

Zähler

Überblick

Häufiger Streitpunkt innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften ist die Eigentumszuordnung der Verbrauchszähler innerhalb der Wohnungseigentumsanlage. Im Schadensfall stellt sich nämlich regelmäßig die Frage, wer denn für die Instandsetzung- und Instandhaltungskosten aufzukommen hat. Im Hinblick auf eine gerechte - verbrauchsabhängige - Verteilung gerade der Kaltwasseruhren in den Bestandsimmobilien haben Wasseruhren eine nicht zu unterschätzende Bedeutung.

1 Eigentumszuordnung

Nach § 5 Abs. 2 WEG sind die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des **Sondereigentums**, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Die entscheidende Frage, ob eine Sache zum gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist dabei nach ihrer Art, Funktion und ihrer Bedeutung für die Eigentümergemeinschaft zu beurteilen.

Ob Verbrauchszähler dem Sondereigentum oder aber dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind, ist immer noch sehr umstritten. Einigkeit herrscht zumindest insoweit, als an Heizungsgeräten in einem gemeinschaftlichen Keller durch eine entsprechende Bestimmung in der **Teilungserklärung** Sondereigentum begründet werden kann.

Fall-Beispiel

Ventile

Thermostatventile:

Die Thermostatventile an den Heizkörpern der im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer stehenden Heizkörper dürften wohl auch dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sein (LG München I, Entscheidung v. 17.2.1987, 1 T 10773/86).

Absperrventile:

Ebenfalls dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind die an den Heizkörpern angebrachten Absperrventile (BayObLG, Beschluss v. 11.8.1987, 2Z BR 38/87, NJW-RR 1987, 1493).

Fall-Beispiel

Verbrauchszähler

Verbrauchszähler stehen im Sondereigentum:

Demgegenüber wird die Auffassung vertreten, dass die Verbrauchszähler einer Zentralheizungsanlage sowie die Heizkörper selbst dem Sondereigentum zuzuordnen sind (OLG Köln, Beschluss v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89).

Verbrauchszähler stehen im Gemeinschaftseigentum:

Unabhängig von der Zuordnung der Heizkörper selbst ist jedoch die Gegenauffassung überzeugender, die Wärmemengenzähler dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen.

Denn die Wärmemengenzähler dienen als Verbrauchserfassungsgeräte mit den erfassten Daten als Abrechnungsgrundlage einer **ordnungsgemäßen Verwaltung** und stehen daher zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (KG Berlin, Beschluss v. 8.9.1993, 24 W 5753/93). Gleiches hat mit entsprechender Begründung auch für Gas- und Wasseruhren zu gelten.

2 Einbau

Fall-Beispiel

Einbau von Verbrauchszählern als bauliche Veränderung

Bauliche Veränderung oder Instandhaltung?

Umstritten ist auch, ob es sich beim Einbau von Verbrauchszählern um eine **bauliche Veränderung** handelt. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf ist dies zu bejahen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 24.4.1985, 3 W 32/85, NJW 1985, 2837).

Einbau von Verbrauchszählern als Instandhaltungsmaßnahme:

Anderer Auffassung ist das AG Mannheim (DWE 1980, 93), das den Einbau von Wärmemengen- oder Wasserzählern als Maßnahme einer **ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung** ansieht.

Hinweis

Vorübergehender Einbau eines Absperrventils

Einigkeit herrscht hingegen beim Einbau eines Absperrventils für die Wasser- und Heizenergie, um einen säumigen Wohnungseigentümer von Heizung und Wasser auszuschließen. Da es sich nur um eine vorübergehende, im Interesse der Eigentümergemeinschaft liegende Maßnahme handelt, kann diese Maßnahme im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

3 Problemkind: Wasseruhren

Im Gegensatz zu den Heizkosten existiert für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasserkosten keine Rechtsverordnung oder andere zur Heizkostenverordnung vergleichbare gesetzliche Regelung. Soweit die Raumeinheiten gerade in jüngeren Wohnungseigentumsanlagen mit Wasseruhren ausgestattet sind, ist eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung des Kaltwassers unproblematisch möglich. Gerade aber in den so genannten "Bestandsimmobilien" wird in Ermangelung von Wasseruhren im jeweiligen Raumeigentum verbrauchsunabhängig überwiegend nach Miteigentumsanteilen abgerechnet.

3.1 Müssen Wasseruhren installiert werden?

Die Bauordnungen der Länder sehen überwiegend vor, dass Wohneinheiten in Neubauten jeweils mit Wasseruhren zur Erfassung des Kaltwasserverbrauchs auszustatten sind oder enthalten jedenfalls sinngemäße Regelungen. Gleiches gilt bei Nutzungsänderungen, soweit nicht der Einbau von Wasserzählern mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Derart unverhältnismäßiger Kostenaufwand wird überwiegend dann bejaht, wenn umfangreiche **bauliche Veränderungen** für eine entsprechende Nachrüstung bei Nutzungsänderungen erforderlich sind.

Hinweis

Bestandsimmobilien

Hiermit ist freilich noch nichts darüber ausgesagt, wie es denn mit der Verbrauchserfassung in den so genannten "Bestandsimmobilien" aussieht, die vor Inkraft-Treten der maßgeblichen Bestimmungen in den einzelnen Landesbauordnungen erstellt wurden. Bis auf die Landesbauordnungen von Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern sowie eingeschränkt in Sachsen besteht bundesweit keine ausdrückliche Verpflichtung, diese Bestandsimmobilien nachträglich mit Wasseruhren für die jeweiligen Wohnungseinheiten auszustatten. Jedenfalls ergibt sich aus der Verpflichtung, jede Neubauwohnung mit Kaltwasserzählern auszustatten, keine Verpflichtung dies bei den Bestandsimmobilien nachholen zu müssen.

Einzig in Hamburg besteht die Pflicht zur "Nachrüstung" bis zum 1. September 2004 sowie in Mecklenburg-Vorpommern gar bis zum 31. Dezember diesen Jahres. Jede Wohnung oder andere Nutzungseinheit in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dient, muss also mit Einrichtungen zur Messung des Wasserverbrauchs in der Wohnung oder der Nutzungseinheit bis zu diesem Termin ausgerüstet sein. Ausnahmen von dieser Verpflichtung können wiederum dann zugelassen werden, soweit die Ausrüstung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu unverhältnismäßigen Kosten führt. Auch die Bauordnung des Saarlandes sowie die Sächsische Bauordnung enthält die Verpflichtung zum nachträglichen Einbau von Wasseruhren, wenn die Wasserinstallation erneuert oder wesentlich geändert wird. Auch hier gilt wiederum die Einschränkung, dass die Pflicht zum Nachrüsten dann entfällt, wenn dies mit unverhältnismäßigem Mehraufwand verbunden ist. Auch im Zuge der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnungen hatte es Bestrebungen gegeben, eine Nachrüstplicht für Bestandsimmobilien aufzunehmen, Gesetz ist diese nach der neuen Brandenburgischen Bauordnung vom 1. September 2003 gleichwohl nicht geworden.

3.2 Beschluss oder Vereinbarung?

Soweit also überwiegend auch keine Pflicht dazu besteht, die so genannten "Bestandsimmobilien" nachträglich mit Wasserzählern auszustatten, kann es im Interesse der Eigentümergemeinschaft sein, die Wohnanlage entsprechend nachzurüsten. Werden nämlich die Kaltwasserkosten verbrauchsunabhängig nach der Größe des jeweiligen Raumeigentums oder aber nach den Miteigentumsanteilen umgelegt, werden die Vielverbraucher belohnt und die Sparer bestraft. Fraglich ist zunächst, ob die Eigentümergemeinschaft überhaupt berechtigt ist, eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kaltwasserkosten und derjenigen der entsprechenden Entwässerung im Beschlussweg herbeizuführen oder ob diese ggf. an den gesetzlichen Verteilungsschlüssel gemäß **§ 16 Abs. 2 WEG** im Hinblick auf die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gebunden sind oder aber an eine entsprechende **Vereinbarung** beispielsweise in der **Teilungserklärung** bzw. **Gemeinschaftsordnung**.

Achtung

BGH: Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer

Der BGH (Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03) hat hier nun eine für die Wohnungseigentümergeinschaften sehr praktikable Entscheidung getroffen und klargestellt, dass die Kosten der Kaltwasserversorgung der Sondereigentumseinheiten einschließlich der hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung nicht zu den in **§ 16 Abs. 2 WEG** geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zählen. Konsequenz dieser Entscheidung: Enthalten weder **Teilungserklärung** oder **Gemeinschaftsordnung** eine Regelung im Hinblick auf die Kostenverteilung und gilt

demnach der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG, haben die Wohnungseigentümer entsprechende Beschlusskompetenz zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Kostenverteilung der Kaltwasserkosten sowie der entsprechenden Entwässerungskosten. Diese Angelegenheit kann demnach gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch **Mehrheitsbeschluss** geregelt werden. Denn die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung entspricht im Allgemeinen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Soweit die Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung bzw. der **Teilungserklärung** oder aber ggf. einer gesondert getroffenen **Vereinbarung** der Wohnungseigentümer zur Kosten- und Lastentragung geregelt ist, kommt es entscheidend auf den Wortlaut der entsprechenden Bestimmung an. Dann jedenfalls, wenn wie so oft in **Gemeinschaftsordnungen** unter einer Regelung "Lasten und Kosten" nur von den "Betriebskosten der Wohnanlage" die Rede ist, ist noch nichts über die Verteilung der Kaltwasserkosten und der Abwasserbeseitigung gesagt.

Hinweis

Kaltwasserkosten sind nicht Betriebskosten der Wohnanlage

Denn die Kosten der Kaltwasserversorgung der einzelnen Sondereigentumseinheiten sind nicht "Betriebskosten der Wohnanlage". Konsequenz wiederum: Die Eigentümergeinschaft hat die erforderliche Beschlusskompetenz zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Verteilung der Kaltwasserkosten sowie der zugehörigen Abwasserkosten.

Ergibt sich also weder aus der **Gemeinschaftsordnung** noch aus dem Gesetz eine konkrete Regelung über die Verteilung der Kosten für Kaltwasser, das im räumlichen Bereich eines **Sondereigentums** verbraucht wird, bedarf es nach nunmehr maßgeblicher BGH-Rechtsprechung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Wasserkostenberechnung keiner Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Lediglich dann, wenn die Eigentümer konkret und ausdrücklich eine verbrauchsunabhängige Kostenberechnung auch der Kaltwasserkosten sowie der Wasserentsorgungskosten vereinbart oder aber beschlossen haben, ist dann diese Kostenverteilung bindend. Dann aber kann eine Änderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels wiederum nur durch eine **Vereinbarung** herbeigeführt werden.

3.3 Einbau der Wasserzähler bauliche Veränderung?

Der BGH (a. a. O.) ist weiter der Auffassung, dass es sich beim Einbau von Kaltwasserzählern dann nicht um eine **bauliche Veränderung** handelt, wenn der Einbau der Zähler zur Umsetzung einer beschlossenen oder vereinbarten verbrauchsabhängigen Verteilung der Wasserkosten erfolgt. Das aber ist auch nur eine zwingende und logische Konsequenz aus der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Können diese nämlich im Beschlussweg eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kaltwasserkosten herbeiführen, ist der Einbau von Kaltwasserzählern zwingend erforderlich, um überhaupt den individuellen Verbrauch innerhalb der Sondereigentumseinheiten zu ermitteln.

Achtung

Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung

Auch bei dem Einbau der Kaltwasserzähler handelt es sich demnach um eine Maßnahme **ordnungsmäßiger Verwaltung**, die nach § 21 Abs. 3 WEG **mehrheitlich** beschlossen werden kann.

3.4 Anspruch einzelner Wohnungseigentümer?

Nachdem sich nunmehr also im Hinblick auf Umweltschutz und dahingehende Disziplinierung der Wohnungseigentümer die Auffassung in der Rechtsprechung durchgesetzt hat, dass grundsätzlich ein **Mehrheitsbeschluss** für die Nachrüstung der einzelnen Raumeigentumseinheiten mit Wasseruhren ausreichend ist, schließt sich jedenfalls die weitere Problematik an, ob einzelne Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf den Einbau von Wasseruhren und damit verbunden auf eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kaltwasserkosten haben können. Dies wird in einigen Fällen zu bejahen, in anderen zu verneinen sein.

Hinweis

Außergewöhnliche Umstände

Ist jedenfalls durch **Vereinbarung** oder Eigentümerbeschluss ein Verteilungsschlüssel geregelt, kann ein Wohnungseigentümer von den anderen dessen Abänderung in eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für die Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten nur dann verlangen, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der bisherigen Regelung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen. Nichts anderes gilt im Übrigen, wenn die Kostenverteilung - entsprechende Beschlusskompetenz vorausgesetzt - wirksam durch Eigentümerbeschluss geregelt wurde (BGH, a. a. O.).

Ob nun mit einem Festhalten an nicht verbrauchsabhängigen Abrechnungsmaßstäben eine grobe Unbilligkeit verbunden ist, lässt sich jedenfalls nicht generell, sondern nur im Einzelfall beantworten. Zwar entspricht die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung im Allgemeinen **ordnungsmäßiger Verwaltung**, weil sie dem Verursacherprinzip Rechnung trägt und als Anreiz zur Sparsamkeit auch zu deutlichen Einsparungen führen kann. Die Wohnungseigentümer haben allerdings aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts einen Ermessensspielraum. Hier kann es im Einzelfall durchaus Fälle geben, bei denen nur eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung infrage kommt. Dann nämlich, wenn der Einbau von Wasserzählern gesetzlich vorgeschrieben ist oder aber jede andere Abrechnungsmethode grob unbillig wäre oder aber Verbrauchserfassungsgeräte bereits vorhanden sind.

Hinweis

Hohe Einbaukosten

Andererseits kann dann keine Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung bestehen, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Nachrüstung mit Kaltwasserzählern, deren Wartung und Ablesung sowie etwa zusätzliche Abrechnungskosten unverhältnismäßig hoch sind.