

# Die Auswirkungen für Haus - und Wohnungseigentümer-innen

Diplom – Betriebswirt ( ebsi ) Josef Eduard Huber  
Geschäftsführender Gesellschafter  
der Huber & Reichel Beratungen GbR

## Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Verbrauchserfassung bei Häusern und Wohnungen
- 3.) Die / Der Verwender der Messgeräte
- 4.) Verwendung von nicht ( mehr ) geeichten Messgeräten

## Zahlen / Fakten / Hintergründe

Von den 2.894.875 Wohngebäuden im Freistaat Bayern werden per 09.05.2011 270.742 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ dies entspricht 9,4 % des Wohngebäudebestands im Freistaat Bayern <sup>1</sup>

Die WEG - Gebäude beherbergen insgesamt 1.509.011 Wohnungen

⇒ dies entspricht etwa jeder vierten Wohnung im Freistaat Bayern

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Per 09.05.2011 gab es in der Landeshauptstadt München einen Wohngebäudebestand mit 135.176 Wohngebäuden und 735.174 Wohnungen. Davon wurden 26.860 Wohngebäude mit 291.235 Wohnungen in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ Dies entspricht 19,9 % der Wohngebäude sowie 40 % des Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt München<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Zensus 2011 : Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Von den 735.174 Wohnungen in der Landeshauptstadt München waren am Stichtag 09.05.2011 539.359 Wohnungen vermietet

Davon sind gemäß ZENSUS 2011 432.820 Wohnungen in der Isarmetropole an eine Zentralheizung angeschlossen<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Zensus 2011 : Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 15 und 16

# Verbrauchserfassung bei Häusern und Wohnungen

## § 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

### Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten / Stand 05 . 10 . 2009

### (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

Ausnahme ( siehe § 2 HeizkostenV )

Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit vom Eigentümer selbst und eine vom Mieter genutzt wird

## **§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung**

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden ( .... )

## Sonderfall Wohnungseigentum

### § 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind.

- ⇒ trotz möglicher Regelungen in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
- ⇒ Kostentragung gemäß § 7 Absatz 1 HeizkV kann nicht durch Beschlussfassung gemäß § 16 ( 3 ) WoEigG abgeändert werden ( 70 % Verbrauchs- / 30 % Grundkosten )



## Der / Die Verwender des Messgerätes

Messgeräte in Häusern und Wohnungen:

Kalt- und Warmwasserzähler, Wärmemengenzähler, Stromzähler,  
Füllstands - Anzeiger bei Öltanks ( ? )

§ 3 22. Mess- und Eichgesetz ( MessEG )

Verwenden eines Messgerätes ist das erforderliche Betreiben oder  
Bereithalten eines Messgerätes zur Bestimmung von Messwerten

- a.) im geschäftlichen oder amtlichen Verkehr
- b.) bei Messung im öffentlichen Interesse

Die Anzeigepflicht für die Inbetriebnahme neuer / erneuerter Messgeräte liegt beim Verwender.

Verwender = “ ... der die sogenannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät innehat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt “<sup>4</sup>

Verwender können sein:

Einzelne Eigentümer / Wohnungseigentümergeinschaft  
( Messgeräte sind dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet )

Messdienst

( Gemietetes Messgerät; Erfassung nur mittels spezieller Geräte)

<sup>4</sup> Pressemitteilung des DDIV vom 28 . 11 . 2014 Neues Mess – und Eichgesetz zum 01. Januar 2015

Im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung ( § 21 ( 5 ) ff. WoEigG ) sowie im Sinne der gesetzlich festgelegten Verwalteraufgaben sind Hausverwalter verpflichtet, die Wohnungseigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung über das neue Mess- und Eichgesetz sowie die daraus resultierenden Pflicht zur Anzeige der Messgeräte zu informieren.

## Verwendung von nicht ( mehr ) geeichten Messgeräten

Zitat aus der Mitteilung der Pressestelle des Bundesgerichtshofs vom 17.11.2010 zum Urteil vom 17.11.2010 Az. VIII ZR 112 / 10  
“ Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu.

In diesem Fall muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend sind. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis, steht einer Verwendung der Messwerte § 25 Abs. 1 Nr. 1a EichG nichts entgegen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Nachweis durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle geführt, aus der hervorgeht, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren “  
( hier: nicht geeichter Kaltwasserzähler )

## Umlagefähigkeit der Eichkosten auf den Mieter: § 7 (2) HeizkostenV : Kosten der Eichung

Bei Austausch des Messgerätes anstelle einer Eichung  
Pressemitteilung vom 06.02.2015

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung

“Wegen der erheblichen Kostenbelastung durch eine förmliche Eichung  
....ist auf die Gesetzesmaterialien zur Betriebskostenverordnung zu  
verweisen. Danach ist es zulässig, dass statt der teureren Eichung  
preisgünstig ein Austauschgerät eingebaut wird (Bundesratsdrucksache  
68/03, Seite 29; ebenso Landgericht Berlin, 08.02.2007 - 67 S 239/06,  
in: Das Grundeigentum 2007, Seite 1123). Dies wird bei  
Wohnungswasserzählern und Wärmezählern regelmäßig der Fall sein“.

## Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen  
gerne im Anschluss persönlich sowie unter  
08151 / 6518881 bzw. unter  
[josef.huber@huber-reichel.de](mailto:josef.huber@huber-reichel.de)  
zur Verfügung