

Betriebskosten Heizkostenabrechnung muss auch gerecht sein

Ein Wohnungseigentümer hatte den Beschluss über die Gesamt- und Einzeljahresabrechnung des Jahres 2010 insbesondere hinsichtlich der Position „Heizkosten“ angefochten. Der Wohnungseigentümer war der Auffassung, dass eine Umlage der Heizkosten zu 50% nach Verbrauch unzulässig war, weil die in der Wohneigentumsanlage installierten Heizkostenverteiler lediglich eine Erfassungsrate von 10,923% bezogen auf den Gesamtwärmeverbrauch leisteten.

Die Wohneigentumsanlage wurde nämlich mit einem Einrohrheizsystem versorgt. Zur Erfassung des Wärmeverbrauchs wurden mit Funk ausgestattete elektronische Heizkostenverteiler mit Zweifühlermessbetrieb eingesetzt. Die Ringleitungen des Einrohrheizsystems waren ungedämmt auf den Rohdecken verlegt. Bei derartigen Einrohrheizsystemen in Kombination mit elektronischen Heizkostenverteilern sind die ungedämmt auf den Rohdecken verlegten Ringleitungen ständig von Wärme durchflossen.

Auf diese Weise erfolgt eine zu Messungenauigkeiten führende Grunderwärmung. Es kam deshalb regelmäßig allein durch die Bauart des Heizungssystems zu Verzerrungen bei der verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs und der nachfolgenden Verteilung der Heizkosten. Ein Teil der Nutzer profitierte von der Wärme, die über die Rohrleitungen abgegeben wurde.

Das angerufene Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Wohnungseigentümers. Der Beschluss zur Genehmigung der Gesamtjahres- und Einzelabrechnungen 2010 war hinsichtlich der Position „Heizkosten“ für ungültig zu erklären, da die Umlage der Heizkosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer zu 50% nach Verbrauch und zu 50% nach Wohnfläche in der Wohneigentumsanlage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG entsprach. Die Heizkostenabrechnung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG, wenn sie im Einklang mit den Bestimmungen der Heizkostenverordnung steht.

Gemäß § 3 Satz 1 HeizkV sind die Vorschriften der Heizkostenverordnung unmittelbar auf Wohnungseigentum anwendbar, und zwar auch dann, wenn durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer von den Vorgaben der HeizkV abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen wurden. Denn die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen abweichenden Regelungen der Wohnungseigentümer vor (BGH, Urteil v. 17.02.12, Az. V ZR 251/10).

Da die Heizkostenverordnung andererseits kein bestimmtes Abrechnungssystem vorsieht, sondern nur einen Rahmen für die verbindlich vorgeschriebene Abrechnung nach Verbrauch, obliegt es den Wohnungseigentümergeinschaften diesen Rahmen durch Vereinbarung oder Beschluss auszufüllen (BGH, Urteil v. 17.02.12, Az. V ZR 251/10). Dies muss allerdings den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Die Eigentümergemeinschaft hatte im entschiedenen Rechtsstreit von der ihr zustehenden Regelungskompetenz dahingehend Gebrauch gemacht, dass durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft die Verteilung der Heizkosten zu 50% nach Verbrauch und zu 50% nach Nutzfläche erfolgen sollte.

Aber die Anwendung dieses durchaus grundsätzlich der Heizkostenverordnung entsprechenden Umlagemaßstabs führte zu einer nicht mehr hinnehmbaren Ungerechtigkeit bei der Verteilung der Heizkosten, die letztlich gegen das wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot und den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung verstieß.

Genau für solche Fälle sieht § 7 Abs. S. 3 HeizkV vor, dass die Verbrauchserfassung statt über die Heizkostenverteiler nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann. Gemeint sind damit die von dem Verein Deutscher Ingenieure (VDI) entwickelten Verfahren, die im Beiblatt zur Richtlinie VDI 2077 „Verbrauchskostenabrechnung für die technische Gebäudeausrüstung, Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ vom März 2009 - beschrieben sind.

Im entschiedenen Rechtsstreit hatten 10% der Wohnungseigentümer die Hauptlast der verbrauchsabhängigen Heizungskosten zu tragen. Da die Verteilung der Heizkosten damit zu einer eklatanten Verteilungsungerechtigkeit führte, entsprach die Umlage der Heizkosten zu 50% nach Verbrauch und zu 50% nach Nutzfläche ohne die Anwendung der nach § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV i. V. m. einem der nach VDI 2077 möglichen Korrekturverfahren nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 4 WEG (LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 06.08.14, Az. 14 S 9871/12 WEG).