

Amtsgericht Neukölln

Az.: 22 C 4/24 WEG



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Ingo Meents**, Charlottenstraße 32, 20257 Hamburg, Gz.: 6663/38 M/M

gegen

Gemeinschaft der WE [REDACTED] **Berlin**, vertr. d. d. Verwaltung
AFM-Altin Facility Management, Inh. Fazli Altin, Mariendorfer Weg 3, 12051 Berlin
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Fazli Altin**, Mariendorfer Weg 3, 12051 Berlin, Gz.: 17/24

hat das Amtsgericht Neukölln durch die Richterin am Amtsgericht Petrick-Pflüger aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.03.2025 für Recht erkannt:

1.
Die Klage wird abgewiesen.
2.
Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft Braunschweiger Straße 27, 12055 Berlin, die Klägerin ist die Wohnungseigentümerin der Wohnung mit der Bezeichnung „002, Wohnung, HH, EG links“.

Mit der vorliegenden Klage wird der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.12.2023 zu TOP 3 über die Hausgeldabrechnung 2022 angefochten.

Bis zum 31.12.2022 war Herr Armin Heindl der Wohnungseigentumsverwalter. Ab dem 01.01.2023 ist die Firma AFM Altin Facility Management, deren Inhaber der Prozessbevollmächtigte der Beklagten ist, die Wohnungseigentumsverwalterin.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.12.2023 wurde zu TOP 3 die Hausgeldabrechnung 2022 beschlossen: In der Einladung wurden die Tagesordnungspunkte mit der Anlage K 1 (Blatt 4 der Akte) mitgeteilt.

Die Einzelabrechnung für die Wohnung der Klägerin (Anlage K 2, Blatt 8 f.f. der Akte) weist eine Nachzahlungsverpflichtung der Klägerin in Höhe von 834,36 Euro aus.

Ausweislich deren Seite 6 (Blatt 13 der Akte) wurde der Verbrauch des Wärmemengenzählers auf insgesamt 6.057 Einheiten geschätzt.

Für den Kaltwasserzähler werden insgesamt 72.678 Einheiten angegeben.

Ausweislich der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte), die mit „Ableseprotokoll für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ überschrieben ist, sind für „Kaltwasser im m³“ unter anderem die folgenden „Ablesewerte“ angegeben:

Gerätenummer 2510093: 15,379

Gerätenummer 68725: 0,035

Gerätenummer 2510093: 8,950

Gerätenummer 68720: 0,763

Das Ableseprotokoll der Klägerin der Anlage K 3 (Blatt 29 der Akte) gibt eben diese vier Werte an.

In der letzten Spalte des „Ableseprotokolls für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) ist jeweils angegeben, dass ein Geräte austausch am 13.06.2022 bzw. 23.02.2022 erfolgt sei.

Der Wärmemengenzähler und der Kaltwasserzähler wurden nicht durch eine dritte Person im Auftrag der Wohnungseigentumsverwaltung abgelesen.

Die Klägerin behauptet, sie habe beiden Verwaltungen die konkreten Zahlen einer Ablesung der Zählerwerte ihrer Wohnung für Heizung und Wasser 2022 vorgelegt: Anlage K 3, Blatt 29 der Akte.

Dennoch seien diese Werte für die Betriebskostenabrechnung nicht übernommen worden, sondern der Verbrauch sei vom Verwalter Heindl geschätzt worden.

Die Klägerin habe den Verwalter mehrfach, zuletzt mit E-Mail vom 13.12.2023 aufgefordert, die Jahresabrechnung 2022 zu korrigieren: Anlage K 4, Blatt 30 der Akte.

Die Klägerin meint, die Beschlüsse zu TOP 2 seien deshalb fehlerhaft und daher für ungültig, hilfsweise für nichtig zu erklären.

Im Schriftsatz vom 07.05.2024 (Blatt 50 f.f. der Akte) bestreitet die Klägerin, dass sie seit Jahren die Ablesung der Heizkostenverteiler vereitele und dass die Verwaltung „immer“ Termine und Ersatztermine angeboten habe, die von der Klägerin „grundlos“ nicht eingehalten würden.

Es werde bestritten, dass ihr Termine für den 17.01. und 18.01.2024 für das Jahr 2023 angeboten worden seien.

Der Aushang der Termine für Januar 2024 werde bestritten.

Für das Abrechnungsjahr 2022 habe sie die Anlage B 1 (Blatt 47 der Akte) als Anhang zur Mail vom 23.01.2023 an den neuen Verwalter übersandt, aber sogleich am nächsten Tag, dem 24.01.2023 um die Werte ergänzt: Anlage K 6 (Blatt 53 der Akte).

Folglich habe die Klägerin bezüglich der Heizung abgelesene 533 Einheiten, nicht aber geschätzte und bestrittene 6.057 Einheiten verbraucht.

Hinsichtlich des Kaltwassers ergebe die Anlage K 3 (Blatt 29 der Akte) vier abgelesene Werte von insgesamt 25,485 m³ und nicht 72,678 m³, die bestritten würden.

Die Klägerin beantragt:

Der Beschluss vom 15.12.2023 zu TOP 2 (Hausgeldabrechnung 2022) der Eigentümerversammlung vom 15.12.2023, mit dem die Wohnungseigentümer die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, demnach die Abrechnung über dem Wirtschaftsplan... für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022... und die sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln ergebenden Einzelabrechnungen.. beschlossen haben, ist ungültig, hilfsweise nichtig.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet im Schriftsatz vom 20.03.2024 (Blatt 43 f.f. der Akte), dass die Klägerin beiden Verwaltungen die konkreten Zahlen einer Ablesung der Zählwerte ihrer Wohnung für Heizung und Wasser 2022 vorgelegt habe.

Die Beklagte behauptet, die Klägerin vereitele seit Jahren grundlos die Ablesung der Heizkostenverteiler in ihrer Wohnung.

Von der WEG- Verwaltung seien immer Termine und Ersatztermine zur Ablesung der Heizkostenverteiler angeboten worden, die die Klägerin grundlos nicht eingehalten habe.

Die Klägerin bemühe sich auch nicht um einen Alternativtermin, offenbar wolle die Klägerin nicht, dass die Heizkostenverteiler von der Verwaltung abgelesen werden.

In den Vorjahren hätten ihre Wert daher immer geschätzt werden müssen.

Die Beklagte beruft sich auf das Zeugnis des Herrn Armin Heindl.

Die Beklagte behauptet, auch der letzte Ablesetermin für das Jahr 2023 im Januar 2024 sei von der Klägerin nicht eingehalten worden.

Alternative Termine seien ohne Begründung nicht eingehalten worden.

Es seien Termine für den 16.01., 17.01. und 18.01.2024 zur Ablesung angeboten worden.

Die Beklagte beruft sich auf das Zeugnis des Herrn Latif Altin.

Der Klägerin sei aus den Vorjahren bekannt gewesen, dass der Verbrauch geschätzt werde, wenn sie die Ablesung der in ihrer Wohnung befindlichen Heizkostenverteiler vereitele.

Die Beklagte beruft sich auf eine Entscheidung des LG München vom 22.02.2001 zu 12 O 7987/00, wonach eine Schätzung der Verbrauchszahlen erfolgen dürfe, wenn der Mieter die Ermöglichung der Ablesung grundlos dreimal verweigere.

Nach einer Entscheidung des AG Meldorf vom 21.10.2011 zu 81 C 1105/11 könne eine Schätzung schon nach dem zweiten Versäumnisurteil erfolgen.

Die Beklagte meint, die Regelungen der Heizkostenverordnung seien gemäß § 3 HeizkostenVO auch auf das Wohnungseigentum entsprechend anzuwenden.

Ebenso wenig, wie der Vermieter einer Selbstablesung seines Mieters vertrauen müsse, sei die Beklagte gehalten, den Angaben der Klägerin zu vertrauen.

Die Klägerin sei gemäß § 14 Absatz 1 Ziffer 2 WEG verpflichtet, der Gemeinschaft den Zugang zur Wohnung zu gewähren. Hieraus erwachsen ihr keine Nachteile, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgingen.

Die Beklagte bestreitet, dass die Klägerin ihr die Werte der Anlage K 3 mitgeteilt worden wären. Vielmehr seien dem Verwalter Heindl jeweils nur die Zahl 0 mitgeteilt worden: Schriftsatz vom 20.03.2024, dort Seite 3 unten (Blatt 45 der Akte) und Anlage B 1 (Blatt 47 der Akte).

Die Übersendung der weiteren E- Mail vom 24.01.2023 werde jedoch bestätigt.

Daher habe der Verwalter Heindl diejenigen Werte geschätzt, die Schriftsatz vom 20.03.2024, dort Seite 4 (Blatt 46 der Akte) angegeben sind, insgesamt 6.057 Einheiten.

Für die Wasserkosten seien die von der Klägerin mit der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) angegebenen Werte zugrunde gelegt worden.

Der Zähler befinde sich außerhalb der Wohnung, sodass der Verwalter diesen habe selbst ablesen können.

Die Anlage B 2, die mit „Ableseprotokoll für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ überschrieben ist, gibt für „Kaltwasser im m³“ unter anderem die folgenden „Ablesewerte“ an:

Gerätenummer 2510093: 15,379

Gerätenummer 68725: 0,035

Gerätenummer 2510093: 8,950

Gerätenummer 68720: 0,763

Die Beklagte behauptet im Schriftsatz vom 06.06.0224 (Blatt 57/58 der Akte), die Klägerin sei die einzige Wohnungseigentümerin, bei der eine Ablesung in den vergangenen Jahren nicht möglich gewesen sei.

Die Termine für die Ablesung seien Ende Dezember 2023 durch den Mitarbeiter der Verwaltung, Herrn Latif Altin, in alle Briefkästen eingelegt und auch im Aushangkasten im Hausflur aufgehängt worden: Anlage B 3, Blatt 59 der Akte.

Die Beklagte beruft sich auf das Zeugnis des Herrn Latif Altin und des Herrn Armin Heindl.

Die Beklagte meint aber, auf die Richtigkeit der von der Klägerin übermittelten Werte komme es nicht an, weil die Klägerin sich nicht über das Recht der übrigen Eigentümer hinwegsetzen könne, die Richtigkeit der Heizwerte durch den WEG Verwalter ablesen zu lassen.

Gleiches gelte für die Werte des Kaltwasserzählers.

Die Ablesung gemäß der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) sei richtig, die Beklagte beruft sich auf das Zeugnis des Herrn Heindl, der die Ablesung vorgenommen habe.

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

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

Die Klage ist zulässig.

Das Amtsgericht Neukölln ist gemäß den §§ 43 Absatz 2 Nr. 4, 44 WEG zuständig, weil es sich um eine Beschlussklage handelt und die Anlage im hiesigen Bezirk liegt.

Die Anfechtungsklage einschließlich Begründung wurde zunächst innerhalb der Fristen des § 45 WEG erhoben.

Gemäß § 45 WEG muss eine Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach Beschlussfassung begründet werden.

Erhoben ist eine Klage erst mit Zustellung der Klageschrift: § 253 Absatz 1 ZPO.

Allerdings tritt gemäß § 167 ZPO eine Wirkung der Zustellung dann, wenn durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden soll, bereits mit Eingang der Erklärung bei Gericht ein, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt.

Vorliegend ist die Klageschrift am 09.01.2024 und mithin noch innerhalb der Monatsfrist des § 46 Absatz 1 Satz 2 WEG nach der Eigentümerversammlung vom 15.12.2023 bei Gericht eingegangen. Die tatsächliche Klagezustellung erfolgte erst am 20.02.2024 (Zustellungsurkunde Blatt 31 der Akte) und damit nach Ablauf der Monatsfrist.

Die Klagezustellung erfolgte aber „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO:

Zunächst hat das Gericht mit Verfügung vom 15.01.2024 Angaben zum Streitwert erfordert, die unverzüglich am 22.01.2024 erteilt wurden.

Der Streitwert ist sodann mit Beschluss vom 05.02.2024 festgesetzt und die Aufforderung an die Klägerin auf Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses gemäß § 12 GKG ist mit Rechnungsdatum vom 06.02.2024 erfolgt.

Der Kostenvorschuss ist am 08.02.2024 eingegangen.

Gemäß Jennißen, WEG Rn. 83 zu § 46 WEG muss der Gebührenvorschuss rechtzeitig- in der Regel nicht mehr als 2 Wochen- eingezahlt werden. Die Zustellung nach mehr als 2 Wochen oder gar mehr als einem Monat ist nicht mehr als „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO.

Gemäß Bärmann, WEG, 10. Auflage, Rn. 45 zu § 46 WEG ist nach Erhalt der Anforderung der Vorschuss ohne schuldhaftes Zögern einzuzahlen, das heißt binnen 2 Wochen.

Ein Zögern der Klägerin liegt mithin nicht vor.

Insbesondere durfte die Klägerin die Streitwertfestsetzung durch das Gericht abwarten.

Daher ist von einer „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgten Zustellung auszugehen. Die Anfechtungsklage ist damit fristgerecht erfolgt. Da es sich um eine materiell- rechtliche Ausschlussfrist handelt, steht eine Fristversäumung der Begründetheit der Anfechtungsklage nicht entgegen.

Die Klage ist jedoch unbegründet, weil der angefochtene Beschluss zu TOP 2 vom 15.12.2023 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und daher nicht gemäß § 23 Absatz 4 WEG für ungültig zu erklären war.

Als Anfechtungsgründe gemäß § 23 Absatz 4 WEG kommen Verstöße gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung in Betracht.

Gemäß § 18 Absatz 2 WEG kann jeder Eigentümer eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Das Begehren ist gerichtet auf eine den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung (Weitnauer, 9. Auflage, Rn. 22 zu § 21 WEG a.F.). Ein richterlicher Eingriff in solch privatautonomen Regelungen der Wohnungseigentümer kommt nur in Betracht, wenn ein Festhalten am Beschluss grob unbillig ist und damit gegen Treu und Glauben verstößt (Weitnauer, a.a.O., mit weiteren Nachweisen).

Damit kann das Gericht den Beschluss nur auf Ermessensfehler hin überprüfen.

Die Jahresabrechnung 2022 erfüllt die an sie zu stellenden Anforderungen:

1.

Grundsätzlich gilt die folgende Rechtslage:

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG neue Fassung ist die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf den Beschlussgegenstand der Zahlungspflichten beschränkt, welche zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden: Dötsch, WEG Recht 2021, Kapitel 10, Rn. 107. Über das Rechenwerk wird aber nicht beschlossen und darf auch nicht beschlossen werden: Rn. 109, a.a.O. Aus Lehmann-Richter/ Wobst, WEG Reform 2020, Seite 221, Rn. 873 f.f. ergibt sich, dass die Einengung des Beschlussgegenstandes mit einer Einengung der Anfechtungsmöglichkeiten einhergehe. Der Beschluss sei deshalb nur dann rechtswidrig, wenn die beschlossenen Beträge nicht im Einklang mit dem materiellen Recht stünden. Erfolgreich angefochten könne nur mit der Begründung, dass sich bei korrekter Anwendung des materiellen Rechts ein anderer Betrag ergebe, als er beschlossen worden sei. Die Anfechtungsklage müsse letztlich also darauf zielen, die beschlossenen Nachschussbeträge abzuändern. Nicht ausreichend sei dagegen die Behauptung, dass die Jahresabrechnung als Zahlenwerk entgegen § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht ordnungsgemäß aufgestellt worden sei. Denn das Zahlenwerk sei nicht Beschlussgegenstand. Aus Rn. 880 ergibt

sich, dass ein Beschluss nicht erfolgreich anfechtbar sei, wenn die Jahresabrechnung als Zahlenwerk an formalen Fehlern leide, insbesondere, wenn sie unübersichtlich oder intransparent gestaltet sei oder einzelne Teile ganz fehlten.

Erforderlicher Inhalt einer Gesamtabrechnung sind (vgl. OLG Hamm, ZMR 1997, 251):

Eine geordnete und verständliche Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechnungsjahr. Es muss erkennbar sein, wofür die Ausgaben getätigt wurden, es muss der Stand der für die Eigentümer geführten Bankkonten am Anfang und am Ende des Jahres ersichtlich sein und es muss die Entwicklung des Vermögens der Gemeinschaft, insbesondere der Instandhaltungsrücklage, dargestellt werden.

Eine ordnungsgemäße Abrechnung muss neben der Übersicht über alle tatsächlich geleisteten Einnahmen und Ausgaben und der Umlage auf die Eigentümer nach zutreffendem Verteilerschlüssel auch Anfangs- und Endbestand der Banken enthalten muss. Hierbei muss das Saldo der Bankkonten mit dem Saldo zwischen tatsächlichen Ein- und Ausgaben übereinstimmen (vgl. Niefenführ, 8. Auflage, Rd-Nr. 43 zu § 28 WEG).

Auch wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung insgesamt angefochten ist, kann das Gericht den Beschluss nur hinsichtlich einzelner mangelhafter Positionen für ungültig erklären (BayObLG, 2Z BE 236/04,...). Voraussetzung ist, dass sich der Fehler auf einzelne Positionen beschränkt. Kann jedoch die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung nicht nachvollzogen werden, ist der Beschluss über die Jahresabrechnung insgesamt für ungültig zu erklären (OLG Düsseldorf, WuM 1999, 357;...): Niefenführ, 8. Auflage, Rn. 96 zu § 28 WEG.

2.

Vorliegend ist daher die Klage bereits insoweit unbegründet, als die Klägerin die gesamte Abrechnung in ihrer Klage angreift.

Denn sie rügt nur die nach ihrer Meinung unrichtigen Zahlen in der Abrechnung über ihre Verbrauchszahlen in Bezug auf Heizung und Wasser.

3.

Soweit die Abrechnung über die Verbrauchszahlen von Heizung und Wasser der Wohnung der Klägerin in der Jahresabrechnung 2022 angefochten wird, ist die Klage aber ebenso unbegründet.

Grundsätzlich gilt das Folgende:

„Bei der Erstellung der Jahresabrechnung und Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser sind die Vorgaben der Heizkostenverordnung zu beachten.

Nur eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Jahresabrechnung entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung...“:

Hügel/ Elzer, 3. Auflage, Rn. 150 zu § 28 WEG mit weiteren Nachweisen.

Gemäß § 6 der Heizkostenverordnung besteht die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung.

a.

Wasserkosten:

Der Zähler befindet sich außerhalb der Wohnung, sodass der Verwalter diesen selbst ablesen konnte.

Insoweit erfolgte also keine Kostenschätzung, sondern eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung gemäß § 6 Heizkostenverordnung.

Für die Wasserkosten sind unter anderem die von der Klägerin mit der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) angegebenen Werte zugrunde gelegt worden.

Denn die Anlage B 2, die mit „Ableseprotokoll für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ überschrieben ist, gibt für „Kaltwasser im m³“ unter anderem die folgenden „Ablesewerte“ an:

Gerätenummer 2510093: 15,379

Gerätenummer 68725: 0,035

Gerätenummer 2510093: 8,950

Gerätenummer 68720: 0,763

Das Ableseprotokoll der Klägerin der Anlage K 3 (Blatt 29 der Akte) gibt eben diese vier Werte an.

Aber die Anlage K 3 der Klägerin gibt die Gerätenummern nicht vollständig an:

Soweit also die Klägerin hinsichtlich des Kaltwassers meint, die Anlage K 3 (Blatt 29 der Akte) ergäbe vier abgelesene Werte von insgesamt 25,485 m³ und nicht 72,678 m³, die bestritten würden, so ist dies aus diesem Grunde w i d e r l e g t:

Die Beklagte hat die Werte für „Wasser“ der Anlage K 3 der Klägerin (Blatt 29 der Akte) übernommen, aber diese Liste ist nicht vollständig, denn es sind nicht die Werte für alle „Gerätenummern“ mitgeteilt.

Auf die weiteren Gerätenummern des „Ableseprotokolls für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) wird Bezug genommen.

Der Grund wird - wie der vormalige Hausverwalter in der mündlichen Verhandlung erklärte - darin gesehen, dass die Klägerin ihre Ablesung vor dem Gerätetausch vornahm.

Denn in der letzten Spalte des „Ableseprotokolls für Heiz- und Kaltwasserkosten 2022“ der Anlage B 2 (Blatt 48 der Akte) ist jeweils angegeben, dass ein Gerätetausch am 13.06.2022 bzw. 23.02.2022 erfolgt sei.

Damit hat aber die Klägerin nicht den vollständigen Verbrauch abgelesen.

Heizung:

Insoweit erfolgte eine Kostenschätzung.

Gemäß § 9 a Absatz 1 Heizkostenverordnung kann der Verbrauch der betroffenen Räume nach den dort dargelegten Grundsätzen geschätzt werden, wenn der anteilige Wärme- oder Wasserverbrauch von Nutzern in einem Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann.

Nach der Rechtsauffassung des Gerichtes liegt ein solcher o.g. zwingender Grund dann vor, wenn die Ablesung nicht erfolgen kann, weil die mit der Ablesung von der Wohnungseigentumsverwaltung betraute Person keinen Zutritt zur Wohnung erhält.

Vorliegend ist unstreitig geblieben, dass eine solche Ablesung durch eine von der Wohnungseigentumsverwaltung betraute Person nicht stattfand.

Es ist die Behauptung der Beklagten bestritten, dass die Termine für die Ablesung Ende Dezember 2023 durch den Mitarbeiter der Verwaltung, Herrn Latif Altin, in alle Briefkästen eingelegt und auch im Aushangkasten im Hausflur aufgehängt worden seien: Anlage B 3, Blatt 59 der Akte.

Aber diese Frage kann nach der Rechtsauffassung des Gerichtes dahinstehen:

In § 14 Absatz 1 Ziffer 2 WEG ist gesetzlich festgelegt, dass ein Wohnungseigentümer das Betreten des Sondereigentums im Rahmen der Vereinbarungen und Beschlüsse zu dulden hat. Es erwachsen der Klägerin bei einer Gewährung des Zutritts zum Zwecke der Ablesung keine Nachteile, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgingen.

Die Klägerin trifft als Wohnungseigentümerin eine Eigenverantwortung, eine Ablesung durch eine von der Wohnungseigentumsverwaltung betraute Person zu ermöglichen, denn gemäß § 18 Absatz 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; die Klägerin gehört dazu, sodass auch sie eine entsprechende Pflicht trifft.

Vorliegend gewährte die Klägerin den Zugang zum Zwecke der Ablesung unstreitig nicht, sodass ein zwingender Grund zur Schätzung gemäß § 9 a Heizkostenverordnung vorlag. Wenn der Klägerin Termine zur Ablesung nicht bekannt geworden sein sollten, hätte es ihr im Rahmen ihrer eigenen Verpflichtung, gemäß § 14 Absatz 1 Ziffer 2 WEG den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, oblegen, von sich aus die Hausverwaltung zu kontaktieren und Termine zu erfragen. Dies hat sie unstreitig nicht getan.

Die – zuletzt unstreitig gestellte - Frage, ob die Klägerin beiden Verwaltungen die Zahlen ihrer Selbstablesung mitgeteilt hat, kann nach der Rechtsauffassung des Gerichtes ebenfalls dahinstehen:

Denn den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht es nach der Rechtsauffassung des Gerichtes nur, wenn die Verbrauchswerte aller Eigentümer gleichermaßen von einer von der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Person erfolgen.

Nur so kann die objektive und richtige Ablesung gewährleistet werden.

Es würde eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung bedeuten, würde es der Klägerin erlaubt, ihre eigenen Werte selbst abzulesen, während die Verbrauchswerte der anderen Eigentümern von einer von der Verwaltung betrauten Person abgelesen werden.

Das Gericht schließt sich den zutreffenden Ausführungen der Beklagten an, soweit diese meint, auf die Richtigkeit der von der Klägerin übermittelten Werte komme es nicht an, weil die Klägerin sich nicht über das Recht der übrigen Eigentümer hinwegsetzen könne, die Richtigkeit der Heizwerte durch den WEG Verwalter ablesen zu lassen.

Das Rechtsschutzbedürfnis für dieses Recht der Beklagten ergibt sich nicht zuletzt aus den obigen Ausführungen zu den Wasserkosten, in Bezug auf welche die Klägerin im Ergebnis nicht den zutreffenden Verbrauch mitgeteilt hat. Auf die obigen Darlegungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Absatz 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr.11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin II
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Erstatteinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Petrick-Pflüger
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 24.03.2025

Pohl, JHSekr'in
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 25.03.2025

Pohl, JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig