

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0262]

## Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten bei (hohen) Rohrwärmeverlusten in der WEG

1. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auch im Wohnungseigentumsrecht auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar (Anschluss an BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 5/16, ZMR 2017, 462).

2. In den Fällen der sog. Rohrwärmeabgabe kann eine Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs auch dann nicht nach § 9a Abs. 1 und 2 HeizkostenV erfolgen, wenn von den elektronischen Heizkostenverteilern infolge der Rohrwärmeverluste weniger als 20% der abgegebenen Wärmemengen erfasst wird.

BGH, Urteil vom 15.11.2019,  
Az.V ZR 9/19

### Der Fall:

Für eine über 150 Einheiten umfassende Wohnungseigentumsanlage ist gemäß Beschlusslage und Teilungserklärung geregelt, dass die verbrauchsabhängig abzurechnenden Heizkosten im Verhältnis von 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten aufzuteilen sind. Die Heizkörper in den Wohnungen sind mit elektronisch messenden Heizkostenverteilern ausgestattet. Die im Keller der Häuser verlaufenden Leitungen sind freiliegend und überwiegend gedämmt. Die Verteilleitungen innerhalb der Wohnungen liegen unter Putz und sind schlecht bzw. nicht gedämmt.

### Das Problem:

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV muss der erfasste Wärmeverbrauch der Nutzer in den Fällen der sog. Rohrwärmeabgabe nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden, wenn es

sich um Gebäude handelt, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird.

Gilt dies auch (analog), wenn im Wohnungseigentum nicht (!) freiliegende schlecht oder gar nicht gedämmte Leitungen der Wärmeverteilung vorhanden sind?

### Aus der Entscheidung des Gerichts:

Es ist nach den gemessenen Werten abzurechnen. Eine analoge Anwendung des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV kommt hier nicht in Betracht, weil es an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt (vgl. zum Wohnraummietrecht BGH, ZMR 2017, 462 Rn. 20 ff.). Diese Rechtsprechung gilt ungeachtet der dagegen erhobenen Kritik in gleicher Weise für das Wohnungseigentumsrecht.

Wenn von den Heizkostenverteilern infolge von Rohrwärmeverlusten weniger als 20 % der abgegebenen Wärme erfasst werden, dann ist der Verbrauch trotzdem nicht gemäß der z.B. für einen Geräteausfall konzipierten Norm des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV zu ermitteln.

Die geringe Erfassungsrate der abgegebenen Wärme stellt auch keinen anderen zwingenden Grund im Sinne des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV dar. Ein „anderer zwingender Grund“ für eine nicht ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs liegt nur vor, wenn Umstände gegeben sind, die dem Geräteausfall gleichzusetzen sind, weil sie eine rückwirkende Korrektur der Erfassungsmängel ausschließen. Dies ist u. a. dann der Fall, wenn der am Heizkörper abgelesene Messwert aus

zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann und damit fehlerhaft ist.

### Praxis-Tipp:

**Der durch die hohen Rohrwärmeverluste benachteiligte Wohnungseigentümer kann seine Mitwohnungseigentümer veranlassen, einen einfachen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG über eine andere Ausfüllung des von der Heizkostenverordnung vorgegebenen Rahmens, insbesondere über die Wahl eines anderen Verteilungsmaßstabs, zu fassen.**

**Wenn dafür keine Mehrheit zu finden ist, kann er unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG einen Anspruch haben, z.B. dem Umlagemaßstab von 50 % zu 50 % oder wenigstens 60 % zu 40 % zuzustimmen (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV), da hohe Prozentzahlen bei den Verbrauchswerten ihn wirtschaftlich nachteilig treffen. ■**

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese  
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht