

Amtsgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 7 Abs. 1 S. 4, 9a HeizkVO; 21 Abs. 3, 4 WEG

- 1. Eine in der Jahresabrechnung enthaltene Heizkostenabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG, wenn die Heizkostenverteiler, nach deren Erfassungswerten die Heizkosten umgelegt worden sind, den tatsächlichen Verbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst haben.**
- 2. Lässt sich der fehlerhaft festgestellte Verbrauch nicht mehr ermitteln, muss eine Abrechnung nach § 9 a Heizkostenverordnung vorgenommen werden.**
- 3. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die in der Teilungserklärung enthaltenen Flächenangaben Abweichungen zu den tatsächlichen Größen aufweisen, sofern nicht ersichtlich ist, dass die Wohnungen der Kläger hiervon überdurchschnittlich benachteiligt würden.**

AG Bonn, Urteil vom 19.10.2012 - 27 C 91/11

Tenor:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2011 zu TOP 8), Jahresabrechnung 2010, wird hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.

Am 25.04.2006 wurde auf der Eigentümerversammlung bestandskräftig

beschlossen, dass Heizkostenverteiler eingebaut werden und die Heizkosten ab dem Folgejahr des Einbaus zu 50 % nach Wohnfläche und zu 50% nach Verbrauch abgerechnet werden. Seit der Abrechnung nach Verbrauch sind die Heizkosten für einige Wohnungseigentümer erheblich gestiegen.

Am 17.05.2011 fand die ordentliche Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft statt. Unter Tagesordnungspunkt 8 wurden die Einzel- und Gesamtwirtschaftsabrechnungen 2010 mit 34.949/100.000 Miteigentumsanteilen genehmigt (vgl. Bl. 214 d.A.).

Die Kläger wenden sich gegen die dort eingestellten Heizkosten. Sie behaupten zunächst, dass die Quadratmeterangaben, die der Heizkostenabrechnung zu Grunde gelegt wurden, nicht den tatsächlichen entsprechen. Darüber hinaus sind sie der Ansicht, dass die verwendeten Funkverteiler für eine korrekte Bemessung der verbrauchten Heizwärme nicht geeignet seien, was sowohl an der Besonderheit der Einrohrheizung läge, konkret aber auch daran, dass die Verteiler falsch installiert worden seien und ein hydraulischer Abgleich nicht stattfinde. Aufgrund der Besonderheiten der Einrohrheizung sei nur eine Umlage unter Zuhilfenahme der Richtlinie VDI 2077 möglich.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.05.2011 zu Tagesordnungspunkt 8, Jahresabrechnung 2010, hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie halten zunächst die zugrunde gelegten Quadratmeterangaben für richtig, da sich diese nach der Teilungserklärung richten würden. Es sei auch nicht zutreffend, dass die Kläger als Vielverbraucher benachteiligt seien. Durch den 50%igen Grundkostenanteil würden etwaige Nachteile berücksichtigt. Es wird bestritten, dass die Funk-Heizkostenverteiler nicht nach den Regeln der Technik installiert worden seien. Es sei auch unrichtig, dass die Richtlinie VDI 2077 hätte angewandt werden müssen. Diese komme schon deshalb nicht zum Tragen, weil der Wärmeschutzstandard des Gebäudes über den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 liege. Es wird ferner bestritten, dass die Versorgungsstränge nicht ordnungsgemäß hydraulisch abgeglichen sind und keine automatischen Regler vorhanden seien. Sie sind ferner der Ansicht, die Abrechnung entspreche jedenfalls deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sie den unstreitig von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Verteilerschlüssel anwende.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme sowie der sonstigen Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Gutachten des Sachverständigen L vom 28. April 2012 (Bl. 431 - 473 d.A.), dessen mündliche Erläuterung vom 21.09.2012 (vgl. das Sitzungsprotokoll, Bl. 552-553 d.A.) sowie den sonstigen Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Die in der Jahresabrechnung 2010 enthaltene Heizkostenabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG.

Das Gericht ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt, dass die Heizkostenverteiler, nach deren Erfassungswerten die Heizkosten umgelegt worden sind, den tatsächlichen Verbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst haben. Der Sachverständige Krohn hat überzeugend erläutert, dass aufgrund der Bauweise einer Einrohrheizung weder Vor- noch Rücklauftemperatur noch Fließgeschwindigkeit ordnungsgemäß gemessen werden können und aus diesem Grunde schon keine belastbare Aussage über die letztlich durch die Heizkörper abgegebene Wärmemenge getroffen werden kann. Der Sachverständige hat ferner erläutert, dass die Einheiten in dem streitgegenständlichen Objekt von diesen Fehlerfassungen in unterschiedlichem Umfang betroffen sind. Das liegt daran, dass im Verlaufe des Leitungsweges die Temperatur abnimmt und auch die Fließgeschwindigkeiten sich ändern, es liegt ferner an den unterschiedlichen Arten von Heizkörpern, die im Objekt installiert sind. Der Sachverständige hat die Schwankungen zwischen den Messergebnissen und dem tatsächlichen Verbrauch auch als nicht geringfügig eingestuft.

Er hat ferner erläutert, dass einzelne Heizungen, insbesondere Konvektoren, falsch bewertet sind und zudem auch abgezweigte Fußbodenheizungen überhaupt nicht erfasst werden. In diesem Zusammenhang ebenfalls problematisch ist die pauschale Verteilung des Stromverbrauchs in den Gemeinschaftsräumen nach dem Verhältnis der Verbrauchsmessungen, die bestehende Fehlgewichtungen noch verstärkt. Eine belastbare Aussage über den tatsächlichen Verbrauch ist nach Auskunft des Sachverständigen für die Vergangenheit aus den dargelegten, vielfältigen Gründen nicht möglich. Auch wenn sich damit einige Behauptungen der Kläger, insbesondere zur fehlerhaften Installation der Heizkostenverteiler oder den Auswirkungen eines unterbliebenen hydraulischen Abgleiches tatsächlich nicht bestätigt haben, so muss doch insgesamt festgehalten werden, dass die ermittelten Zahlen im Ergebnis unbrauchbar sind. Dies führt dazu, dass die Jahresabrechnung bezüglich der Heizkosten als ungültig aufzuheben war (vgl. LG Nürnberg, ZMR 2012, 358).

Hinzu kommt, dass nach Erklärung des Sachverständigen zwischen 50 % und 70 % der tatsächlich verbrauchten Wärme überhaupt nicht erfasst wird. Auch aus diesem Grund dürfte die vorgenommene Abrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen (vgl. zu diesem Gesichtspunkt AG Brühl, ZMR 2010, 883 für einen nicht erfassten Anteil von 88 %; Landgericht Mühlhausen, ZMR 2010, 766 für 94 %).

Die Beklagte kann insoweit auch nicht mit der Behauptung durchdringen, die Abrechnung entspreche deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ihr ein von der Eigentümergeinschaft bestandskräftig beschlossener Umlageschlüssel zugrunde liege. Die hier entscheidungserhebliche Problematik betrifft nicht den Umlageschlüssel an sich, sondern die Unmöglichkeit der Ermittlung zutreffender Verbrauchswerte. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft nicht bekannt war, dass die durch dieses System ermittelten Zahlen keine Aussagekraft besitzen. Stellt sich aber nach einem bestandskräftig beschlossenen Umlageschlüssel heraus, dass eine ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs nicht gewährleistet ist, so ist die Abrechnung entsprechend zu korrigieren (vgl. für den Fall einer bereits bestandskräftig beschlossenen Jahresabrechnung OLG Düsseldorf, WuM 2000, 324). Die Beklagte wird daher die Heizkostenabrechnung 2010 neu erstellen müssen. Hierbei ist zu berücksichtigen dass nach Aussage des Sachverständigen auch durch die Anwendung der Richtlinie VDI 2077 keine Verbesserung zu erwarten ist. Die beiden ersten dort vorgesehenen Verfahren können rückwirkend nicht angewandt werden und erfordern für die Zukunft eine wohl unwirtschaftliche Investition. Das dritte, rein mathematische Verfahren ist ebenfalls nicht geeignet, die fehlerhaft ermittelten Verbrauchswerte sinnvoll zu korrigieren, da das hier zugrundeliegende Problem, der Rohrwärmeverlust, in dem Verfahren nicht berücksichtigt wird. Aus Sicht des Gerichts wird daher wohl eine Abrechnung nach § 9 a Heizkostenverordnung vorzunehmen sein.

Zur Vermeidung weiterer Rechtsstreitigkeiten weist das Gericht davon hin, dass es nicht zu beanstanden sein dürfte, hierzu die in der Teilungserklärung enthaltenen Flächenangaben heranzuziehen. Selbst wenn diese Abweichungen zu den tatsächlichen Größen aufweisen würden, ist nicht ersichtlich, dass die Wohnungen der Kläger hiervon überdurchschnittlich benachteiligt würden. Die Tatsache, dass bei sämtlichen klägerischen Wohnungen Abweichungen nach unten vorhanden sein sollen, zeigt vielmehr, dass es sich um ein generelles Phänomen handelt, durch das die Kläger nicht benachteiligt werden. Im Übrigen wird auf § 7 Abs. 1 S. 4 HeizKV hingewiesen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Streitwert: 16.825,90 Euro (Summe der Belastungen der Kläger)