführen, welche dann für danach zu beschließende Abrechnungen anzuwenden wäre.

Diese Lösung entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes.

In der Entscheidung BGH ZMR 2010, Seite 970 f. hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch die Frage der Änderung des Verteilungsverhältnisses in einer Heizkostenabrechnung nach § 16 Abs. 3 WEG zu behandeln ist. Zugleich aber hat der Bundesgerichtshof in der Entscheidung ZMR 2010, Seite 775 ff. ausgesprochen, dass eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels transparent vorgenommen werden muss. Dies kann nicht nur im Rahmen eines Abrechnungs- oder Wirtschaftsplanbeschlusses geschehen. Deshalb kann neben dem Fall des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG das Verteilungsverhältnis hinsichtlich der Heizkostenabrechnung nur durch einen Kostenverteilungsänderungsbeschluss

verändert werden, welcher dies ausdrücklich und eigens für noch nicht abgelaufene Abrechnungszeiträume anordnet.

Nichts anderes als die Anwendung dieser Grundsätze auch auf die Frage des Verteilungsverhältnisses von Verbrauch und Grundkosten bei der Heizkostenverteilung ist auch wirtschaftlich sinnvoll, da die Heizkosten regelmäßig die größte Kostenposition im Rahmen einer Jahresabrechnung ausmachen und es nicht einsehbar wäre, dass etwa für die regelmäßig viel geringeren Kosten des Allgemeinstroms das umständlichere Verfahren zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels eingehalten wird, während für die wirtschaftlich viel bedeutendere Heizkostenposition eine Änderung des Verteilungsschlüssels in jeder einzelnen Jahresabrechnung zugelassen würde.

Deshalb kann der in der Literatur teilweise vertretenen gegenteiligen Auffassung nicht gefolgt werden. Etwa Bärmann-Becker, 12. Auflage 2013, § 16 Rn. 67 nimmt unter Verweis auf Michael J. Schmid, ZWE 2012, 214 f. an, dass das Verteilungsverhältnis nach § 7 Heizkostenverordnung einfach inzident in jeder Abrechnung geändert werden kann. Bereits im zitierten Aufsatz von Michael J. Schmid, ZWE 2012, Seite 214 f. wird dies aber letztlich selbst verneint, da die von diesem zunächst formulierte Möglichkeit, mit jeder Abrechnung über die Kostenverteilung neu zu entscheiden, im Ergebnis als unzweckmäßig und deshalb mit den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu vereinbaren, bezeichnet wird. Damit hält auch Michael J. Schmid eine Änderung des Verteilungsschlüssels in jeder einzelnen Heizkostenabrechnung nicht für zulässig. Dies hatte er so auch zuvor bereits in Riecke/Schmid-Michael J. Schmid 3. Auflage 2010, § 3 Heizkostenverordnung, Rn. 13 formuliert.

Dagegen kann auch nicht eingewendet werden, die von den elektronischen Heizkostenverteilern ermittelten Werte seien ohne Aussagekraft und könnten deshalb nicht herangezogen werden. Vielmehr ist der Einsatz von Heizkostenverteiler ein auch von der HeizkostenVO vorgesehener Weg, die entstandenen Kosten zumindest für einen Verbrauchsanteil nach einem konkret erfassen Verteilungsmaßstab und damit mit dem Ziel einer höheren Gerechtigkeit zu verteilen. Wie genau auf diesem Weg eine Annäherung an den von der Klägerin verursachten Heizenergieverbrauch tatsächlich gelingt, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Jedenfalls sind dazu auch die konkret eingesetzten Erfassungsgeräte nie absolut, sondern allenfalls besser oder weniger gut geeignet. Gerade die Kostenposition der Heizkosten zeigt, dass eine absolute Kostenverteilungsgerechtigkeit nie zu erreichen ist. Es kommt deshalb darauf an, mit einem geeigneten Kostenverteilungsschlüssel, den die Wohnungseigentümer vor dem Ende des Abrechnungszeitraumes kennen müssen, eine so gerechte Verteilung zu erreichen, wie sie unter Berücksichtigung aller Umstände möglich ist. Bis zu einer möglichen Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, den die Klägerin auf den beschriebenen Wegen betreiben kann, muss sie mögliche Kostenungerechtigkeiten hinnehmen, welche der derzeit in der Gemeinschaft gültige Weg zur Heizkostenverteilung unter Umständen mit sich bringt.

Dies hat also nichts mit dem Fall eines Defektes der eingesetzten Erfassungsgeräte wie in der Entscheidung OLG Düsseldorf ZMR 2000, 475 f. zu tun, der die Anwendung des beschlossenen Verteilungsschlüssels schlicht unmöglich macht. Sollten die Erfassungsgeräte in der Einheit der Klägerin aufgrund ihrer Montageposition die tatsächlich verbrauchte Energie nicht optimal erfassen können, läge auch dies nicht an einem Gerätedefekt, sondern letztlich an den von der Klägerin vorgetragene Besonderheiten der Einrohrheizung. Dennoch aber will auch die Klägerin selbst nicht auf die Verwendung von deren Messergebnisse

verzichten, sondern diese nur anders gewichten.

Das Gericht folgt also nicht der von der Klägerin unter Verweis auf die Entscheidung AG Bonn, ZMR 2013, Seite 384 ff., aber auch etwa von AG Neuss ZMR 2013, 235 f. vertretenen Auffassung, dass alleine aufgrund der Feststellung bestimmter, hier zwischen den Parteien auch umstrittener Gegebenheiten einer Einrohrheizung der in der Anlage geltende Kostenverteilungsschlüssel nicht mehr anwendbar sein soll. Vielmehr handelt es sich bei den Heizkosten um eine von vielen Kostenpositionen innerhalb einer Jahresabrechnung, für welche stets ein bestimmter Kostenverteilungsschlüssel gilt. Wenn dieser Kostenverteilungsschlüssel unbillig sein sollte, ist er in dem dafür vorgesehenen Verfahren zu ändern. Alleine das Argument, es sei aufgrund des bis dahin geltenden Kostenverteilungsschlüssels nicht möglich, zutreffende Verbrauchswerte zu ermitteln, überzeugt nicht. Vielmehr stellt - wie ausgeführt - jede Heizkostenabrechnung letztlich nur einen Versuch dar, die entstandenen Kosten so angemessen wie möglich zu verteilen. Alleine, dass aufgrund bestimmter Umstände der geltende Kostenverteilungsschlüssel nicht sachgerecht erscheint, rechtfertigt es aber nicht, diesen schlichtweg nicht weiter anzuwenden. Vielmehr kann dies lediglich Anlass zu einer Verteilungsschlüsseländerung auf dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Wege sein. Es trifft aber nie zu, dass die Werte bestimmter, grundsätzlich funktionstüchtiger Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung völlig ungeeignet sind. Vielmehr stellen die über derartige Heizkostenverteiler ermittelten Werte nur einen von mehreren möglichen Wegen zur Kostenverteilung dar, von welchem - wie von jedem anderen Kostenverteilungsschlüssel auch - abzurücken ist, wenn dieser in einem nicht mehr hinzunehmenden Maß nicht sachgerecht ist. Im Ergebnis gibt es deshalb nicht ein spezifisches Problem bestimmter Einrohrheizungen, welches nach eigenen Regeln zu lösen ist. Vielmehr ist auf ein solches Problem mit dem vom Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Instrumentarium, nämlich der Möglichkeit durch Mehrheitsbeschluss einen Kostenverteilungsschlüssel zu ändern oder ggf. einen Anspruch auf Vereinbarungsänderung durchzusetzen, zu reagieren. Insoweit sind die vom AG Neuss zitierten Grundsätze von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB im Wohnungseigentumsrecht angemessen konkretisiert und berücksichtigen auch das Vertrauen aller Wohnungseigentümer auf die vorhersehbare Anwendung eines vor Abschluss der Abrechnungsperiode bekannten Kostenverteilungsschlüssels.

Die Entscheidung LG Meiningen WuM 2003, 453 ff. ist ohnehin nicht einschlägig, da sie ein Mietverhältnis betrifft und damit nicht die Besonderheiten eines in einer Wohnungseigentümergeinschaft gültigen Kostenverteilungsschlüssels berücksichtigen kann.

Im Ergebnis entspricht deshalb die angefochtene Jahresabrechnung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Da es bei der beschlossenen Jahresabrechnung verbleibt, ist auch für eine Neuberechnung nach dem Antrag zu 2. kein Raum.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO in Verbindung mit § 101 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Bei der Streitwertfestsetzung hat sich das Gericht daran orientiert, dass die gesamte Jahresabrechnung 2012 angefochten wurde. Angesichts der Größe der Anlage wird der Streitwert gedeckelt durch das fünffache Klägerinteresse, also dem fünffachen Wert der auf die Einheit der Klägerin entfallenden Kostenpositionen für

den Antrag 1. und auf den fünffachen Wert der auf die Klägerin entfallenden Heizkosten für den Antrag 2.