



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Wie werden die Heizungs- und Wasserkosten abgerechnet? Vorrang Heizkostenverordnung!

„4. Die Eigentümer haben aufgrund der ihnen gemäß § 21 Abs. 3 WEG zustehenden Befugnis zu Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchs, wenn insoweit verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die Wahl zwischen diesen. Die Beschlusskompetenz ergibt sich insoweit nicht aus § 16, Abs. 3 WEG, sondern aus § 3 der Heizkostenverordnung. 5. Es obliegt den Eigentümern, im Wege eines Mehrheitsbeschlusses darüber zu entscheiden, nach welche der nach der HeizkostenV zur Verfügung stehenden Methoden der Wärme- und Wasserverbrauch zu ermitteln ist und wie die Kosten auf die Eigentümer zu verteilen sind“

Auszugsweise aus LG München I, Urt. v. 30.11.2015 – 1 S 14998/14 WEG

Das Problem:

Das Ergebnis der Heizkostenabrechnung ist häufig Anlass für Emotion und Ärger. Irgendjemand fühlt sich immer benachteiligt. Das wird man nicht ändern. Wann aber ist die Heizkostenabrechnung rechtssicher? Es fängt bei der Basis an – Verbrauchsablesung nach Verdunsterprinzip? Oder auf Basis elektronischer Heizkostenverteiler? Funkablesung oder manuell? Einrohr- oder Zweirohrheizsystem? Wer entscheidet, welche der mannigfaltigen Möglichkeiten zur Anwendung kommen? Mit dieser Thematik setzten sich die Münchener Richter auseinander. Und zeigen einen Anwendungsfaden auf, wie man es richtig macht.

Der Fall:

Das Gebäude einer Eigentümergemeinschaft besteht aus überwiegend ungedämmten, freiliegenden Leitungen.

Dadurch wird ein wesentlicher Anteil der Heizkosten nicht erfasst. Die Verwaltung legt eine Heizkostenabrechnung im Rahmen der Jahresabrechnung vor. Innerhalb dieser Jahresabrechnungen kommt es zu auffälligen Verteilungen zwischen einzelnen Wohnungen. Gegen eine solche Verteilung wendet sich der Kläger.

Die Entscheidung des LG München I:

Das LG München stellt klar: Nur die Eigentümergemeinschaft entscheidet, nach welchem Prinzip die Heizkostenabrechnung zu erstellen ist. Im Wege des Mehrheitsbeschlusses wird festgelegt, nach welcher der nach der HeizkostenV zur Verfügung stehenden Methoden der Wärme- und Wasserverbrauch zu ermitteln ist. Der Gebäudeeigentümer (ergo die Gemeinschaft) hat bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchs eine nach den anerkannten Regeln der Technik gem. § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkostenV zwischen den in der VDI 2077 genannten Verfahren zu wählen. Auch ist mit der Vorlage der Jahresabrechnung und Beschlussfassung zu dieser ein solcher Beschluss nicht konkludent enthalten. Wie im Falle einer Änderung der Kostenverteilung wäre vielmehr auch hier ein ausdrücklicher Beschluss erforderlich gewesen.

Praxis-Tipp:

Das Thema ist in der Praxis sehr wichtig – gerade das „Mysterium“ Heizkostenabrechnung führt immer wieder zu zunächst unzufriedenen Kunden und im schlechtesten – und leider immer häufigeren – Fall zu kostenintensiven Beschlussanfechtungen. Bei jeder dritten verwalteten Einheit besteht Verunsicherung, welche Methode zur Erfassung des Wärme- und Wasserverbrauchs jetzt genau

die richtige ist, für diese Verwaltungseinheit. Der Einfachheit halber neigt man dazu, hier keine Änderung herbeizuführen nach dem Motto, „never touch a running system“. Mit steigenden Heizkosten werden die Kunden sensibler und suchen Einsparpotentiale. Dem kann vorgebeugt werden mit folgender sinnvollen Vorgehensweise: Zunächst wird die Abrechnungsfirma um eine Analyse des Istbestandes und eine Empfehlung zur richtigen Abrechnung sowie der richtigen Erfassungsgeräte gebeten. Das Ergebnis ist der Eigentümerversammlung – idealerweise in einer außerordentlichen ETV vor der ordentlichen ETV – vorzuschlagen, mit der Bitte um beschlussweise Weisung, welche Abrechnungsmethode anzuwenden ist. Mit dieser Vorgehensweise sind Verwalter nicht in der Breddouille, Entscheidungen treffen zu müssen, für die sie erstens nicht ausgebildet und zweitens nicht vergütet werden. Und die häufig aus der, zwar wohlgemeinten, Sicht des technischen Laien entstammen. Diesen Schuh muss sich keiner anziehen. Auch hier ist der Tipp zu Besinnung auf die Moderatorenrolle. Die Eigentümergemeinschaft trifft die Entscheidungen. Und nur diese. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent