

# 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. 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 21.12.2012; Az.: 27 C 136/12

#### **Tenor:**

1. Der Beschluss der WEG-Versammlung vom 11.06.2012 unter TOP 3 "Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2011" wird hinsichtlich der Heizkostenabrechnungen für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft B-Straße ... in ... C. 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. Die Verwalterin lud mit Schreiben vom 22.05.2012 zu einer Eigentümerversammlung am 11.06.2012 ein. Für den Inhalt des Einladungsschreibens wird auf Bl. 20 bis 29 d. A. Bezug genommen. Am 11.06.2012 fand die ordentliche Eigentümerversammlung der Eigentümergeinschaft statt. Unter Tagesordnungspunkt 3 wurden die Einzel-

und Gesamtabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2011 genehmigt. Die Kläger fechten den Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Heizkosten an. Die Beklagten haben der Nebenintervenientin den Streit verkündet. Diese hat mit Schreiben vom 19.11.2012 den Beitritt auf Seiten der Beklagten erklärt.

Die Kläger wenden sich gegen die in die Abrechnung 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 an der Besonderheit der Einrohrheizung läge. Der Beschluss vom 25.04.2006 sei zwar formal bestandskräftig, in der Praxis aber nicht durchführbar und deshalb nichtig. Elektronische Heizkostenverteiler gewährleisteten bei Einrohrheizungen nicht die korrekte Bemessung der verbrauchten Heizwärme. Selbst wenn die Thermostatventile der Heizkörper abgestellt seien, würden die installierten Heizkostenverteiler eine Wärmeabgabe registrieren. Nach den Feststellungen des Sachverständigen L im Gutachten vom 28.04.2012 aus dem Verfahren 27 C 91/11 würden umgekehrt komplette Wohnungen beheizt, ohne dass die Funkheizkostenverteiler dies messen würden. Bei Wenigzahlern seien nach der Abrechnung der Nebenintervenientin im Jahr 2010 im Extrem nur 2,03 % Verbrauchskosten im Verhältnis zu den Grundkosten angefallen, während bei Vielzahlern 323,44 % Verbrauchskosten im Verhältnis zu den Grundkosten angefallen seien. Auf die Aufstellungen Bl. 208, 209 d. A. werde Bezug genommen. Im Jahr 2001 seien in den Abrechnungen der Streitverkündeten Verbrauchskosten von 18 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 33,71 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten. Auf die Aufstellung Bl. 284 bis 288 d. A. werde Bezug genommen. Die Falscherfassung sei so erheblich, dass es zu extremen Begünstigungen oder extremen Benachteiligungen von Wohnungen komme.

Außerdem seien in den Hochhäusern der Anlage mit den Hausnummern 2, 4 und 6 in den Treppenhäusern, im Gebäude Nr. 4 und 7 in den Gemeinschaftsräumen und in Trockenräumen und Waschküchen Heizkörper installiert, die weder mit Thermostatventilen noch mit Heizkostenverteilern ausgestattet seien. Die Verteiler seien auch falsch installiert worden. Ein hydraulischer Abgleich finde nicht statt. In zahlreichen Wohnungen seien die Heizungsinstallationen nachträglich geändert worden.

Aufgrund der Besonderheiten der Einrohrheizung sei eine Umlage unter Zuhilfenahme der Richtlinie VDI 2077 möglich. Mindestens 40 % der Wärme würden nach den Feststellungen des Sachverständigen L über das Einrohrsystem abgegeben, so dass bestenfalls 60 % der Wärme in den Heizkörpern ankomme. Die angeblichen Verbrauchswerte der einzelnen Wohnungen wichen aufgrund der technischen Fehlkonstruktion zum Teil um 3-4.000 % voneinander ab. Darüber hinaus habe die Vorverwaltung vor wenigen Jahren den Wärmeanschlusswert reduziert. Es liege ein Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizkostVO vor.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der WEG-Versammlung vom 11.06.2012 unter TOP 3 "Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2011" hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie halten zunächst die zugrundegelegten Quadratmeterangaben für richtig, da die Flächenangaben in der Teilungserklärung verbindlich seien. Elektronische Heizkostenverteiler seien ausdrücklich für Einrohrheizungen zugelassen (Anlage A1 zur DIN EN 834). Ein Beschluss der ein technisch erprobtes und zugelassenes Verbrauchserfassungssystem einführe und danach erfolgte Abrechnungen seien nicht rechtswidrig, selbst wenn der Sachverständige L dazu neige, dass Wärmemengenzähler besser wären. Für das Jahr 2011 habe es kein anderes Erfassungssystem gegeben. Die Anwendung der Richtlinie VDI 2077 würde nach den Ausführungen des Sachverständigen L das Problem "verschlimmbessern". Nach dem Gutachten seien die Funkheizkostenverteiler an der gleichen Stelle montiert worden. Selbst wenn dies falsch wäre, würde sich der Fehler nicht auswirken. Ein Wärmeverlust von 44 % entspreche einem üblichen Satz und beeinflusse die Heizkostenabrechnung nicht. Dass es in einem Objekt legebbedingt Vor- und Nachteile bezogen auf den Heizkostenverbrauch gebe, sei systemimmanent. Genau deshalb habe der Gesetzgeber vorgesehen, dass maximal 50 % der Energiekosten nach Fläche zu verteilen seien. Ein Ausnahmetatbestand des § 11 HeizkV liege nicht vor.

Die Streitverkündete ist der Ansicht, dass der Gutachter L nicht über hinreichende Sachkunde verfüge. Er gebe in seinem Gutachten nicht an, warum die Erfassung durch die zugelassenen elektronischen Heizkostenverteiler nicht ordnungsgemäß sei. Bei der VDI habe er nicht beachtet, dass deren Anwendung gerade eine geringe Erfassungsrate von unter 24 % voraussetze.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Verwertung des Gutachtens des Sachverständigen L vom 28.04.2012 aus dem Verfahren 27 C 91/11 gemäß § 411 a ZPO. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen L vom 28. April 2012 (Bl. 431 - 473 d. Akte 27 C 91/11, Bl. 115 bis 198 d. A.) Bezug genommen. Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet. Die in der Jahresabrechnung 2011 enthaltene Heizkostenabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG.

Nach Ansicht des Gerichts haben die Beklagten und die Nebenintervenientin bereits nicht hinreichend bestritten, dass die elektronischen Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung ungeeignet sind. Die von den Klägern vorgelegten Auswertungen der Heizkostenabrechnungen 2010 (Bl. 208, 209) und 2011 (Bl. 284 bis 288 d. A.) zeigen derartig große Unterschiede des für die einzelnen Wohnungen angesetzten Verbrauchs, dass dies mit unterschiedlichem Heizverhalten, der unterschiedlichen Lage der Wohnungen und etwaigem Leerstand bzw. der dort jeweils lebenden Personenzahl nicht mehr erklärbar ist. Wenn nach den Abrechnungen der Nebenintervenientin bei 20 Wohnungen im Jahr 2010 die Verbrauchskosten weniger als 10 % der Grundkosten ausmachten, bei 30 Wohnungen die Verbrauchskosten aber mehr als 150 % der Grundkosten betragen, ist nicht mehr ohne konkrete Erklärung nachvollziehbar, wie dies bei einer einigermaßen zutreffenden Verbrauchserfassung möglich sein soll. Die Kläger

haben die Wohnungsnummern im Einzelnen aufgeführt. Erklärungen für die erheblichen Verbrauchsunterschiede geben die Beklagten und die Nebenintervenientin nicht. Dies gilt auch für die Aufstellung des Jahres 2011. Danach betragen die Verbrauchskosten bei 23 Wohnungen weniger als 1,00 EUR pro Quadratmeter, bei 39 Wohnungen aber mehr als 12,00 EUR pro Quadratmeter. Auch dies spricht für eine unzutreffende Verbrauchserfassung, da ein derartig unterschiedliches Verbrauchsverhalten bei einer Vielzahl von Wohnungen nicht plausibel ist.

Das Gericht ist aber auch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt, dass die Heizkostenverteiler, nach deren Erfassungswerten die Heizkosten umgelegt worden sind, den tatsächlichen Verbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst haben. Es kann dahinstehen, ob die streitgegenständlichen Heizkostenverteiler zugelassen sind. Entscheidend ist allein, ob die in der Gesamt- und den Einzelabrechnungen 2011 aufgeführten Heizkosten auf der Basis des tatsächlichen Verbrauchs im Verhältnis der Eigentümer untereinander angesetzt wurden. Der Sachverständige L hat in seinem Gutachten überzeugend erläutert, dass bei einer Einrohrheizung die Heizenergie nur durch eine Rohrleitung in jeder Wohnung von einem Heizkörper zum anderen geleitet wird, wobei die Rohrleitungen permanent vom Heizwasser durchströmt werden. Wie an den Heizkörpern dann durch Heizkostenverteiler die tatsächliche Wärmeabgabe ermittelt werden soll, erklären die Beklagten und die Nebenintervenientin nicht. Der Sachverständige hat erläutert, dass die Heizkostenverteiler so ausgelegt sind, dass die über den Fühler gemessene Wäre am gesamten Heizkörper vorliegt. Bei ungleicher Temperatur im Heizkörper kommt es zu Fehlerfassungen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen erfassen die elektronischen Heizkostenverteiler im Durchschnitt 50 % der in den Wohnungen verbrauchten Heizenergie. Dies geschieht allerdings in einer Bandbreite von vielleicht 5 bis 95 % bei einzelnen Wohnungen. Dies passt zu den Auswertungen der Abrechnungen der Jahre 2010 und 2011 durch die Beiratsmitglieder. Der Sachverständige hat ferner erläutert, dass die Einheiten in dem streitgegenständlichen Objekt von diesen Fehlerfassungen in unterschiedlichem Umfang betroffen sind. Das liegt an den unterschiedlichen Entfernungen zur Heizzentrale und an den unterschiedlichen Arten von Heizkörpern, die im Objekt installiert sind.

Problematisch ist außerdem 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 Gründen nicht möglich. Auch wenn sich nach dem Gutachten einige Behauptungen der Kläger, insbesondere zur fehlerhaften Installation der Heizkostenverteiler oder den Auswirkungen eines unterbliebenen hydraulischen Abgleichs tatsächlich nicht bestätigt haben, so sind dennoch die ermittelten Zahlen im Ergebnis unbrauchbar. 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 ein erheblicher Teil 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 %).

Ein weiteres Gutachten wird nicht eingeholt. Der Sachverständige L verfügt nach Ansicht des Gerichts über die erforderliche Sachkunde. Er ist von der IHK U öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und

Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude. Die hier streitgegenständliche Frage, ob elektronische Heizkostenverteiler zur Erfassung des Verbrauchs der Wohnungen bei der hier vorliegenden Einrohrheizung geeignet sind, fällt damit in sein Fachgebiet. In seinem Gutachten nimmt er auf ein Objekt in T mit 109 Wohnungen und auf ein Objekt in G Bezug. Weiterhin weist er auf seine 15-jährige Tätigkeit als Sachverständiger hin. Danach verfügt der Sachverständige grundsätzlich über die erforderlichen Kenntnisse und genügend Erfahrung. Auch der Vortrag der Nebenintervenientin im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 05. Dezember 2012 bietet keinen Anlass, die mündliche Verhandlung nach § 156 ZPO wiederzueröffnen und ein neues Gutachten einzuholen. Dabei geht das Gericht davon aus, dass die Beklagten angesichts der Erklärung ihres Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung, dass auch die Beklagten ein neues Gutachten wünschten, davon aus, dass der Antrag der Nebenintervenientin nach § 67 ZPO zulässig ist. Dass der Sachverständige sich teilweise drastisch äußert, weckt jedoch keine Zweifel an seiner Kompetenz und Objektivität. Auch die Tatsache, dass er das Verhalten der Nebenintervenientin kritisch sieht, begründet keinen Anhaltspunkt für eine Befangenheit. Der Sachverständige gibt keine grundlosen Vorurteile wieder, sondern von ihm aufgrund seiner Untersuchungen und Sachkunde ermittelte Tatsachen bezüglich des Zustands der streitgegenständlichen Heizung und der Messgeräte sowie eine überzeugende Bewertung aufgrund seiner Kenntnisse und Erfahrungen im Hinblick auf die Beweisfrage. Dass er dazu auch Ausführungen zu den unterschiedlichen Einrohrheizungstypen in der ehemaligen DDR und in der alten Bundesrepublik macht, dient dazu, ein besseres Verständnis für die Funktionsweise der streitgegenständlichen Heizung zu ermöglichen. Dass elektronische Heizkostenverteiler für Einrohrheizungen zugelassen sind, stellt der Sachverständige nicht in Abrede. Es geht in diesem Verfahren aber darum, ob die Jahresabrechnung für 2011 bezüglich der Heizkosten ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder nicht. Dafür kommt es nur darauf an, ob die im Jahr 2011 gemessenen und den Heizkostenabrechnungen zugrunde gelegten Verbrauchswerte als Abrechnungsgrundlage geeignet sind oder nicht. Es kann deshalb dahinstehen, ob die Richtlinie VDI 2077 anwendbar gewesen wäre oder nicht. Die streitgegenständlichen Heizkostenabrechnungen lassen keine Hinweise darauf erkennen, dass eines der drei Verfahren der VDI 2077 angewendet worden wäre. Soweit sich die Nebenintervenientin mit einem hier nicht streitgegenständlichen Ergänzungsgutachten und einem Gutachten im Verfahren 27 C 132/10 befasst, bieten auch diese Ausführungen keinen Anlass, an der Sachkunde und Objektivität des Sachverständigen zu zweifeln. Gleiches gilt für die Ausführungen bezüglich der Sachverständigenanhörung im Verfahren 27 C 91/11. Ob § 9 a Heizkostenverordnung anwendbar ist oder nicht, ist hier nicht entscheidungserheblich und im Übrigen eine Rechtsfrage. Ein weiteres Gutachten ist hier insbesondere auch nicht im Hinblick auf die zukünftige Abrechnungspraxis der Gemeinschaft erforderlich, da Streitgegenstand nur die Abrechnung des Jahres 2011 ist. Die Nebenintervenientin rügt einerseits, dass der Sachverständige über das Beweisthema hinausgehend sich mit der Zukunft befasst, möchte aber andererseits durch ein neues Gutachten dies auch erreichen.

Die Beklagte kann insoweit auch nicht mit der Behauptung durchdringen, die Abrechnung entspreche deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ihr ein von der Eigentümergemeinschaft 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 2011 neu erstellen müssen. Das Gericht weist vorsorglich darauf hin, dass die im Urteil zum Aktenzeichen 27 C 91/11 geäußerte Auffassung des Gerichts, dass die Abrechnung nach § 9 a Heizkostenverordnung vorzunehmen sein dürfte, hier geteilt wird.

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. Das Gericht legt die Kosten des Rechtsstreits nicht der Verwalterin auf. In der Einladung zur Versammlung hat die Verwaltung zu TOP 3 den Vorschlag des Prozessbevollmächtigten der Beklagten, die Beschlussfassung bis zur Entscheidung in den bereits anhängigen Verfahren zurückzustellen, den Eigentümern mitgeteilt. Wenn die Eigentümer dennoch mehrheitlich die Abrechnung 2011 beschließen, ist dies nicht der Verwaltung anzulasten.

Der Streitwert beträgt 24.738,80 EUR. Dabei ist nach § 49 a GKG das fünffache Eigeninteresse der Kläger zu 1) und 2) in Höhe von 14.994,40 EUR ( $5 \times 2.998,88$  EUR) und der Klägerin zu 3) in Höhe von 9.744,40 ( $5 \times 1.948,88$  EUR) anzusetzen.