



**Wohnungseigentum: Ein **Kurzüberblick** zur Heizkostenverordnung und **aktuelle** Probleme**

# HeizkostenV-Basics

**1980: § 3a EnEG**

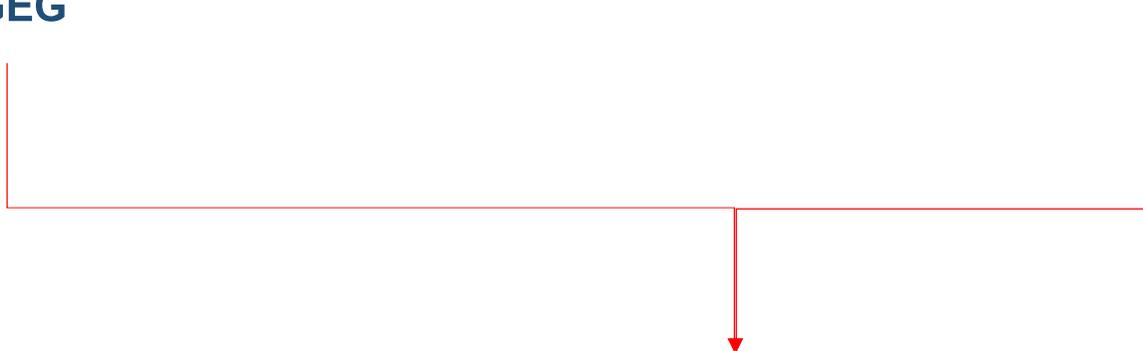
**bald: § 6**

**Gebäudeenergiegesetz**

**- GEG**

**Energieeffizienz-RL (EED)**

**Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten  
(Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)**



# EED

## Art. 9b Einzelverbrauchserfassung („Sub-metering“) und Kostenverteilung für die Wärme-, Kälte- und Trinkwarmwasserversorgung

- In Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen oder über ein Fernwärme- oder Fernkältesystem versorgt werden, werden **individuelle Verbrauchszähler** installiert, um den Wärme-, Kälte- oder Trinkwarmwasserverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen,
  - wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient ist.
- Wenn der Einsatz individueller Zähler **technisch nicht machbar** ist oder wenn es nicht kosteneffizient ist, den Wärmeverbrauch in jeder Einheit zu messen, werden an den einzelnen **Heizkörpern** zur Messung des Wärmeenergieverbrauchs **individuelle Heizkostenverteiler** verwendet, es sei denn,
  - der betreffende Mitgliedstaat weist nach, dass die Installation derartiger Heizkostenverteiler nicht kosteneffizient durchführbar wäre. ...

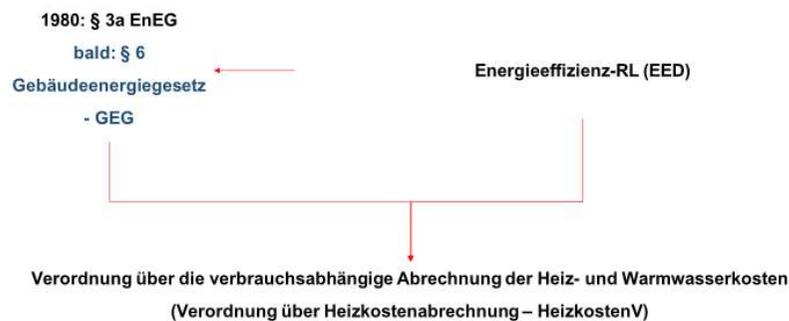
# Ziele

## ■ Deutschland

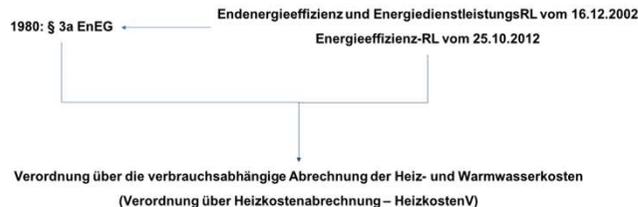
- BR-Drs. 632/80: Verminderung des Energieverbrauchs im Bereich der Gebäudeheizung und Verringerung der Ölabhängigkeit
- BR-Drucksache 570/08: Verringerung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe

## ■ Europa (unter anderem)

- Steigerung Endenergieeffizienz
- Steuerung Energienachfrage
- Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energie
- Verbesserung der Versorgungssicherheit



# Umsetzung (grob)



## ■ Erfassung

- Der Gebäudeeigentümer hat den **anteiligen Verbrauch** der Nutzer an **Wärme** und **Warmwasser** zu erfassen.
- Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind
  - Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler,
- zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs
  - Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden.

## ■ Verteilung

- Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der **Versorgung mit Wärme** und **Warmwasser** auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu **verteilen**.

# Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

- Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören
  - die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
  - die Kosten des Betriebsstroms,
  - die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
  - der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
  - die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie
  - die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.

# WEG-Basics

# Checkliste:

## Beratungs-, Informations- und Mitwirkungspflichten des Verwalters

- Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern gegebenenfalls aufzeigen, dass
  - die HeizkostenV in Wohnungseigentumsanlagen **grundsätzlich anwendbar** ist (§§ 2, 11 HeizkostenV),
  - die Wohnungseigentumsanlage mit aktuellen und geeichten **Verbrauchserfassungsgeräten** auszustatten ist,
  - die Wohnungseigentümer die in §§ 5, 7, 8, 9a abstrakt vorgesehenen **Umlageschlüssel bestimmen** müssen und welche Grenzen (z.B. § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV) und Möglichkeiten (z.B. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV) bestehen,
  - sich über die **Wohn- und Nutzflächen** klar werden müssen,
  - und **wie und durch wen** über die Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen oder die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser **abzurechnen** ist,
  - was bei **Mängeln/Fehlverhalten/vermietenden Wohnungseigentümern** und was bei **Nutzerwechseln** gilt.
- Der Verwalter muss sich insoweit auf dem „Laufenden“ halten.

# Anwendung der HeizkostenV

## § 3 HeizkostenV

- Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden, **unabhängig** davon,
  - ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind.
- Auf die **Anbringung und Auswahl der Ausstattung** nach den §§ 4 und 5 sowie auf die **Verteilung der Kosten** und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9b und 11 sind die **Regelungen** entsprechend anzuwenden,
  - die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten
  - oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind.
- Die **Kosten für die Anbringung der Ausstattung** sind
  - entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

# Verstöße



- Verstoßen die Wohnungseigentümer mit Entscheidungen gegen die HeizkostenV,
  - sind diese nach wohl herrschender Meinung **grundsätzlich unwirksam**.
  - Beispiel: Die **abstrakt-generelle** Bestimmung, dass die verbrauchsabhängigen Kosten nach der Größe der Miteigentumsanteile umgelegt werden sollen.
- Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall – bezogen auf eine konkrete Abrechnung – von den Vorgaben der HeizkostenV abweichen,
  - ist nach h.M. allerdings nicht richtig, sondern lediglich **anfechtbar**.
  - Das Europarecht wurde dabei nicht geprüft.

Ausstattung

# BGH v. 17.2.2012, V ZR 251/10, Rn. 8



## Rechtsprechung

- Nach § 3 HeizkostenV sind deren Vorschriften **unabhängig** davon anzuwenden, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen getroffen haben.
- Die HeizkostenV ist ihrem Inhalt nach allerdings **nicht für eine unmittelbare Anwendung** innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geeignet. Sie gibt kein festes Abrechnungssystem vor, sondern nur einen **Rahmen**.
- Dieser Rahmen muss von den **Wohnungseigentümern** durch
  - Vereinbarung oder
  - Beschluss ausgefüllt werden.
- Der **Verwalter** kann eine derart weitreichende Auswahlentscheidung nicht eigenständig treffen.

# Überblick



- Entscheidung der Wohnungseigentümer
  - **Auswahl** der Verbrauchserfassungsgeräte
    - Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler **oder** Heizkostenverteiler zu verwenden;
    - Zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs sind Warmwasserzähler **oder** andere geeignete Ausstattungen zu verwenden.
  - Entscheidung, ob die Verbrauchserfassungsgeräte **gekauft oder gemietet oder geleast** werden (werden die Verbrauchserfassungsgeräte gemietet oder geleast, handelt es sich um auf Mieter umlagefähige Finanzierungskosten).
- Möglichkeiten des Verwalters

# Überblick

L 328/210 DE Amtsblatt der Europäischen Union 21.12.2018

RICHTLINIE (EU) 2018/2002 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES  
vom 11. Dezember 2018  
zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz  
(Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —  
gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 194 Absatz 2,  
auf Vorschlag der Europäischen Kommission,  
nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,  
nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses (1),  
nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen (2),  
gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren (3),  
in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) Die Senkung des Energiebedarfs zählt zu den fünf Dimensionen der Strategie für die Energieunion, die durch die Mitteilung der Kommission „Rahmenstrategie für eine krisenresistente Energieunion mit einer zukunftsorientierten Klimaschutzstrategie“ vom 25. Februar 2015 ins Leben gerufen wurde. Die Erhöhung der Energieeffizienz in der gesamten Energiekette einschließlich Energieerzeugung, -übertragung, -verteilung und -endverbrauch trägt zum Umweltschutz bei, verbessert die Luftqualität und die öffentliche Gesundheit, verringert die Treibhausgasemissionen, erhöht die Energieversorgungssicherheit aufgrund der geringeren Abhängigkeit von Energieimporten aus Drittländern, senkt die Energiekosten für Haushalte und Unternehmen, mindert Energiearmut, und erhöht die Wettbewerbsfähigkeit, die Beschäftigung und die Wirtschaftstätigkeit insgesamt, und verbessert so die Lebensqualität der Bürger. Dies steht im Einklang mit den Zusagen der Union im Rahmen der Energieunion und der globalen Klimaschutzagenda, die mit dem Übereinkommen von Paris von 2015 über Klimaveränderungen, geschlossen anlässlich der Konferenz der Vertragsparteien des Rahmenübereinkommens der Vereinten Nationen über Klimaveränderungen (im Folgenden: Übereinkommen von Paris) ins Leben gerufen wurde, wonach der durchschnittliche Temperaturanstieg auf der Erde gegenüber dem vorindustriellen Niveau weit unter 2 °C zu halten und möglichst auf 1,5 °C zu begrenzen ist.

(2) Die Richtlinie 2012/27/EU wurde im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris von 2015 über Klimaveränderungen, geschlossen anlässlich der Konferenz der Vertragsparteien des Rahmenübereinkommens der Vereinten Nationen über Klimaveränderungen (im Folgenden: Übereinkommen von Paris) ins Leben gerufen wurde, wonach der durchschnittliche Temperaturanstieg auf der Erde gegenüber dem vorindustriellen Niveau weit unter 2 °C zu halten und möglichst auf 1,5 °C zu begrenzen ist.

- Kaufen?
- Mieten?
- Leasen?

## ■ Artikel 9c EED

- Für die Zwecke der Artikel 9a und 9b müssen installierte Zähler und Heizkostenverteiler nach dem 25. Oktober 2020 **fernablesbar** sein.
- Die Bedingungen der **technischen Machbarkeit** und der **kosteneffizienten Durchführbarkeit** gemäß Artikel 9b Absatz 1 gelten weiterhin.
- Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion **nachgerüstet** oder durch fernablesbare Geräte **ersetzt** werden, es sei denn, der betreffende Mitgliedstaat weist nach, dass dies **nicht kosteneffizient** ist.

# LG München I, Beschluss v. 14.1.2019, 1 S 15412/18



## Der Fall

- Wohnungseigentümer B lässt vor einer beabsichtigten Ablesung der Verdunsterröhrchen diese unter Lösung der Verplombung abmontieren und versucht erfolglos, die Verdunsterröhrchen den Mitarbeitern des Messdienstleisters auszuhändigen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagt vor diesem Hintergrund gegen B, es zu dulden, dass seine Wohnung betreten und Verdunsterröhrchen wieder angebracht werden.

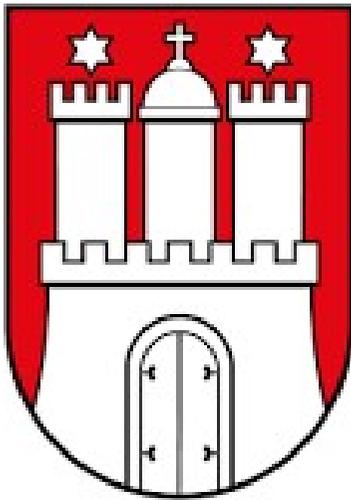
# LG München I, Beschluss v. 14.1.2019, 1 S 15412/18



## Die Lösung

- Die angeschafften Geräte zur Verbrauchserfassung stellen gemeinschaftliches Eigentum dar.
- Die Demontage war bereits aus diesem Grunde rechtswidrig.
- Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass der gleiche entscheidungserhebliche Rechtsgedanke, die Wahrung der Einheitlichkeit einer Heizungsanlage, einem Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt, der die Demontage von im Sondereigentum stehender Heizkörper untersagt. Die Entfernung einzelner Heizkörper gehört nicht mehr zum ordnungsgemäßen Gebrauch.
- Wenn ein Wohnungseigentümer die Verdunsterröhrchen an einem Heizkörper demontiert, der in seinem Sondereigentum steht, so besteht ein Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung der Wiederanbringung tauglicher Geräte durch einen Messdienstleister.

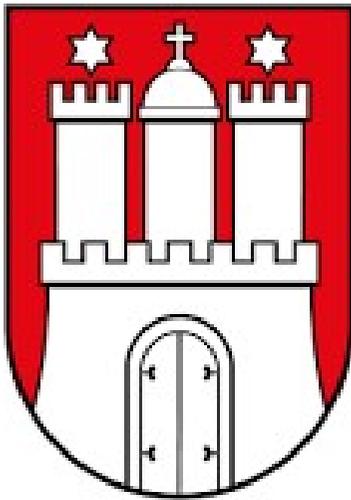
# LG Hamburg v. 11.8.2017, 322 O 102/16



**Der Fall**

- Während des Baus der Wohnungseigentumsanlage schließt der Verwalter mit der K-GmbH 2012 einen Vertrag über die Anmietung von Wärmemessgeräten (Mietservice-Vertrag).
- Nach einem Verwalterwechsel verlangt die K-GmbH von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Entgelt aus dem Mietservice-Vertrag für die Jahre 2015 und 2016.

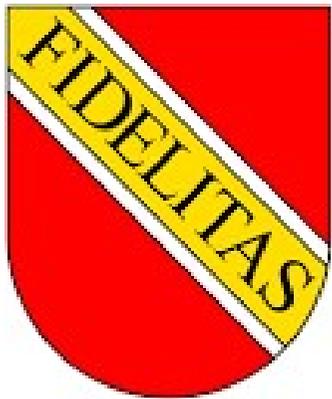
# LG Hamburg v. 11.8.2017, 322 O 102/16



## Die Lösung

- Der Mietservice-Vertrag wurde einschließlich seines Nachtrags mit Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeschlossen.
- Der Verwalter hatte auch Vertretungsmacht. Auch ohne entsprechenden Beschluss bestand für den Vertrag gesetzliche Vertretungsmacht nach § 27 Abs. 3 Nummer 4, Abs. 1 Nummer 3 WEG. Der Einbau der Wärmemessgeräte war dringend, weil sich das Gebäude im Bau befand, die Leitungen für die Messgeräte vom Bauunternehmen bereits vorbereitet waren und die Messgeräte bei Nutzung der Wohnungen durch Mieter vorgeschrieben waren.
- Anhängig OLG Hamburg, 6 U 150/17

# LG Karlsruhe v. 14.4.2015, 8 O 144/14



- Ein auf zehn Jahre ausgelegter Wärmedienstvertrag kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor Ablauf der vertraglichen Fest- oder Mindestlaufzeit gekündigt werden, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verbraucher nicht durch Formularvertrag länger als zwei Jahre gebunden werden kann.
- § 309 Nr. 9 a) BGB.

Fall

# Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser

Umlageschlüssel

Grundfall

# BGH v. 17. 2. 2012, V ZR 251/10, Rn. 8

Grundfall

- Nach § 3 HeizkostenV sind deren Vorschriften **unabhängig** davon anzuwenden, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen getroffen haben.
- Die HeizkostenV ist ihrem Inhalt nach allerdings **nicht für eine unmittelbare Anwendung** innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geeignet. Sie gibt kein festes Abrechnungssystem vor, sondern nur einen **Rahmen**.
- Dieser Rahmen muss von den **Wohnungseigentümern** durch
  - Vereinbarung oder
  - Beschluss ausgefüllt werden.
- Der Verwalter kann eine derart weitreichende Auswahlentscheidung nicht eigenständig treffen.

# Betrieb der zentralen Heizungsanlage

- Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV müssen die Wohnungseigentümer zwei Umlageschlüssel im Hinblick auf sämtliche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bestimmen:
  - Soweit die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV nicht vorliegen, einen Umlageschlüssel für den **erfassten Wärmeverbrauch**. Mindestens 50%, höchstens 70%.
    - Der Umlageschlüssel gilt für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung entsprechend.
  - Und einen Umlageschlüssel für die Verteilung der übrigen, also der **verbrauchsunabhängigen** (Grund-)Kosten. Diese sind
    - entweder nach der Wohn- oder Nutzfläche oder
    - nach dem umbauten Raum (= Raumvolumen) zu verteilen (die Verteilung der Grundkosten nach dem umbauten Raum bietet sich an, wenn es sehr unterschiedliche Raumhöhen gibt).
    - Alternativ können bei der Verteilung der Grundkosten nicht beheizte Flächen **oder** Räume unberücksichtigt bleiben.

# LG Stuttgart v. 20.6.2018, 10 S 47/17

§ 7 Abs. 1 Satz 5  
HeizkostenV

Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

Rechtsprechung

- Auch wenn die HeizkostenV eine unmittelbare Geltung habe, müsse der Rahmen, den sie setze, durch die Wohnungseigentümer erst durch **Vereinbarung oder Beschluss** ausgefüllt werden.
- Dabei hätten die **Wohnungseigentümer** festzulegen, welchen der möglichen Verteilungsmaßstäbe sie wählten, weshalb es für eine Abrechnung auf der Grundlage der HeizkostenV einer Regelung zunächst durch die Wohnungseigentümer bedürfe.
- Daran fehle es im Fall. Eine Beschlussfassung über den konkreten Umlageschlüssel innerhalb des von der HeizkostenV eröffneten Rahmens könne nämlich nicht
  - durch **bloße Genehmigung** einer Abrechnung mit dem darin enthaltenen Umlageschlüssel ersetzt werden.

# aber ...

## § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV

In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, **sind** von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

- In Gebäuden,
  - die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) **nicht erfüllen**,
  - die mit **einer Öl- oder Gasheizung versorgt** werden **und**
  - in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind,
    - **sind** von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage **70 vom Hundert** nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

# aber ...

- In Gebäuden,
  - in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind
  - und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird,
    - kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.
- Die Wohnungseigentümer haben **Ermessen**, ob so vorgegangen werden soll. Dass nicht die ganze abgegebene Wärmeenergie gemessen wird, steht einer Verteilung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV noch nicht entgegen. Sind indes gewisse Grenzwerte erreicht, nach hier vertretener Ansicht eine Erfassungsrate von unter 20 %, ist zwingend nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV vorzugehen. Das Ermessen der Wohnungseigentümer ist insoweit auf Null reduziert.
- Rechtsprechung, etwa: BGH, Urteil v. 15.3.2017, VIII ZR 5/16, LG Frankfurt am Main v. 2.10.2017, 2-09 S 112/16, LG Köln v. 1.2.2018, 29 S 89/17, LG Dortmund v. 8.6.2018, 17 S 33/18

# aber ...

## § 10 HeizkostenV

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

## ■ § 10 HeizkostenV Überschreitung der Höchstsätze

- Rechtsgeschäftliche Bestimmungen,
- die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen,
- bleiben unberührt.

# Warmwasserverbrauch

- Gemäß § 8 Abs. 1 HeizkostenV
  - ein Umlageschlüssel für den erfassten Warmwasserverbrauch (mindestens 50%, höchstens 70%).
- Die **übrigen** Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
  - also die verbrauchsunabhängigen Kosten,
  - sind nach
    - Wohn- **oder**
    - Nutzfläche zu verteilen.

# Problem Wohn- und Nutzfläche

# Überblick

- Bestimmung der Flächen durch Vereinbarung
  - Liegt eine Vereinbarung vor?
  - Ist sie vollständig?
- Bestimmung durch Beschluss?
- Ungenaue Bestimmungen?
- Fehlende Bestimmungen?
- Anspruch auf Bestimmung?
- Aufgaben des Verwalters?

# BGH v. 18.1.2019, V ZR 72/18, Rn. 19

In einer Anlage II zur Teilungserklärung sind alle – auch die bis heute nicht errichteten – Wohnungen aufgeführt unter Angabe des jeweiligen Miteigentumsanteils und der ungefähren Größe der (geplanten) Wohnung.

## Rechtsprechung

- Somit spricht alles dafür, dass die in der Anlage II zur TE aufgeführten Flächenangaben zugrunde gelegt werden sollten, gleich ob die betreffende Einheit bereits errichtet ist oder nicht.
- Dass die Wohnflächen nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt werden sollten, steht diesem Verständnis nicht entgegen, denn hiermit wird lediglich die Möglichkeit bzw. die Pflicht geregelt, die für die Stimmkraft zunächst zugrunde zu legenden geplanten Wohnflächen nach Errichtung der Gebäude anhand des tatsächlich Gebauten neu zu ermitteln.

# LG Frankfurt am Main v. 17.5.2018, 2-13 S 91/16



Rechtsprechung

- Soll für die nach der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten statt den Flächenangaben, die in der Teilungserklärung angegeben sind, die nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen angesetzt werden, bedarf dies einer **gesonderten** Beschlussfassung.

# Sonderfall: Nutzergruppen

## § 5 Abs. 2 HeizkostenV

Sonderfall:  
Nutzergruppen

- Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden.
- Wird der Verbrauch ... nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst,
  - so sind zunächst durch **Vorerfassung** vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit **gleichen Ausstattungen** erfasst wird.
  - Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

## § 6 Abs. 2 HeizkostenV

Sonderfall:  
Nutzergruppen

- In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst **mindestens** zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die **Nutzergruppen** aufzuteilen.
  - Also: Gibt es Nutzergruppen, **müssen die Wohnungseigentümer** nach §§ 21 Abs. 3, 16 Abs. 3 WEG bestimmen, ob (und wie hoch) der verbrauchs**unabhängige** Anteil sein soll.

## § 6 Abs. 2 HeizkostenV

Sonderfall:  
Nutzergruppen

- Werden die Kosten **nicht vollständig** nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind
  - 1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme
    - nach der Wohn- oder Nutzfläche **oder** nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen;
    - es **kann** auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,
  - 2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser **nach der Wohn- oder Nutzfläche** auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.
- Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

# BGH v. 20.1.2016, VIII ZR 329/14

§ 5 Abs. 2 HeizkostenV

Wird der Verbrauch ... nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird.

...

**Der Fall**

- In einem Mehrfamilienhaus sind die Wohnungen teils mit Wärmemengenzählern, teils mit Heizkostenverteilern ausgestattet.
- Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.
- Der Vermieter teilt die Kosten der Wärmelieferung dergestalt auf, dass
  - den Mietern der mit einem Wärmezähler ausgestatteten Wohnungen der dort gemessene Verbrauch in Rechnung gestellt wird.
  - Der verbleibende Rest entfällt auf die Wohnungen mit Heizkostenverteilern wobei die Aufteilung entsprechend den jeweiligen Messwerten erfolgt.
- Die Mieterin einer mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Wohnung meint, so ginge es nicht.

# BGH v. 20.1.2016, VIII ZR 329/14

§ 5 Abs. 2 HeizkostenV

Wird der Verbrauch ... nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst,

so sind zunächst durch

Vorerfassung vom

Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird.

...

Die Lösung

- Die Heizkostenabrechnung entspricht nicht den Vorschriften der HeizkostenV.
- Für eine ordnungsgemäße Abrechnung hätte zunächst der Verbrauchsanteil der jeweiligen Nutzergruppe **vorerfasst** und anschließend dieser Verbrauch auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen.
- Die fehlerhafte Verbrauchsabrechnung führt zu einem **Kürzungsrecht** des Mieters nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV. Der Kürzungsbetrag ist von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.
- Gilt das auch in einer Wohnungseigentumsanlage?

Sonderfall: Geräteausfall  
oder andere zwingende  
Gründen

# § 9a HeizkostenV

Sonderfall: Geräteausfall  
oder andere zwingende  
Gründen

- Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen **Geräteausfalls** oder aus **anderen zwingenden Gründen** nicht ordnungsgemäß erfasst werden,
  - ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen **oder** des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum **oder** des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln.
  - Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

# § 9a HeizkostenV

Sonderfall: Geräteausfall  
oder andere zwingende  
Gründen

- Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes,
  - sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Absatz 1 Satz 5 und § 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

# Wirtschaftsplan

# Überblick

Wirtschaftsplan

- Bei der Erstellung des Wirtschaftsplans muss prognostiziert werden,
  - welche verbrauchsabhängigen und
  - welche verbrauchsunabhängigen Kosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer entfallen werden.
  - Entsprechend dieser Prognose sind die Kosten auf den einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen.
- Sind im Vorjahr keine Kosten angefallen, etwa bei einer neu errichteten Wohnungseigentumsanlage,
  - muss anhand anderer Werte geschätzt werden – oder
  - man nimmt als Umlageschlüssel die Größe der Miteigentumsanteile.

# Abrechnung der Kosten

# Basics

# BGH v. 17.2.2012, V ZR 251/10



- Nach der Rechtsprechung des Senats entspricht **allein** eine den **Anforderungen der HeizkostenV** genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.
- **AG Berlin-Wedding. v. 19.6.2017, 22 a C 63/17**: Der Verwalter kann wegen der außergerichtlichen und Gerichtskosten eines erfolgreichen Anfechtungsprozesses zu Schadenersatz verpflichtet sein, soweit er elementare Grundsätze bei Aufstellung der Abrechnung - konkret etwa zur Heizkostenabrechnung - nicht einhält.
- **Wie** ist abzurechnen?

# Abrechnung der Kosten

Werden Gebäude mit mehreren Wohnungen über ein Fernwärme- oder Fernkälteversorgungs- oder sind eigene gemeinsame Wärme- oder Kälteerzeugungsanlagen für diese Gebäude vorhanden, so können die Mitgliedstaaten transparente Regeln für die Verteilung der Kosten des thermischen Verbrauchs oder des Warmwasserverbrauchs in diesen Gebäuden einführen, um die Transparenz und die Genauigkeit der Abrechnung des individuellen Verbrauchs zu gewährleisten. Solche Regeln enthalten gegebenenfalls Leitlinien für die Art und Weise der Zurechnung der Kosten für den Wärme- und/oder Warmwasserverbrauch in folgenden Fällen:

a) Warmwasser für den Haushaltsbedarf;

b) von den Verteilungseinrichtungen des Gebäudes abgestrahlte Wärme und für die Beheizung von Gemeinschaftsflächen verwendete Wärme (einfach Treppenhäuser und Flüre mit Heizkörpern ausgestattet sind);

c) zum Zwecke der Beheizung von Wohnungen.

Artikel 10

## Abrechnungsinformationen

(1) Verfügen die Endkunden nicht über intelligente Zähler gemäß den Richtlinien 2009/72/EG und 2009/73/EG, so gewährleisten die Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2014, dass die Abrechnungsinformationen im Einklang mit Anhang VII Abschnitt 1.1 für alle Sektoren, die unter die vorliegende Richtlinie fallen, einschließlich Energieversorger, Verteilungs- und Energieerzeugungsunternehmen, genau sind

(1) Unabhängig davon, ob intelligente Zähler eingebaut wurden oder nicht, gilt für die Mitgliedstaaten folgendes:

a) Sie schreiben vor, dass auf Wunsch des Endkunden Informationen über die Energieabrechnungen und den historischen Verbrauch — soweit verfügbar — einem vom Endkunden benannten Energiedienstleister zur Verfügung gestellt werden.

b) Sie stellen sicher, dass Endkunden die Möglichkeit eröffnet wird, Abrechnungsinformationen und Abrechnungen in elektronischer Form zu erhalten und dass sie auf Anfrage eine klare und verständliche Erläuterung erhalten, wie ihre Abrechnung zustande gekommen ist, insbesondere dann, wenn nicht auf den tatsächlichen Verbrauch bezogen abgerechnet wird.

c) Sie stellen sicher, dass mit der Abrechnung geeignete Angaben zur Verfügung gestellt werden, damit die Endkunden eine umfassende Darstellung der aktuellen Energiekosten gemäß Anhang VII erhalten.

d) Sie können vorschreiben, dass auf Wunsch des Endkunden die in den betreffenden Abrechnungen enthaltenen Informationen nicht als Zahlungsaufforderungen anzusehen sind. In diesen Fällen sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass die Energieversorger flexible Regelungen für die tatsächlich zu leistenden Zahlungen anbieten.

e) Sie verlangen, dass den Verbrauchern auf Anfrage Informationen und Schätzungen in Bezug auf Energiekosten recht-

■ Die HeizkostenV trifft zur Abrechnung der Kosten allerdings

• **keine Anordnung!**

■ Das Europarecht verlangt hingegen

• **„Abrechnungsinformationen“.**

■ Ferner verlangt es,

• dass Endkunden die Möglichkeit eröffnet wird,

○ Abrechnungsinformationen und Abrechnungen in **elektronischer Form** zu erhalten und

○ dass sie auf Anfrage eine **klare und verständliche Erläuterung** erhalten, wie ihre Abrechnung zustande gekommen ist.

■ Für den vermietenden Wohnungseigentümer gilt daher § 556 Abs. 3 BGB. Die Kosten für Wärme oder Warmwasser sind Betriebskosten.

■ Unter den Wohnungseigentümern gilt allein § 28 Abs. 3 WEG.

Umsetzung

# Abrechnung der Kosten

## Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

- Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören
  - die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
  - die Kosten des Betriebsstromes,
  - die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
  - der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
  - die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie
  - die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.



- Die Kosten für Wärme und Warmwasser sind **vollständig** in die **Gesamtabrechnung** nach dem Abflussprinzip als Ausgaben einzustellen.
- Die von § 6 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV verlangte **verbrauchsabhängige** Umlage auf die jeweiligen Einheiten (= Nutzer) findet in den jeweiligen **Einzelabrechnungen** statt.
- Dabei ist bei den Brennstoffen zu **unterscheiden**.
  - Die Kosten für die **verbrauchten** Brennstoffe sind nach dem Umlageschlüssel in den jeweiligen Einzelabrechnungen umzulegen, der von den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der HeizkostenV bestimmt wurde.
  - Die Kosten vor allem für die **noch nicht verbrauchten** Brennstoffe sind hingegen nach h. M. nach dem dafür bestimmten Umlageschlüssel oder subsidiär nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen.

# Abrechnung der Kosten

## Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

- Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören
  - die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
  - die Kosten des Betriebsstromes,
  - die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
  - der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
  - die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie
  - die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.



- Die Kosten vor allem für die **noch nicht verbrauchten** Brennstoffe sind im Folgejahr den Wohnungseigentümern in den Einzelabrechnungen gutzuschreiben. Zu erläutern ist, dass dieser Einnahme keine Einnahme bei der Gesamtabrechnung gegenüber steht. Möglich ist es auch, die Einnahme der Instandhaltungsrückstellung oder der Liquiditätsrückstellung zuzuschlagen.
- Haben die Wohnungseigentümer Heizöl, Gas oder Fernwärme in der Abrechnungsperiode zwar verbraucht, nicht aber innerhalb dieser Periode auch bezahlt, sind Rechnungsabgrenzungsposten entsprechend den im Vorjahr geleisteten Zahlungen für den Verbrauch im Abrechnungsjahr und entsprechend den im Abrechnungsjahr für den Verbrauch im Folgejahr geleisteten Zahlungen zu bilden.

# Wie die Heizkosten abrechnen?

- LG München I, Urte. v. 8.8.2011, 1 S 4470/11
  - Die **Abtrennung** der Heizkostenabrechnung von der Restabrechnung widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.
  - Die Trennung ist schon mit dem Wortlaut des § 28 Abs. 3 WEG unvereinbar, wonach eine Abrechnung zu erstellen ist, nicht mehrere Teilabrechnungen.
  - Die Aufteilung hat überdies zur Folge, dass **kein Gesamtsaldo** ausgewiesen wird, der das Gesamtergebnis des Wirtschaftsjahres für die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt und das Einzelergebnis für den einzelnen Eigentümer ausweist. Zumindest Letzteres widerspricht dem Zweck des § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG, wonach die Einzelabrechnungen die sich aus ihnen ergebenden Verpflichtungen der Wohnungseigentümer verbindlich regeln.

techem  
Für Wohnungseigentümer und Mieter  
HEIZKOSTENABRECHNUNG 2011

Objekt: ...  
Wohnung: ...  
Abrechnungsjahr: 2011

Zusammenfassung		Abrechnung der Heizkosten		Abrechnung der übrigen Kosten	
Art	Betrag	Art	Betrag	Art	Betrag
Heizkosten	...	Heizkosten	...	Wohnungsmiete	...
...	...	...	...	...	...

Seite 11

Mängel

# BGH v. 3.6.2016, V ZR 166/15

## Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

- Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören
  - die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
  - die Kosten des Betriebsstromes,
  - die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
  - der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
  - die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie
  - die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.

Der Fall

- Der für die zentrale Heizungsanlage erforderliche Betriebsstrom im Sinne von § 7 Abs. 2 Satz 1 HeizkostV (Betriebsstrom) wird, da **kein Zwischenzähler** installiert ist, über den **Allgemeinstromzähler** erfasst.
- Der Verwalter berücksichtigt den Betriebsstrom nicht in der Heizkostenabrechnung, sondern in der Kostenposition „Allgemeinstrom“.
- Der Betriebsstrom wird daher in den Einzelabrechnungen daher vollständig nach Miteigentumsanteilen verteilt.

# BGH v. 3.6.2016, V ZR 166/15



Die Lösung

- In der Abrechnung müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der HeizkostenV verteilt werden; wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss **geschätzt** werden, welcher Anteil an dem Allgemeinstrom hierauf entfällt.

# Praxis

## Der Verwalter

- Ist zu schätzen, muss der **Verwalter** zum einen auf die **Notwendigkeit**, nach Maßgabe der HeizkostenV zu verteilen, **hinweisen**.
- Zum anderen muss der **Verwalter** den Wohnungseigentümern **aufzeigen**, welche **Schätzmethoden** in Frage kommen. Die Wohnungseigentümer müssen dann durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG die Methode anordnen.
  - Am leichtesten lassen sich die Stromkosten abschätzen, indem ein Prozentsatz von den Brennstoff- oder Wärmelieferkosten zugrunde gelegt wird (Bandbreite von 3% bis 10%).
  - Ein anderer Ansatz bestünde darin, den Stromverbrauch je Quadratmeter Gebäudewohnfläche zugrunde zu legen. Danach ist in den meisten Gebäuden ein Betriebsstromverbrauch zwischen 1,5 kWh/m<sup>2</sup> und 2,5 kWh/m<sup>2</sup> zutreffend.

# Muster: Beschluss zur Schätzmethode

## Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

■ Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören

- die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- die Kosten des Betriebsstromes,
- die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
- die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie
- die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter an, die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage mit \_\_\_\_% der Brennstoffkosten zu schätzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Enthaltungen: \_\_\_\_\_

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:  
Der Beschluss, \_\_\_\_\_ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

# Eichfrist abgelaufen



- Ist die Eichfrist für Wärmemengenzähler abgelaufen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 MessEG), hat dies wegen § 37 Abs. 1 Satz 1 MessEG zur Folge, dass die abgelesenen Verbrauchswerte als Umlageschlüssel **unbeachtlich** sind; dies gilt entsprechend für alle Zähler.
- Streitig ist, ob eine **Vermutung** für die Richtigkeit der abgelesenen Werte besteht oder nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu verfahren ist.
- Dem Verwalter kann jedenfalls untersagt werden, Messwerte nicht geeichter Wärme- und Kaltwasserzähler für die thermische Energie und Volumen zu verwenden.
- Im Einzelfall kommen Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter oder das Abrechnungsunternehmen in Betracht. Ferner besteht ein Anspruch auf Vornahme geeigneter technischer Maßnahmen für die Zukunft.

# Eichfrist abgelaufen



- Ein Beschluss, der eine Abrechnung genehmigt, der Verbrauchsdaten zu Grunde liegen, die mit Messgeräten ermittelt wurden, die nicht geeicht waren, ist jedenfalls anfechtbar.
- Als (mittelbarer) Verstoß gegen das öffentliche Recht ist er nach hier vertretener Ansicht sogar gem. §§ 134, 139 BGB teilnichtig.

# EuGH v. 5.12.2019, Rs. C-708/17



- Bulgarische Wohnungseigentümer monieren, dass die Abrechnungen nicht den **tatsächlichen** Verbrauch der abbildeten, sondern die Kosten proportional zum beheizten Volumen der Wohnungen umgelegt werden würden.

# EuGH v. 5.12.2019, Rs. C-708/17



- Es bedarf nur dann eines Verbrauchszählers,
  - soweit es technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist; für die Abrechnung gilt nichts anderes.
- Es erscheint **nur schwer vorstellbar**, dass die Abrechnungen bei in Miteigentum stehenden Gebäuden vollständig individualisiert werden können.
- Insbesondere die von der internen Anlage in die Wohnungen abgegebene Wärmemenge sei **schwierig, wenn nicht gar unmöglich** zu bestimmen. Diese Menge umfasst auch den Wärmeaustausch zwischen beheizten Räumen und nicht beheizten Räumen.
- Liegt es so, darf eine **nationale Norm** zur Berechnung der von der internen Anlage abgegebenen Wärme **proportional** auf das beheizte Volumen der jeweiligen Wohnung abstellen.

# HeizkostenV



- **§ 11 Abs. 1** Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden 1. auf Räume, ... , b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; ...
- **§ 7 Abs. 1 Satz 3** In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.

# Sonderfall: Nutzerwechsel

## § 9b HeizkostenV

- Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.
- Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.
- Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

# Zwei Abrechnungen?



- Umstritten ist, ob der Begriff „Verteilung“ dazu zwingt, in Bezug auf die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser zwei Einzelabrechnungen zu erstellen.
- Diese Frage ist womöglich zu **bejahen**. Erfährt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom Nutzerwechsel und ist sie in der Lage, etwas zu unternehmen, genügt sie ihrer Pflicht, die Kosten zu „verteilen“, also nicht bereits damit, dass sie den Nutzern das Ergebnis der Zwischenablesung bloß mitteilt.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist von Gesetzes wegen (Europarecht!) vielmehr gezwungen, **zwei Einzelabrechnungen** zu erstellen.

# Wärmelieferung

## § 556c BGB

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

...

# WEG

## Wärmelieferung

- Für vermietetes Sondereigentum gelten keine Besonderheiten. Der Gesetzgeber hat trotz entsprechender Hinweise keine Sonderregelungen geschaffen.
- Die Entscheidung für eine Wärmelieferung treffen die Wohnungseigentümer durch Beschluss nach § 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG. Welche Bestimmung gilt, ist Frage des Einzelfalls.

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit