

Aktenzeichen.

5 C 3244/19 WEG

## Amtsgericht Mannheim

### Im Namen des Volkes

### Urteil

wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Mannheim durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Köhler am 23.09.2021 aufgrund des Sachstands vom 14.09.21 mit Zustimmung der Parteien gemäß §128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.04.2019 zu dem Tagesordnungspunkt 3 wird insoweit für ungültig erklärt, als er die Einzelabrechnung bezüglich der Heizkosten (Verbrauch) betrifft.
2. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.04.2019 zu dem Tagesordnungspunkt 8 für die Entlastung der Verwaltung wird für ungültig erklärt.
3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

# Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.671,33 € festgesetzt.

## Tatbestand

Die Parteien streiten im Wege der Beschlussanfechtung um die Gültigkeit zweier Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 26.04.2019.

Der Kläger ist Eigentümer der Wohneinheit Nr. 20 der Wohnungseigentümergeinschaft U4 Nr. 23, 68161 Mannheim, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Verwaltet wird die streitgegenständliche Liegenschaft von der Fa. OVV Objekt-Verwaltung & Vermittlung GmbH.

Der Kläger wendet sich teilweise gegen den unter dem Tagesordnungspunkt 3 auf der Eigentümerversammlung vom 26.04.2019 gefassten Beschluss (Protokoll der Eigentümerversammlung, Anlage K3) als er die Abrechnung bezüglich der Heizkosten (Verbrauch) betrifft. TOP 8 betrifft die Entlastung der Verwaltung.

Der Kläger trägt vor, dass die Einzelabrechnung bezüglich der Heizkosten nicht nachvollziehbar sei und er einen Anspruch gegenüber sämtlichen Miteigentümern darauf habe, dass seine Heizkosten dem Verbrauch entsprechend, ordnungsgemäß abgerechnet würden. Der Beschluss über die Einzelabrechnung der Heizkosten bezüglich der Wohneinheit Nr. 20 widerspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung insoweit, als dem Kläger 4.623,440 Verbrauchseinheiten an Heizkosten in Rechnung gestellt worden seien (Anlage K4, Einzelabrechnung). Demnach hätte sich der Verbrauch, und er Wohnung Nr. 20 des Klägers, im Vergleich zum Vorjahr (2.453 Einheiten) fast verdoppelt. Allein dieser Umstand gebe Anlass zum Zweifel an der Richtigkeit der Verbrauchsermittlung. Hinzu komme, dass die Heizung in der genannten Wohneinheit nicht ordnungsgemäß und nur sporadisch funktioniert habe. Wegen der mangelnden Funktionsfähigkeit der Heizung und aufgrund dessen, dass wegen der äußeren Umstände eine genaue Verbrauchsermittlung mit den vorhandenen Geräten nicht möglich sei, hätte der Verbrauch nach der Heizkostenverordnung geschätzt werden müssen. Auf eine nicht ordnungsgemäße Abrechnung habe der Kläger die Verwaltung vor Beschlussfassung – insoweit unstreitig – hingewiesen. Auch die Entlastung der Verwaltung zu TOP 8 sei für ungültig zu erklären, da die Verwaltung sodann trotz Kenntnis der erheblichen Zweifel des Klägers an der Heizkostenverteilung

diese nicht überprüft habe und nun die Überarbeitung der Jahresabrechnung begrenzt auf die Heizkostenverteilung schulde.

Der Kläger **beantragt**,

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.04.2019 zu dem Tagesordnungspunkt 3 wird insoweit für ungültig erklärt, als er die Einzelabrechnung bezüglich der Heizkosten (Verbrauch) betrifft.
2. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.04.2019 zu dem Tagesordnungspunkt 8 für die Entlastung der Verwaltung wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten **beantragen**

Klageabweisung.

Die Beklagten tragen vor, die Klage sei bereits unsubstantiiert. Der Kläger stürze sich allein auf die Vermutung, ein hoher Verbrauch indiziere einen Messfehler bei den Heizungswerten. Messfehler würden auch keine vorliegen. Aus physikalischen Gründen sei es nicht möglich, dass mehr Verbrauch gemessen würde als tatsächlich stattgefunden habe. Mängel der Heizungsanlage, die dazu führten, dass die Wohnung nicht richtig warm werde, könnten daher nicht zu falschen (überhöhten) Messwerten führen. Darüber hinaus: Im Jahr 2017 seien -unstreitig- insgesamt 4297 Einheiten in der Wohnung gemessen worden. In der jetzt von der Klägerseite zur Überprüfung gestellten Abrechnung für 2018 seien Heizkosten mit 4623,4 Einheiten eingestellt, eine Erhöhung zu 2017 lediglich 326 Einheiten. Die Heizkostenverteiler hätten ordnungsgemäß funktioniert, ihre Ergebnisse seien plausibel und per Funk ausgelesen. Der Kläger sei auch nicht negativ beschwert durch die Heizkostenabrechnung.

Das Gericht hat mit Beschluss vom 23.10.2019 (AS. 136) sowie Beschluss vom 12.03.21 (AS. 271) Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens und Ergänzungsgutachtens. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Gutachten des Sachverständigen Keller vom 21.01.21 (AS. 171ff.) sowie das Ergänzungsgutachten vom 14.06.21 (AS. 281ff).

Zur Ergänzung des Tatbestandes sowie bezüglich des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die wechselseitig geführten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.10.2019 (AS. 131ff) Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist zulässig und begründet.

1. Auf die vorliegende Beschlussanfechtung findet das WEG- Recht in seiner alten Fassung vor dem 01.12.2020 Anwendung, vgl. Lehmann- Richter Wobst, WEG- Reform 2020, Rn. 1993ff.).
2. Die Fristen des § 46 WEG a.F. sind eingehalten.
3. Die angefochtenen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.04.2019 zu den Tagesordnungspunkten 3 und 8 entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und waren daher für ungültig zu erklären, § 21 Abs. 4, §23 Abs.4 WEG a.F.

Der Kläger hat als Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung einen Anspruch auf eine korrekte Abrechnung und zwar unabhängig davon, ob er von den vermeintlichen Abrechnungsfehlern betroffen bzw. negativ beschwert ist (vgl. LG Köln: Heizkostenabrechnung: Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 (ZWE 2018, 360). Eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung liegt vorliegend nicht vor. Das Gericht stützt seine Rechtsfindung vor allem auf das Sachverständigengutachten vom 21.01.21 sowie Ergänzungsgutachten vom 14.06.21. Das Gutachten des Sachverständigen ist insgesamt gut begründet, verständlich und in sich schlüssig. Die fachlichen Ausführungen des Gutachters sind für das Gericht vollständig nachvollziehbar und plausibel. Der Sachverständige begründet seine Einschätzung und Schlussfolgerungen fachlich einwandfrei und abschließend. Es besteht kein Zweifel and der Richtigkeit der fachlichen Bewertung des Sachverständigen.

Zur Überzeugung für das Gericht steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme folgendes fest:

Es wurden Abrechnungen genehmigt, deren Heizkostenabrechnung zwar nach der Heizkostenverordnung ergangen sind und auch rechnerisch richtig sind sowie die Geräte sachgerecht,

entsprechend den Vorgaben der DIN EN 834 (5) montiert sind, jedoch nicht nach § 9 a in Verbindung mit § 7 der Heizkostenverordnung erstellt wurden, wonach in Sonderfällen eine Abrechnung nach Wohn- und Nutzfläche erfolgen muss, sofern aus besonderen Gründen die Erfassung des tatsächlichen Verbrauchs nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. So liegt der Fall grundsätzlich hier. Im Hinblick darauf, dass der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage nicht mehr ausreichend eingestellt ist (S. 35 des Gutachtens vom 21.01.21), können sie in der klägerischen Wohnung installierten Verbrauchserfassungsgeräte die verbrauchte Wärme nicht korrekt ermitteln.

Der Sachverständige schreibt hierzu auf Seite 41 seines Gutachtens vom 21.01.2021:

„Es ist daher davon auszugehen, dass sich in den Heizkörpern der klägerischen Wohneinheit häufig derart viel Luft befindet, dass die Leistungsabgabe merklich reduziert ist. Diese Luft kann wiederum, mangels Druck und defekten Entlüftungsventilen, nicht immer vollständig entfernt werden (Siehe 5.3.4).

Auswirkungen auf die Erfassung des Wärmeverbrauchs: Sobald sich so viel Luft in den Heizkörpern befindet, dass die Wärmeabgabe reduziert wird, stimmt die zur Bewertung der Heizkostenverteiler herangezogene Wärmeleistung des Heizkörpers nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen am Heizkörper überein.

Wenn der Heizkörper nur noch teilweise durchströmt wird, erreicht den Heizkostenverteiler aber auch weniger Wärme, was dazu führt, dass dieser weniger Verbrauch erfasst. Je nachdem wie viel Luft sich im Heizkörper befindet, erfasst der Heizkostenverteiler dabei zu viel oder zu wenig.

Heizkörper und Heizkostenverteiler befinden sich dann in einem undefinierten Zustand. Eine technisch exakte Erfassung des Wärmeverbrauchs über die Heizkostenverteiler ist dann nicht mehr gegeben. Die Heizkostenverteiler arbeiten dann nicht mehr ordnungsgemäß, entsprechend den Vorgaben der hierfür gültigen DIN EN 834(8), nach der die Geräte zugelassen wurden (Siehe § 5 Heizkosten V (5)).“

Damit ist ein Fall der Zugrundelegung des § 9 a Heizkostenverordnung in Verbindung mit § 7 Heizkostenverordnung gegeben, das heißt die Heizkostenabrechnungen sind auf der Basis von § 9 a der Heizkostenverordnung vorzunehmen. Es liegt ein Sonderfall dahingehend vor, dass die vorhandenen Verbrauchserfassungsgeräte den tatsächlichen Verbrauch nicht sinnvoll ermitteln können. In den Fällen, in denen die Erfassung des Wärmeverbrauchs wie dem in der klägerischen Wohneinheit, durch unverhältnismäßig hohe Luftinträge in die Heizkörper, nicht ordnungsgemäß vorgenommen werden kann, macht die Heizkostenverordnung klare Vorgaben, wie die Heizkosten ersatzweise zu ermitteln sind. Gemäß § 9 a Abs. 1 der Heizkostenverordnung sind die Heizkosten der

Wohneinheit, nach Vorjahreswerten (Vergleichszeiträumen), den Verbräuchen vergleichbarer anderer Räume oder dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes zu ermitteln (schätzen).

Wenn nach Verbrauch abgerechnet wird, dann muss die Erfassung auch nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Hierauf hat der Kläger einen Anspruch. Daher ist auch nicht erheblich, dass der Kläger durch eine Abrechnung wie die angefochtene womöglich besser gestellt ist, als wenn die Abrechnung nochmal nach den Vorgaben von §§ 9 a iVm 7 Heizkostenverordnung erstellt wird. Hierzu schreibt der Gutachter, dass „in den Vorjahren die gleiche Problematik bestand und davon auszugehen ist, das sich in der benachbarten Wohnung gleichermaßen Luft in den Heizkörpern befindet, was auch dort zu einer undefinierten Erfassung führt, können weder Vorjahreswerte, noch die Verbräuche der Nachbarwohnung als Basis zur Ermittlung (Schätzung) des Verbrauchs herangezogen werden. Daher verbleibt nur die Ermittlung des Verbrauchs nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes, was zu höheren Kosten führen würde, als in der Heizkostenabrechnung, abgerechnet.“ (Seite 43 des Gutachtes vom 21.01.2021).“

Insoweit dürfte der Kläger mit der Einstellung einer neuen Heizkostenabrechnung nach den Vorgaben von § 9a Heizkostenverordnung, so wie vom Gutachter dargelegt, wohl schlechter gestellt sein. Wie bereits dargelegt, hat der Kläger aber als Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung einen Anspruch auf eine korrekte Abrechnung und zwar unabhängig davon, ob er von den vermeintlichen Abrechnungsfehlern betroffen bzw. negativ beschwert ist (vgl. LG Köln: Heizkostenabrechnung: Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 (ZWE 2018, 360). Dies auch in Ansehung dessen, dass die Abrechnung in dem streitgegenständlichen Jahr womöglich plausibel war, dies aber auf Faktoren beruht, die der Kläger nicht beeinflussen kann und auch Zufall sein können. In einem Jahr kann der Verbrauch plausibel sein, im Folgejahr schon wieder nicht. Diesen Zustand muss der Kläger nicht akzeptieren. Wenn der Verbrauch mangels funktionstüchtiger Heizung nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, sieht die Heizkostenverordnung ausdrücklich den Weg über § 9a Heizkostenverordnung vor.

Auch wenn nach den Feststellungen des Gutachters die Bewertung der Heizkostenverteiler bei allen Heizkörpern der klägerischen Wohneinheit nachvollziehbar und plausibel erfolge, so setzt, wie es der Klägervertreter richtigerweise vorträgt, eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung nicht nur voraus, dass am Ende ein plausibles oder in diesem Fall vertretbares Ergebnis steht, sondern, dass aus der Abrechnung nachvollziehbar ist, wie dieses Ergebnis zu Stande kommt.

Diese Nachvollziehbarkeit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Nach den Feststellungen des Gutachters wurden die Messdaten -insbesondere wegen der Hydraulikprobleme der Heizanlage- nicht ordnungsgemäß erfasst. Der Sachverständige hat überzeugend dargelegt, dass sich die

Heizkostenzähler, zeitweise in einem undefinierten Betriebszustand, der nicht den Vorgaben der DIN EN 834 (3), entspricht, befunden haben. Unter diesen Umständen kann keine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung nach Verbrauch erstellt werden.

Soweit die Gemeinschaft deshalb zu TOP 3 die Abrechnung beschlossen hat, die auf dieser falschen Abrechnung der Heizkosten beruht, ist die Klage erforderlich. Die Verwaltung muss sich um eine neue Heizkostenabrechnung, die den Vorgaben des § 9a Heizkostenverordnung entspricht, bemühen und die Einzelabrechnungen in diesem Punkt neu erstellen.

Schließlich ist der Beschluss zu TOP 8 auch hinsichtlich der erteilten Entlastung für ungültig zu erklären. Eine Entlastung des Verwalters entspricht dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ersatzansprüche erkennbar in Betracht kommen, etwa bei greifbaren Anhaltspunkten für eine Pflichtverletzung des Verwalters bzw. bei Erstellung einer nicht ordnungsgemäßen Jahresabrechnung (vgl. Bärmann-Becker, WEG, 13. Aufl. 2015., § 28 Rn. 199 f.). Vorliegend war die Abrechnung im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung nicht ordnungsgemäß.

II.

Die Entscheidung zu den Kosten folgt aus §§ 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Dr. Köhler

Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 23.09.2021

Uhlig, JAng´e

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Mannheim, 29.09.2021

Uhlig

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle