

WEGnews

Ausgabe Februar 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Verbrauchserfassung mit funkbasierten Erfassungsgeräten – Datenschutz ade?

1. Ein Wohnungseigentümerbeschluss über den Einbau von funkbasierten Heizkosten- und Warmwassermessgeräten ist weder rechtswidrig noch verstößt er gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

2. Im Hinblick auf datenschutzrechtliche Bedenken ist es fraglich, ob der Wärmeverbrauch zu geschützten personenbezogenen Daten i.S. des § 3 Abs. 1 BDSG gehört.

3. Zur Vermeidung der Erstellung von Nutzerprofilen muss auf vertraglicher Basis sichergestellt werden, wie die durch funkbasierte Messgeräte gewonnenen Daten verwendet werden.“

Auszugsweise aus AG Dortmund, Urteil vom 26.11.2013 512 C 42/13

Das Problem:

Die Verbrauchserfassung auf Funkbasis gewinnt zunehmend an Bedeutung. Sofern die technischen Voraussetzungen erfüllt sind, liegen die Vorteile auf der Hand:

- a) Höhere Genauigkeit
- b) Rückwirkender Nachweis der Verbrauchsdaten problemlos möglich
- c) Lückenlose Verbrauchserfassung möglich – eine Schätzung erfolgt nur bei technischem Defekt
- d) Keine Vor-Ort-Termine mehr – damit sind aufwändige nachträgliche Terminvereinbarungen und in der Folge häufig Streit über die zusätzlichen Kosten entbehrlich. Dagegen wenden sich Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen. Neu war zu entscheiden, ob es sich bei den Verbrauchsdaten in der eigenen Wohnung um schützenswerte persönliche Daten handelt.

Der Fall:

Im vorliegenden Fall hat ein Eigentümer gegen den mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft geklagt. Er begründet die Klage mit Verletzung von Persönlichkeitsrechten – durch die Archivierungsmöglichkeiten sei es nachvollziehbar, in welchem Umfang der Bewohner die einzelnen Räume nutze – sogar seine Urlaubsabwesenheit wäre feststellbar.

Die Entscheidung des AG Dortmund:

Es liegt in der Beschlusskompetenz von Eigentümergemeinschaften, mit einfachem Mehrheitsbeschluss die Ausstattung von Verbrauchserfassungsgeräten auf Funkbasis zu beschließen. Ein solcher Beschluss ist eine Maßnahme zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Diesbezüglich hat der BGH bereits früher festgestellt, dass auch der Mieter eine Duldungspflicht habe, die Umrüstung zu ermöglichen (BGH 28.09.2011, VIII ZR 326/10). Alleine aus dem Umstand, dass in der Vergangenheit ordnungsgemäße Abrechnung dadurch erheblich erschwert war, weil die Nutzer zur Ablesung nicht angetroffen werden konnten, sieht das Gericht bereits einen sachlichen Grund für die Beschlussfassung. Außerdem können so hohe Kosten für Mehrfachanfahrten des Ablesedienstes vermieden werden. Um Datenmissbrauch zu vermeiden, reicht eine vertragliche Vereinbarung mit dem Ablesedienst, dass diese Daten ausschließlich der Erstellung der Heizkostenabrechnung verwendet werden dürfen. Die Gefahr des Missbrauches der Zeiten aufgrund Urlaubsabwesenheit bestünde alleine schon deshalb nicht, weil die Daten stets rückwirkend ausgelesen werden.

Ergänzend sei festgestellt: Im Mietrecht hat der BGH mit Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 326/10 schon klargestellt, dass für Mieter grundsätzlich eine Duldungspflicht für den Einbau von funkbasierten Verbrauchserfassungsgeräten besteht.

Praxis-Tipp:

Eigentümergeinschaften sind gut beraten, die Erfassung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten auf funkbasierte Abrechnungsgeräte umzustellen. Dem kann jedoch entgegenstehen, dass sich nicht jedes Heizsystem für die elektronische Verbrauchserfassung eignet. Bei Einrohrheizsystemen kommt es regelmäßig zu nicht unerheblichen Fehlverteilungen. Wichtig ist daher, immer vor einer Beschlussfassung die – meist als Service angebotene – fachliche Beratung der Ablesedienste in Anspruch zu nehmen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2013
- Fachreferent