



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 17/10.03.2022

# Augen auf beim Wohnungskauf! Insbesondere bei geplanter Vermietung und hinsichtlich Wärme erfassung im Anwesen

## Zu BGH Urteil vom 16.9.2022 – V ZR 214/21

### Leitsatz:

Ist bei einer Wohnungseigentumsanlage mit verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der anteilige Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppe(n) entgegen § 5 Abs. 7 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler vorerfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermittlung des Verbrauchs im Wege einer rechnerisch zutreffenden Differenzberechnung unter Berücksichtigung der ermittelten Verbrauchsdaten erfolgt.

### Sachverhalt:

In einer WEG waren einzelne Wohnungen mit Wärmemengenzählern, andere mit Verbrauchsverteilern ausgestattet. Dazu schreibt § 5 Abs. 7 HeizkostenV eigentlich eine Vorerfassung der beiden unterschiedlichen Erfassungsbereiche vor. Im Wesentlichen hatte der BGH zu entscheiden, ob eine rechnerische Ermittlung der Verbräuche in den beiden Wärmeversorgungs-Kreisen zulässig ist.

### Entscheidung:

Für die WEG sieht der BGH eine solche rechnerische Ermittlung als zulässig, bei der die jeweils für die getrennten Erfassungsbereiche ermittelten Verbrauchsdaten zu Grunde gelegt werden, weil das jedenfalls noch näher an eine verbrauchsorientierte Abrechnung herankommt, als etwa eine rein flächenabhängige Verteilung oder eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen. Wesentlich für vermietende Miteigentümer (und damit für Käufer, die eine Wohnung nicht selbst nutzen, sondern vermieten wollen) ist der Hinweis des BGH, dass es im WEG keine Kürzungsmöglichkeit gem. § 12 HeizkostenV gibt. Die Kosten der Wärmeerzeugung seien in der WEG immer zu 100 % umzulegen, weil sich sonst die WEG nicht hinsichtlich des Aufwands refinanzieren. Anders ist das aber im Verhältnis zum Mieter: Der kann gegenüber seinem Vermieter (= Miteigentümer in der WEG) den Kürzungseinwand gem. § 12 HeizkostenV erheben und damit erhebliche Abschläge von einer Wärmeabrechnung geltend machen. Auf der Differenz bleibt in einem solchen Fall dann der Vermieter sitzen.

**Tipp:**

Käufer von Wohnungen, die vermietet werden sollen, sind daher gut beraten, immer die Schnittstellen zum WEG zu beachten. Das betrifft Fragen der Heiz- und Warmwasserkostenverteilung ebenso wie die Verteilung aller sonstigen Betriebskosten innerhalb der WEG. Hier muss der künftige Vermieter (=Erwerber) darauf achten, dass/ob die Kostenverteilung aus der WEG im Mietvertrag abgebildet ist, er also möglichst wenig auf Kosten sitzen bleibt, weil die gegenüber einem Mieter ggf. nicht - oder nicht so wie in der WG vereinbart - umgelegt werden können. Hier sollte sich der Käufer also immer über die geltenden Regeln in der WEG (insbes. zur Verteilung der Kosten) ebenso erkundigen, wie über grundlegende technische Anlagen wie Verbrauchserfassung etc.; parallel dazu ist zu prüfen, ob in einem Mietvertrag (in den der Käufer der Wohnung ggf. eintritt) im Sinne des Mietrechts umlagefähige Kosten vereinbart sind.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)