

# **Amtsgericht Dortmund**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 23, 46 WEG; 4 Abs. 2 HeizKV

- 1. Ein Beschluss über den Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler, die es ermöglichen, den tatsächlichen Verbrauch ohne das Betreten der Wohnung zu ermitteln, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 2. Das gilt selbst dann, wenn häufig abgelesen wird und diese Werte gespeichert werden, so dass ein Risiko dahingehend besteht, dass Nutzerprofile erstellt werden können. Es muss deshalb auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie diese Daten genutzt werden.**

AG Dortmund; Urteil vom 26.11.2013; Az.: 512 C 42/13

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Verfahrenswert wird auf 4.500,00 € festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft W4 in Dortmund.

Am 10. Juli 2013 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter Tagesordnungspunkt 9 hat die Eigentümergeinschaft gegen die Stimmen des Klägers folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird angewiesen, die derzeitig tätige Abrechnungsfirma S mit der Ausstattung der Wohnungen mit Heizkostenverteilern auf Funkbasis zum Preis in Höhe von 670,14 € p.a. zu beauftragen.“

Auf der Internetseite der Fa. S heißt es unter „Funksystem Heizkostenverteiler“:

Da die Datenübertragung monatlich aktualisiert wird (Speicherung von Monatswerten), können für jedes Messgerät bis zu 18 Monatswerte abgespeichert werden.“

Auf der Internetseite „Hausschau - Zusatznutzen für die Wohnungswirtschaft“ heißt es dann:

„Die Vorteile einer Auslesung von Verteil- und Messgeräten zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung per Funk bringt viele Vorteile. Schlagworte wie

- kein Klinkenputzen
- nie mehr klingeln
- keine umfangreichen Terminabsprachen mit Mietern
- kein Betreten der Wohnung
- Plausibilitätskontrollen sind jederzeit und „unbemerkt“ möglich.“

Der Kläger ist der Auffassung, dass der Beschluss sowohl gegen den aus dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht abzuleitenden Schutz seiner Privatsphäre als auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Garantie der Unverletzlichkeit seiner Eigentumswohnung verstößt. Hierzu legt er Internetausdrucke von Einträgen bei Wikipedia sowie sonstiger im Internet veröffentlichter Stellungnahmen vor. Er befürchtet, dass durch die Verbrauchsaufzeichnung seine Anwesenheit und sein Verhalten in seiner Eigentumswohnung in bisher unbekanntem Maße nachvollzogen und ausgewertet werden könnte. Aus den Schwankungen des Wärmeverbrauchs könne Analysesoftware zum Beispiel errechnen, welche heizwasserführenden Heizkörper er zu welcher Zeit betrieben habe. So könne auch festgestellt werden, wann er beispielsweise morgens/mittags/abends seine Wohnung beheize, woraus dann wiederum ermittelt werden könne, wann er in der Wohnung sei oder im Urlaub.

Der Kläger beantragt,

den in der Versammlung vom 10.07.2013 gefassten Beschluss unter Tagesordnungspunkt 9 über den Einbau von Funkheizkostenverteilern aufzuheben und für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, dass der Beschluss rechtmäßig sei und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Der Beschluss sei deshalb gefasst worden, weil in der Vergangenheit trotz vorheriger Ankündigung nicht alle Eigentümer/Mieter hätten angetroffen werden können, wodurch der gerichtsbekannt wirtschaftlich kaum leistungsfähigen Eigentümergemeinschaft zusätzliche Kosten für das erneute Anfahren des Objekts entstanden seien. Diese Kosten seien im letzten Wirtschaftsjahr so hoch gewesen, dass nach Auffassung der Mehrheit der Eigentümer es wirtschaftlich sinnvoll gewesen sei, zukünftig

Funkablesegeräte einzubauen. Die Einwände des Klägers beruhen auf dessen Verfolgungswahn. Die eingebauten Geräte speicherten die Werte zum 31.12. des laufenden Jahres und würden dann innerhalb von drei Wochen per Funk abgelesen.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet. Der Beschluss über den Einbau von funkbasierten Heizkosten- und Warmwassermessgeräten ist weder rechtswidrig noch verstößt er gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der BGH hat dies bereits hinsichtlich der Duldungspflicht eines Mieters gemäß § 4 Abs. 2 HeizkostenV i.V.m. § 554 Abs. 2 BGB a.F. in einem mietrechtlichen Verfahren so entschieden (BGH, Urteil vom 28.09.2011 - VIII ZR 326/10, MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 7). Danach hat ein Mieter den Einbau solcher Geräte zu dulden. Die Möglichkeit, die Abrechnung ohne ein Betreten der Wohnung zu erstellen und damit Verbrauchsschätzungen zu vermeiden würden eine Gebrauchswerterhöhung darstellen, da insbesondere damit auch eine Speicher- und Abrufbarkeit der Zählerstände möglich sei. Der BGH hat in diesem mietrechtlichen Verfahren eine Duldungspflicht auch funkbasierter Systeme im Bereich des Wärme- und des Warmwasserverbrauchs aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenV hergeleitet. Nach Satz 3 dieser Vorschrift bleibt die Wahl der Ausstattung der Räumlichkeiten ausdrücklich dem Gebäudeeigentümer überlassen. In diesem Verfahren nicht geltend gemachte gesundheitliche Beeinträchtigungen hat der BGH ausdrücklich für nicht gegeben erachtet. Datenschutzrechtliche Bedenken wurden nicht problematisiert.

Solche Gründe sprechen auch nicht gegen den von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschluss im vorliegenden Verfahren. Dazu ist zunächst festzustellen, dass vorliegend der Beschluss nur hinsichtlich des Einbaus der Zähler gefasst wurde. Die konkrete vertragliche Ausgestaltung wie oft abgelesen werden soll, wer Zugriff auf diese Daten hat und wann und wie lange diese gespeichert werden, ist damit noch nicht getroffen worden. Solche Vereinbarungen müssen noch geschlossen werden. Deshalb kommt es vorliegend nicht darauf an, ob die für den konkreten Fall gemachte Aussage der Ablesefirma, dass wirklich nur am 31.12. bzw. in den dann folgenden drei Wochen abgelesen wird richtig ist oder ihrer eigenen Werbeanpreisungen im Internet und in den Broschüren entspricht.

Der BGH (NZM 2013, 618) hat im Übrigen gerade entschieden, dass der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums nicht generell unzulässig ist. Der Fall ist durchaus mit dem vorliegenden vergleichbar, auch wenn es im BDSG hier eine eigene Regelegung gibt. Ob ein rechtswidriger Eingriff anzunehmen ist, ist in beiden Fällen an Hand einer Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und einer die (verfassungs-)rechtlich geschützten Positionen der Beteiligten berücksichtigende Güter- und Interessenabwägung zu entscheiden (BGH NJW 1995, 1955, 1957). Da der Einzelne grundsätzlich selbst entscheiden darf, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden und wann und unter welchen

Voraussetzungen seine persönlichen Daten preisgegeben und verwendet werden sollen, muss bei der Installation von solchen Anlagen die mildeste mögliche Eingriffsintensität sichergestellt werden. Das hat hier in der vertraglichen Ausgestaltung zu geschehen, die das Interesse an einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung zu möglichst niedrigen Kosten mit abwägt gegen eine ungezügelter Datensammelwut, die auch „unbemerkt“ Überprüfungen des Heizverhaltens ausschließt.

Im Übrigen folgt das Gericht den Bedenken hinsichtlich der Schlussfolgerung aus den Daten nicht uneingeschränkt. Die Daten werden rückwirkend ausgelesen, so dass Erkenntnisse über aktuelles Verhalten (Urlaub pp.) nicht gewonnen werden können. Es kann allenfalls festgestellt werden, ob der Kläger mehr oder weniger geheizt hat als andere Bewohner im Haus, was ggf. bei der Beantwortung der Frage, ob evtl. Schimmelbildung in der Wohnung bauwerksbedingt oder nutzer verursacht ist, von Bedeutung sein könnte.

Eine Ablesung nur einmal im Jahr ist unproblematisch und entspricht auch dem bisherigen Vorgehen, wonach einmal im Jahr die entsprechenden Geräte ab- oder ausgelesen werden. Anders als bei den früher zulässigen Verdunstern konnte auch in der Vergangenheit schon bei Wärmemessgeräten der Wert zu bestimmten anderen Terminen ermittelt und ausgelesen werden. Dazu musste nur die Wohnung betreten werden. Die Ermittlung der Zwischenergebnisse ist aufgrund der zwingenden Vorschrift der Heizkostenverordnung auch notwendig, um bei einem Nutzerwechsel eine Zwischenabrechnung ohne Verbrauchsschätzung erstellen zu können. Dass diese vom Gesetzgeber vorgesehene Zwischenabrechnung durch eingesetzte technische Mittel tatsächlich realisiert werden kann, entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Im Übrigen ist es fraglich, ob der Wärmeverbrauch auch tatsächlich zu den geschützten personenbezogenen Daten gehört. Nach § 3 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz gehören zu den personenbezogenen Daten die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse. Ob hierzu auch der Energieverbrauch gehört ist strittig (dagegen Pfeifer jurisPR-MietR 13/2009 Anm. 5; LG Karlsruhe Beschl. V. 20.2.2009 - 9 S 523/08 m. Anm. Flatow, jurisPR-MietR 12/2009 Anm. 3; a.A. noch AG Karlsruhe, Urteil vom 15.07.2008 - 8 C 185/08). Gegen den Schutz dieser Werte wird unter anderem vorgebracht, dass häufig entsprechende Erfassungsgeräte über den Energieverbrauch, insbesondere den Stromverbrauch, häufig im Treppenhaus und im Keller aufgehängt sind und dass sie dort für jedermann zugänglich untergebracht sind. Dies gilt teilweise auch für Gaszähler bei Gasetagenheizungen (Pfeifer a.a.O.).

Im Übrigen haben die übrigen Nutzer eines Hauses auch Anspruch, die Verbrauchswerte der anderen Nutzer im Hause zu erfahren. Dies gilt im Mietrecht ebenso wie im Wohnungseigentumsrecht. Da die Verteilung der Heizkosten nach dem Verhältnis des Einzelverbrauchs zum Gesamtverbrauch erfolgt, ist es für den Zahlpflichtigen bedeutsam, auch die Verbräuche der anderen Nutzer zu kennen. Die Rechte der Wohnungseigentümer untereinander gehen wahrscheinlich sogar noch weiter, da diese umfassende Auskunftsrechte gegenüber der Verwaltung haben.

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass insbesondere dann, wenn häufig abgelesen wird und diese Werte gespeichert werden ein Risiko dahingehend besteht, dass Nutzerprofile erstellt werden können. Es muss deshalb auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie diese Daten genutzt werden. Dass diese Daten für eine

ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung erforderlich sind dürfte zweifelsfrei sein. Insofern besteht nach Ansicht des erkennenden Gerichts durchaus ein sachlicher Grund diese Daten zu speichern und zu erheben um sie dann für den Fall, dass eine Zwischenabrechnung erstellt werden muss, auch zur Verfügung zu haben. Dies ist auch im Interesse aller Wohnungseigentümer, die auf diese Weise sicherstellen können, dass allen Wohnungseigentümern und insbesondere auch den jeweiligen Mietern gegenüber ordnungsgemäß abgerechnet werden kann. Nur so können finanzielle Nachteile für die Gemeinschaft abgewendet werden.

Im Übrigen ist ein sachlicher Grund für den Einbau funkbasierter Systeme vorliegend auch deshalb gegeben, weil in der Vergangenheit ordnungsgemäße Abrechnungen nur schwer zu erstellen waren und hohe Kosten für Mehrfachanfahrten wegen nicht Antreffens der Nutzer entstanden sind. Auch dies ist ein sachlicher Grund der die Eigentümergemeinschaft berechtigt, einen solchen Beschluss zu fassen.

Dass die zwei oder drei Ladenlokale von dem Beschluss nicht erfasst werden, ist nach Ansicht des erkennenden Gerichts auch nicht entscheidend. Zum einen ist nicht klar, ob hier eine Vorabfassung der Verbräuche der Ladenlokale stattfindet, sodass die Verteilung nur unter den Wohnungseigentümern und Mietern zu erfolgen hat, und zum anderen ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Inhaber nicht angetroffen werden können auch nur gering.

Dass Dritte unbefugt die Daten auslesen, speichern und dann auswerten wird substantiiert im vorliegenden Verfahren nicht dargetan und trotz der augenblicklichen Diskussion über das Abhören von Telefonen und E-mails durch staatliche Organisationen doch eher unwahrscheinlich.

Nach alledem ist der gefasste Beschluss rechtmäßig und entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Klage ist deshalb abzuweisen mit der Kostenfolge des § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.