

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [406]

## Fehlender Wärmemengenzähler beim Warmwasser

1. Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler (Abkürzung WMZ) erfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt wird.

2. In Ausnahmefällen kann eine derartige Abrechnung gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, und zwar dann, wenn die Anwendung der Formel dazu führt, dass das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abgebildet wird.

BGH, Urteil vom 10. Februar 2023 - V ZR 246/21

### Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Anlage besteht aus mehreren Wohnblöcken. Zur Versorgung mit Warmwasser und Heizenergie gibt es in der Anlage zwei Heizzentralen (Heizkreise), wobei die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme jeweils mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist.

In den Jahren 2016 bis 2018 war kein WMZ für die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge installiert; die Installation erfolgte erst im Januar 2019.

Die Eigentümer streiten darüber, ob die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge nach der Gleichung des § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 HeizkostenV bestimmt werden kann, wenn kein

vorgeschriebene WMZ eingebaut wurde.

### Das Problem:

Entsprechen die Heizkostenabrechnungen ordnungsmäßiger Verwaltung?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV hier gegen die Heizkostenverordnung verstößt.

Die HeizkostenV schreibt vor, dass ein WMZ eingebaut werden muss. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV kann diese Wärmemenge dann, wenn eine Messung nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand möglich ist, mit der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt werden.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegen die Voraussetzungen dieser Ausnahme nicht vor. Da die separate Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mangels eines separaten Wärmehäufers auch nicht nachgeholt werden kann, ist der Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht heilbar.

Zutreffend ist auch, dass im Wohnungseigentumsrecht bei einem unheilbaren Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV eine Bestimmung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann.

Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die

zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler erfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt wird.

### Praxis-Tipp:

Zur Sicherheit sollten Sie prüfen, ob noch ein WMZ eingebaut werden muss, denn der BGH weist auch darauf hin, dass die Anwendung der Formel nur ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall wenigstens annähernd abgebildet werden kann. Dies wird stets eine Frage des Einzelfalls sein. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ