

Amtsgericht Sonthofen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 3, 4 WEG; 23 Nr. 2c, 71 GVG

- 1. Ein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, eine Ablesefirma zum Zwecke der Anbringung und Ablesung von Messgerätschaften für die Ermittlung des Warmwasser- und Heizkostenverbrauchs Zutritt zu ihrer innerhalb der WEG befindlichen Wohnung zu gewähren.**
- 2. Es besteht kein Anspruch darauf, dass eine andere Ablesefirma, welche das Vertrauen des Wohnungseigentümers besitzt, die Messungen durchführt, da nicht gewährleistet ist, dass die Daten korrekt ermittelt werden.**

AG Sonthofen, Urteil vom 04.10.2018; Az.: 1 C 813/17

Das Amtsgericht Sonthofen erlässt am 04.10.2018 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.08.2018 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Ablesung der Wasserzähler und der Heizkostenerfassungsgeräte sowie den Austausch bzw. die Montage neuer Wasser- und Heizkostenerfassungsgeräte (u.a. Verdunströhrchen o. ä.) in ihren Wohnungen Nr. 24 und 25 (Wohnungen zusammengelegt) gemäß Aufteilungsplan durch den jeweiligen Heizungsableser zu dulden.
2. Die Beklagte wird verurteilt, zum Zwecke der Ablesung der Wasserzähler und der Heizkostenerfassungsgeräte sowie zum Zwecke des Austausches bzw. der Montage neuer Wasser- und Heizkostenerfassungsgeräte (u.a. Verdunströhrchen o.ä.) den jeweiligen Heizungsablesern Zutritt zu ihren Wohnungen Nr. 24 und 25 (zusammengelegt) zu gewähren und hierfür den jeweiligen Heizungsablesern die Wohnungstüre zu öffnen, die Ableser in die Wohnung zu lassen und freien und ungehinderten Zugang zu den Heizkörpern, Heizkostenerfassungsgeräten, Wasserzählern und Wasserkostenerfassungsgeräten zu gewähren und ggfls. die Heizkörper und Wasserzähler hierfür freizuräumen.
3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten von 413,64 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 23.09.2017 zu bezahlen.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

6. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4400 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.000 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Gewährung von Zutritt zu deren Wohnung.

Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft Immenstadt. Die Beklagte ist Eigentümerin der zusammengelegten Wohnungen Nr. 24 und 25 dieser Wohnungseigentümergeinschaft.

Zum Zwecke der Heizkostenerfassung sind an den Heizkörpern in den Wohnungen der WEG Verdunsterröhrchen angebracht. Aus baulichen Gründen sind technische Messgeräte nicht möglich.

Die Beklagte weigert sich, von der Firma X, die in der WEG die Verbrauchserfassungsgerätschaften für Warmwasser und Heizung abliest, beauftragten Personen Zutritt zu ihrer Wohnung zum Zwecke der Anbringung von Zählern und deren Ablesung zu gewähren.

Bei der beabsichtigten Ablesung im Januar 2017 ließ die Beklagte Personal der Firma X nicht in die Wohnung ein, sondern ließ vielmehr im Vorfeld durch einen befreundeten Heizungsinstallateur unter Lösung der Verplombung die Verdunsterröhrchen abmontieren, um diese der Firma X bzw. deren Personal auszuhändigen. Die Mitarbeiter der Firma X verweigerten jedoch die Annahme.

Daraufhin wurde die Beklagte seitens der Wohnungsverwaltung mit Schreiben vom 07.06.2017, Anlage K 1, aufgefordert, Zugang zur Wohnung zu gewähren, damit neue Messröhrchen angebracht werden können.

Die Hausverwaltung wies in diesem Zusammenhang bereits darauf hin, dass eine Montage und Ablesung notwendig ist, die Einschaltung des bekannten Installateurs nicht möglich.

Da von der Beklagten weiterhin kein Zutritt zur Wohnung gewährt wurde, wurde auf der Wohnungseigentümersammlung vom 18.07.2017 der Beschluss gefasst, den Verwalter zu bevollmächtigen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen und sofern erforderlich auch Klage einzureichen, um eine ordnungsgemäße Montage und Ablesung der Wasser- und Heizkostenerfassungsgeräte in den Wohnungen der Beklagten sicherzustellen. Zuvor sollte jedoch der Verwalter die Beklagte nochmals anschreiben.

Insoweit wird auf das Protokoll der WEG-Versammlung vom 18.07.2017, Anlage K 2, Bezug genommen.

Eine nochmalige Kontaktaufnahme durch den Verwalter erfolgte jedoch nicht.

Vielmehr wurde sogleich anwaltlicher Beistand in Anspruch genommen, der die Beklagte mit Schreiben vom 19.09.2017 zur Benennung dreier Ablesetermine aufforderte. Daraufhin meldete sich der Rechtsanwalt der Beklagten mit Schreiben von Oktober 2017 und teilte mit, dass Termine frühestens im Dezember benannt werden könnten. Mit Schreiben vom 27.11.2017 forderte wiederum der Anwalt der WEG unter Fristsetzung zum 01.12.2017 auf, drei Termine im Dezember zu benennen, woraufhin keine Reaktion erfolgte. Auf telefonische Nachfrage des Anwalts der Klägerin am 04.12.2017 teilte der Anwalt der Beklagten mit, dass eine Duldung nicht erfolgen werde.

Auf die Schreiben Anlagen K 3 - K 6 wird Bezug genommen.

Der Ablesetermin vom 16.12.2017 der mit Aushang angekündigt worden war, wurde seitens der Beklagten nicht wahrgenommen.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt erfolgte daher weder eine Anbringung neuer Verdunsterröhrchen, noch die Ablesung der ebenfalls in der Wohnung vorhandenen Wasserzähler.

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Ablesung der Wasserzähler und der Heizkostenerfassungsgeräte sowie den Austausch bzw. die Montage neuer Wasser- und Heizkostenerfassungsgeräte (u.a. Verdunsterröhrchen o. ä.) in ihren Wohnungen Nr. 24 und 25 (Wohnungen zusammengelegt) gemäß Aufteilungsplan durch den jeweiligen Heizungsableser zu dulden.

2. Die Beklagte wird verurteilt, zum Zwecke der Ablesung der Wasserzähler und der Heizkostenerfassungsgeräte sowie zum Zwecke des Austausches bzw. der Montage neuer Wasser- und Heizkostenerfassungsgeräte (u.a. Verdunsterröhrchen o.ä.) den jeweiligen Heizungsablesern Zutritt zu ihren Wohnungen Nr. 24 und 25 (zusammengelegt) zu gewähren und hierfür den jeweiligen Heizungsablesern die Wohnungstüre zu öffnen, die Ableser in die Wohnung zu lassen und freien und ungehinderten Zugang zu den Heizkörpern, Heizkostenerfassungsgeräten, Wasserzählern und Wasserkostenerfassungsgeräten zu gewähren und ggfls. die Heizkörper und Wasserzähler hierfür freizuräumen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten von 887,03 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 23.09.2017 zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

Beim Ablesetermin im Januar 2017 sei eine Zugänglichkeit der Heizkörper nicht gewährleistet gewesen, da diese vollgestellt gewesen seien. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Juli 2017 hätten die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ablesung sowieso nicht mehr geschaffen werden können, da dies für den Ablesezeitraum 2017 bereits zu spät gewesen wäre. Hinsichtlich der Ablesung zum Ablauf des Kalenderjahres 2017 sei, anders als im Aushang angekündigt, ein zweiter Ablesetermin nicht erfolgt.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass wegen des Grundsatzes der Unverletzlichkeit der Wohnung der Wunsch des Wohnungsinhabers, fremden keinen Zutritt zu gewähren, zu respektieren sei und nur dann eingeschränkt werden könne, wenn überwiegende Interessen dies erfordern. Für ein Betreten der Wohnung mitten im Jahr sei keine Rechtfertigung vorhanden, da zum Ablauf des Ermittlungsjahres ohnehin wieder eine Ablesung stattfinden müsste und insoweit ein überflüssiger zusätzlicher Betretungstermin wahrgenommen werden soll. Außerdem seien die verwendeten Verbrauchsermittlungsgeräte auch nicht geeignet, um die Verbrauchswerte ordnungsgemäß zu ermitteln. Aufgrund vorhandener Rohrwärmeverluste sei die Ermittlung von Verbrauchswerten durch Ablesung an den Heizkörpern in einem derart untergeordneten Bereich, dass eine Rechtfertigung der Wohnungsbetretung hierdurch nicht erfolgen könne.

Am 29.08.2018 hat die mündliche Verhandlung stattgefunden. Dort ist die Beklagte informatorisch gehört worden.

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung wurde als Zeuge vernommen. Er wäre jedoch als Partei anzuhören gewesen, die Parteien erklärten ihr Einverständnis, dass die im Rahmen der Zeugenvernehmung getätigten Angaben als informatorische Anhörung verwertet werden dürfen.

Von Klägerseite wurde zudem Beweis angeboten durch Vernehmung des Verwalters als Partei und Vernehmung des Zeugen Z. hinsichtlich des Ablaufs der (beabsichtigten) Ablesungen.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 29.08.2018 sowie auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und begründet.

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht Sonthofen gemäß §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 2c GVG sachlich, sowie gemäß § 43 Nr. 2 WEG örtlich zur Entscheidung zuständig.

II.

Die Klage ist auch begründet.

Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch dahingehend, dass diese zum Zwecke der Anbringung und Ablesung von Messgerätschaften für die Ermittlung des Warmwasser- und Heizkostenverbrauchs Zutritt zu ihrer innerhalb der WEG befindlichen Wohnung gewährt.

Unstreitig wird in der WEG mittels Verdunsterröhrchen der Heizkostenverbrauch in allen Wohnungen gemessen und im Rahmen der Heizkostenabrechnung berücksichtigt.

Zu diesem Zwecke ist es unerlässlich, dass die von der WEG beauftragte Ablesefirma Zutritt zu den einzelnen Wohnungen erhält und in allen Wohnungen dieselben Messgeräte angebracht sind. Der von der Beklagten vorgeschlagene Alternativvorschlag, dass ein mit ihr befreundeter Installateur die Ablesung und Anbringung der Gerätschaften ebenso durchführen könnte, ist nicht umsetzbar. So trägt die Klägerseite nachvollziehbar vor, dass, um Manipulationen und Ablesefehlern vorzubeugen, eine Ablesung lediglich durch die beauftragte Firma erfolgen kann, nicht jedoch durch Dritte. Da auch die Abrechnung durch die Firma X durchgeführt wird, muss sich diese auf die abgelesenen Werte verlassen können, ebenso die anderen Wohnungseigentümer. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Firma selbst bzw. von ihr beauftragte Personen Zutritt zu den jeweiligen Wohnungen erhalten.

Dass die Ablesetechnik mittels Verdunströhrchen bei vorliegendem Heizsystem ungeeignet ist, wie von Beklagtenseite vorgetragen, wurde von Klägerseite bestritten. Beweisbelastet wäre soweit die Beklagtenseite.

Das Begehren der Klägerseite stellt auch keinen unzulässigen Eingriff in das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung dar. Insoweit überwiegen jedenfalls die - bereits erläuterten - Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Zu berücksichtigen gilt es hierbei auch, dass die Beklagte sich selbst dafür entschieden hat, Mitglied einer WEG zu sein, in der naturgemäß die Interessen der WEG und der anderen Miteigentümer berücksichtigt werden müssen und nicht immer nur die Eigeninteressen durchgesetzt werden können. Des Weiteren ist der Eingriff als äußerst gering anzusehen. Öfter als ein bis zwei Mal im Jahr für einen Zeitraum von wenigen Minuten ist ein Betreten der Wohnung nicht erforderlich.

Die Beklagte war daher antragsgemäß zu verurteilen. Aufgrund des im Entscheidenden unstreitigen Sachverhalts war eine weitere von Klägerseite angebotene Beweisaufnahme entbehrlich.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 709 ZPO.