

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Rohrwärmeabgabe bei Leitungen unter Putz – Problem gelöst!?

In einem Urteil vom 15. November 2019 - V ZR 9/19 - zu einem Beschlussanfechtungsverfahren einer Wohnungseigentümergeinschaft hat der V. Zivilsenat des BGH eine Heizkostenabrechnung mit erheblichen Rohrwärmeverlusten über ungedämmte nicht freiliegende Leitungen ohne Korrektur nach VDI 2077 – Beiblatt Rohrwärme – bestätigt.

Sachverhalt:

Die Klägerin ist Eigentümerin von 20 Dachgeschosswohnungen in einer WEG mit 154 Wohnungen. Nach der Teilungserklärung werden die Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet. Durch Beschluss wurde ein Abrechnungsmaßstab von 70/30 festgelegt. Die Heizkörper in den Wohnungen sind mit elektronischen Heizkostenverteiltern ausgestattet. Die Verteilleitungen innerhalb der Wohnungen liegen unter Putz. Sie sind schlecht oder gar nicht gedämmt. Der Verbrauchswärmeanteil lag unter 20 %.

Die Wohnungseigentümer haben die streitige Hausgeldabrechnungen genehmigt. Die Aufteilung der hierin enthaltenen Heizkosten erfolgte zu 30 % als Grundkosten und zu 70 % nach Verbrauch. Eine Korrektur der Erfassungswerte nach VDI 2077 – Beiblatt Rohrwärme – (a.F., jetzt VDI 2077 Blatt 3.5) erfolgte nicht. Die Klägerin hat beantragt, den Beschluss für ungültig zu erklären. In den Vorinstanzen war die Klägerin erfolgreich.

Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen und die in der Jahresabrechnung enthaltene Heizkostenabrechnung bestätigt.

Im Ausgangspunkt hält der BGH fest, dass sich die Heizkostenabrechnung bei einer WEG im Rahmen der Beschlüsse und der Heizkostenverordnung bewegen muss. Darüber hinaus bestätigt er (entgegen der Vorinstanz) die Rechtsprechung des VIII. Senats, dass eine analoge Anwendung des § 7 Abs. 1 S.3 HeizkV auf Rohwärmefälle bei nicht freiliegenden Leitungen unzulässig ist.

Eine nachträgliche Anpassung des Abrechnungsmaßstabs auf 50/50 im Wege der Anfechtungsklage lehnt er ab und hält auch die Voraussetzungen für eine Schätzung gemäß § 9a HeizkV für nicht gegeben.

Im Ergebnis bestätigt der BGH dann die Heizkostenabrechnung bei einem Verbrauchswärmeanteil unter 20% ohne Korrektur der Erfassungswerte.

Die Klägerin weist er darauf hin, dass ihr eventuell ein Anspruch auf Änderung des Abrechnungsmaßstabs durch Beschluss für zukünftige Abrechnungszeiträume und auf Ausstattung mit geeigneter Erfassungstechnik (z. B. Verdunster!) zustünde.

Praxishinweis:

Der Bundesgerichtshof bestätigt zwar im Ergebnis die Heizkostenabrechnung trotz der vorhandenen Rohrwärme-Problematik und bietet somit eine Argumentationsgrundlage für die Abrechnung ohne Korrektur bei Rohrwärmeabgabe über nicht freiliegenden Leitungen. Dieses Ergebnis basiert jedoch darauf, dass der Bundesgerichtshof das eigentliche Problem der Rohrwärmeabgabe in seinem Urteil völlig unbeachtet lässt. Die Entscheidung ist rein dogmatisch begründet. Dass die Erfassungswerte, auf deren Grundlage die Abrechnung erstellt wurde, wegen des geringen Verbrauchswärmeanteils eigentlich nicht plausibel sind, wird in den Entscheidungsgründen nicht thematisiert. Das Ergebnis des Bundesgerichtshofs überzeugt daher nicht.

Es bleibt daher zu hoffen, dass im Rahmen der Novellierung der Heizkostenverordnung, die aufgrund der Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) bevorsteht, auch die Problematik der Rohrwärme Korrektur bei nicht freiliegenden Leitungen gelöst wird.

Martin Alter
Rechtsanwalt

