



Nr. 35 vom 27.08.2025

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kombination unterschiedlicher Wärmemessverfahren



Rechtsanwältin
Florentina Mantschaff
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Ein Wohnungseigentümer stellt folgende Frage: Ich möchte im Rahmen eines Renovierungsvorhabens in meiner Eigentumswohnung eine Fußbodenheizung installieren. Bei der Fußbodenheizung wird ein wohnungszentraler Heizkreisverteiler eingebaut und an den Hauptstrang angeschlossen. Die Messung der Wärmemenge kann nur mit einem Durchflussmengenähler gemessen werden. Alle anderen Einheiten im Haus verwenden die Verdunstungsgeräte am Heizkörper. Technisch und eigentumsrechtlich steht einer Umrüstung auf Fußbodenheizung nichts im Weg. Aber ist es möglich, in einer WEG unterschiedliche Messmethoden zu kombinieren und Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der Heizkostenverordnung zu erstellen?

Das ist problematisch, denn im Falle einer Abrechnung, die den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKV) nicht gerecht wird, riskiert man das Kürzungsrecht in Höhe von 15 % gemäß § 12 Abs. 1 HKV und problematisch ist vorliegend, dass die HKV in ihren Regelungen von dem Normalfall ausgeht, dass die Werte aller von einer zentralen Heizungsanlage versorgten Nutzer von den gleichen Erfassungsgeräten gemessen werden. In Gebäuden, in denen das nicht gewährleistet ist, schreibt § 5 Abs. 7 HKV eine Vorerfassung vor. Hierbei werden vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern erfasst, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Hierfür sind technisch weitere Wärmezähler erforderlich, über die die von einer Nutzergruppe insgesamt verbrauchte Wärme erfasst wird. Ist dies gewährleistet, können Heizkostenabrechnungen im Einklang mit der HKV erstellt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**

