

Referent

Dipl. Ing. (FH) Hasan Coskun

Ingenieurbüro für Rationelle
Instandsetzung
Berater im Bauzentrum

Sägmühlstraße 16

82140 Olching

Tel.: 08142-2499

Fax: 08142-41340

1. Anwendung der HKV 2009 auf das Wohneigentum
2. Pflichten zur Verbrauchserfassung
3. Verteilung der Kosten 50%-70% nach Verbrauch
4. Aktuelle Rechtsprechung zur Heizkostenverordnung

1. Anwendung der HKV 2009 auf das Wohneigentum

- § 3 der HKV regelt, dass die Verordnung anzuwenden ist, auch dann, wenn in der Teilungserklärung oder per Beschluss eine andere Kostenverteilung vereinbart ist.

Heizkostenverordnung $\Leftrightarrow$ *Teilungserklärung*

- *gilt immer*

-*gilt nur, wenn die Vereinbarungen
sich innerhalb der HKV bewegen*

- Die HKV kann nicht unmittelbar bei WEGs angewendet werden. Sie gibt einen Rahmen vor.
- Dieser Rahmen muss gemäß § 4, 5, 6, 7, 8 der HKV durch Beschlüsse und Vereinbarungen festgelegt werden. Die Festlegungen müssen sich im Rahmen der HKV bewegen.
- Abrechnungsmaßstäbe können durch Mitteilung vor Abrechnungsperiode an die Nutzer geändert werden.

Wer informiert den Mieter ?

- 2. Pflichten zur Verbrauchserfassung
 - gemäß § 4 der HKV muss der anteilige Verbrauch der Wärme und Warmwasser durch den Eigentümer erfasst werden.
dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume (Treppenhaus)

Es dürfen nur geeichte Wasserzähler/Wärmezähler verwendet werden Eichgesetz BGBl 07.03.2011

Heizkostenverteiler unterliegen nicht dem Eichgesetz

3. Verteilung der Kosten 50%-70% nach Verbrauch

- WEG kann per Beschluss entscheiden, ob die Kosten nach 50% Verbrauch oder 70% Verbrauch verteilt werden sollen.
- Ausnahme: Wenn das Gebäude nicht der WSV vom August 1994 entspricht und die freiliegenden Rohre gedämmt sind, und das Gebäude mit Öl-Gasheizung versorgt wird, muss 70% nach Verbrauch verteilt werden.

WSV=Wärmschutzverordnung

- Bei Gebäuden bei denen die Rohre nicht gedämmt sind bzw. der wesentliche Anteil des Wärmeverbrauchs nicht über den Heizkörper erfolgt, kann der Wärmeverbrauch nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.

Hier muss ein anderer Verteilungsmaßstab gewählt werden.

Einrohrheizungen die nicht hydraulisch abgeglichen sind

4. Aktuelle Rechtsprechung zur Heizkostenverordnung

- Abgrenzung der Heizkosten in der Jahresabrechnung
BGH 17.02.2012 V ZR 251/10
- Heizkostenerfassung bei unisolierter Einrohrheizung
AG Lichtenberg 14.09.2011 Nr. 119 C 14/11
- Änderung Kostenverteilerschlüssel
BGH 16.07.2010 V ZR 221/09