

# Landgericht München

## BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 3 und 4, 15 Abs. 2 WEG; 4, 5 HeizKV

1. Haben sich die Wohnungseigentümer mit Mehrheit zur Anschaffung einer bestimmten Geräteart entschlossen, sind alle Wohnungseigentümer, auch die überstimmten, zur Duldung des Einbaus der Geräte verpflichtet, § 14 Nr. 3, 4 WEG.
2. Die angeschafften Geräte zur Verbrauchserfassung stellen gemeinschaftliches Eigentum dar.
3. Ein derartiger in das Sondereigentum eingreifender Beschluss ist nach § 15 II WEG gerechtfertigt; hiernach können die Wohnungseigentümer auch bezüglich des Sondereigentums über einen ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen.
4. Das Betretensrecht des Sondereigentums besteht nach § 4 II S. 2 HeizKV aufgrund gesetzlicher Regelung, denn im Falle der Anwendung auf die WEG nach § 3 HeizKV ist Eigentümer i.S.d. HeizKV die Gemeinschaft, § 1 II Nr. 3 WEG. Nutzer ist bei Vorliegen von Wohnungseigentum im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft der einzelne Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob er die Wohnung tatsächlich nutzt oder sie einem Dritten vertraglich zur Nutzung überlassen hat.

LG München I, Beschluss v. 14.01.2019; Az.: 1 S 15412/18

### Tenor:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Sonthofen vom 04.10.2018, Az. 1 C 813/17 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.
- 3.

### Gründe:

Eine mündliche Verhandlung ist nicht gemäß § 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO geboten, weil die Entscheidung auf bereits erstinstanzlich erörterte Argumente zu stützen ist.

Die Berufung ist auch offensichtlich unbegründet (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), weil ein Anspruch der WEG auf Anbringung der Geräte zur Heizkostenerfassung besteht und die Unverletzlichkeit der Wohnung dem nicht entgegen steht.

Dabei tritt die Kammer den ebenso sorgfältigen wie zutreffenden Erwägungen der Entscheidung des Amtsgerichts Sonthofen vollumfänglich bei.

Nach § 3 HeizKV gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung auch im Bereich des Wohnungseigentums. Es ist generell davon auszugehen, dass es sich bei der Befolgung der Vorschriften der HeizKV um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt. Haben sich die Wohnungseigentümer mit Mehrheit zur Anschaffung einer bestimmten Geräteart entschlossen, sind alle Wohnungseigentümer, auch die überstimmten, zur Duldung des Einbaus der Geräte verpflichtet, § 14 Nr. 3, 4 WEG (Deckert Gruppe 5 S. 62). Die angeschafften Geräte zur Verbrauchserfassung stellen gemeinschaftliches Eigentum dar (Lammel, 4. Aufl. 2015, HeizkostenV § 3 Rn. 29). Die durch die Beklagte erfolgte Demontage der Erfassungsgeräte war bereits aus diesem Grunde rechtswidrig. Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass der gleiche entscheidungserhebliche Rechtsgedanke, die Wahrung der Einheitlichkeit einer Heizungsanlage, einem Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt, der die Demontage von im Sondereigentum stehender Heizkörper untersagt (BayObLG WuM 1986, 26). Ein derartiger in das Sondereigentum eingreifender Beschluss ist nach § 15 II WEG gerechtfertigt; hiernach können die Wohnungseigentümer auch bezüglich des Sondereigentums über einen ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Die Entfernung einzelner Heizkörper gehört aber nicht mehr zum ordnungsgemäßen Gebrauch (Lammel, 4. Aufl. 2015, HeizkostenV § 3 Rn. 30).

Die Berufung übersieht hinsichtlich des Betretensrechts, dass dieses jedenfalls nach § 4 II S. 2 HeizKV aufgrund gesetzlicher Regelung besteht, denn im Falle der Anwendung auf die WEG nach § 3 HeizKV ist Eigentümer i.S.d. HeizKV die Gemeinschaft, § 1 II Nr. 3 WEG. Nutzer ist bei Vorliegen von Wohnungseigentum im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft der einzelne Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob er die Wohnung tatsächlich nutzt oder sie einem Dritten vertraglich zur Nutzung überlassen hat (Lammel, 4. Aufl. 2015, HeizkostenV § 3 Rn. 3). Einer weiteren Rechtsgrundlage für den Zutritt bedarf es nicht.

Die von der Beklagten vorgeschlagene eigene Montage und Ablesung widerspricht bereits § 5 HeizKV. Auch ermöglicht nur die einheitliche Ausgestaltung der Verbrauchserfassung die erforderliche Vergleichbarkeit. Die Erfassung erfolgt nicht absolut, sondern relativ. Ohnehin aber ist die Erfassung Aufgabe der Eigentümergemeinschaft und kann nicht auf einzelne Eigentümer übertragen werden.

Die Behauptung der Beklagten, die Ablesegeräte seien nicht geeignet, blieb entgegen der Meinung der Berufung ohne Beweisantritt, §§ 529 I Nr. 1, 531 II ZPO. Ohnehin lässt der entsprechende Vortrag keine Substanz erkennen: dass Verdunstungsröhrchen, welche schon nicht alleine Gegenstand des Klageantrags sind, generell ungeeignet zur Verbrauchsabrechnung wären, ist nicht gerichtsbekannt. Dass dies in der Wohnanlage so sei, wird nur pauschal unter Verweis auf angeblich hohen Rohrwärmeverlust behauptet (Schriftsatz vom 23.02.2018, S. 4 Mitte und vom 18.05.2018 am Ende). Worauf dieser Wärmeverlust

beruhen soll wird nicht dargelegt; wie dies die Voraussetzungen des § 7 I S. 3 HeizKV erfüllen könnte, ist nicht erkennbar. Dass Rohrleitungen (ungedämmt?) frei liegen, behauptet erstmals die Berufung.

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).