

Greifen die Nachbarn, die unter Ihnen wohnen, auch Ihnen in den Geldbeutel? Bausubstanzbedingte Wärmeverluste sind mittels Kalorimeter nicht zu erfassen, daher fallen die Heizkosten in Obergeschoss-Wohnungen ungerecht höher aus. Die Heizkosten-Verordnung berücksichtigt diese eklatanten Fehler nicht.

Erinnern Sie sich noch an das sehr praktikable Heizkosten-Abrechnungssystem von früher? Die gesamten Heizkosten, *die auch bausubstanzbedingte Wärmeverluste enthielten*, wurden durch die Gesamt-Wohnfläche geteilt und nach dem Verteilerschlüssel in m² auf die einzelnen Wohnungen umgelegt. So trug jede Wohnung auch einen Anteil bausubstanzbedingter Wärmeverluste. Und, nach der Heizkostenverordnung (HKVO), *sofern es sie schon gab*, war es damals noch keine Pflicht, Kalorimeter (Ablesegeräte) an die Heizkörper zu installieren.

Die Heizkostenabrechnung laut HKVO, *die nur mittels Ablesegeräte verbrauchte individuell erfasste Wärme-Einheiten (WE) berücksichtigt*, sollte für alle angeblich gerechter werden. Leider ist dem nicht so, denn wer kommt nun für die Wärmeverluste auf, die an neuralgischen Bereichen der Bausubstanz auftreten (Wärmebrücken)? Vereinzelt mag es in WEGs (Wohnungseigentümer-Gemeinschaften) vorgekommen sein, dass ein Eigentümer über die Heizkostenhöhe verärgert war, nur weil sein Nachbar eine höhere Wohntemperatur liebte als er selbst.

So kleine Animositäten unter Nachbarn waren aber sicherlich nicht die wahren Gründe, die den Wechsel des Heizkosten-Abrechnungssystems bewirkt haben. Auch ging es hier wohl nicht nur um lobbyistische Einflüsse von Industrie, Handwerk und Hausverwaltungen, sondern auch um berechtigte Interessen des Staates - denn mehr Produktion und Arbeit bedeutet mehr Umsatz und somit auch mehr Steuereinnahmen für den Staat.

Doch beim Heizkosten-Abrechnungssystem (laut HKVO) nach Wärme-Einheiten-Verbrauch (WE), kann von gerechterer Verteilung nicht die Rede sein. Im Gegenteil ! Die installierten Ablesegeräte erfassen grundsätzlich nur die verbrauchten Einheiten, die in den einzelnen Wohnungen anfallenden. Sie sind aber nicht imstande, in Wohnungen an den neuralgischen Bausubstanzbereichen (Wärmebrücken) bausubstanzbedingte Wärmeverluste vom normal anfallenden Bedarf zu separieren. Die logische Folge ist, dass v.a. die Wohnungen unter dem nicht beheizten Dachboden mit weit überhöhten Heizkosten belastet werden.

Als Beispiel führe ich hier eine 3-geschossige Wohnanlage (EG + I.OG + II. OG) mit 21 Eigentümern an. Die obere nach außen freiliegende Betondecke stellt eine massive Wärmebrücke dar. Heizwärme aus den II.OG-Wohnungen wird sowohl an den Dachboden als auch an die Außenluft abgegeben. Die als definitiv verbraucht erfassten Wärmeeinheiten, *die auch den Großteil der bausubstanzbedingten Wärmeverluste enthalten*, werden hier zu Unrecht quasi nur den sieben Wohnungen im II.OG angelastet.

Obwohl der unbeheizte Dachboden bereits zwischen den Sparren gedämmt wurde, was den Verbrauch (WE) um 6% gesenkt hatte, war durch Vergleich der verbrauchten Wärme-Einheiten/Stockwerk (je 7 Eigentümer) rechnerisch festzustellen, dass diese weit von der alten Kosten-Drittteilung (33,33%/Etage) abweichen, nämlich: EG (20%); I.OG (25%); II.OG (55%). Diese neuen Daten zeigen, dass der Verbrauch an Wärmeeinheiten im II.OG (55%) sogar noch höher ist als der Verbrauch der beiden unteren Geschossen zusammen (45%/EG+I.OG), was eigentlich auch die HKVO-verliebten Verwalter stutzig machen sollte - tun sie aber nicht.

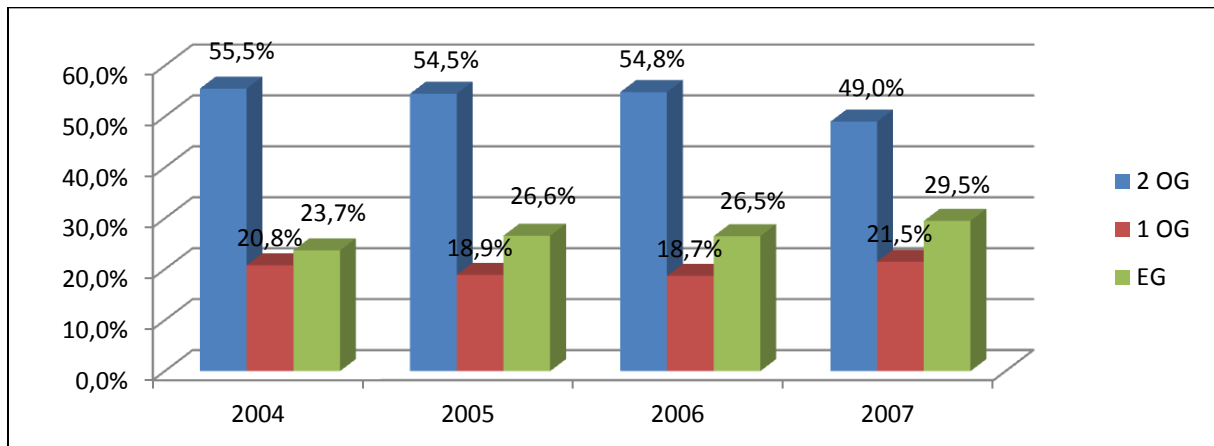


Abbildung 1: Prozentuale Verteilung der Heizkosten nach den einzelnen Stockwerken im Zeitraum 04-07.

Denn, so gravierend hohe Unterschiede an verbrauchten Wärmeeinheiten, die hier für die drei Etagen per Heizkostenverteiler (Kalorimeter) erfasst wurden, lassen sich nicht mit einer um 2°-3° höheren Wohntemperatur begründen, nämlich ein Mehr um nur 12%-18% - hier geht es aber um ein Vielfaches, nämlich um ein Mehr von 120%-175%. Auch ist nicht anzunehmen, dass Heizkostenverschwender nur im II.OG anzutreffen sind.

Aus dem Indiz, dass die Sparrendämmung des Dachbodens schon eine Einsparung an verbrauchten Wärme-Einheiten um 6% brachte, ist zu schließen, dass der überhöhte Verbrauch im II.OG höchst wahrscheinlich aus bausubstanzbedingten Wärmeverlusten resultiert. Da aber die Bausubstanz gemäß Teilungserklärung Gemeingut ist, wären auch alle Eigentümer an den Kosten des überhöhten Wärmeverlustes anteilig zu beteiligen. Leider gibt die HKVO, die für Verwalter und Richter quasi eine Bibel darstellt, das nicht her.

Zwecks Gegenkontrolle meiner Annahme betreffs der bausubstanzbedingten Wärmeverluste habe ich auch die Verbrauchsdaten des Nachbargebäudes (EG + I.OG + II.OG) untersucht. Auch hier zeigte sich ein ähnlich hohes Gefälle an den Verbrauchseinheiten zwischen dem II.OG und den beiden unteren Etagen, was die Richtigkeit meiner Vermutung bestätigte.

Seit 2002 bin ich selbst Betroffener (II.OG). Sowohl WEG-intern als auch durch Gericht habe versucht, eine gerechtere Heizkostenabrechnung zu erreichen - leider ist es mir

nicht gelungen. Das Problem der überhöhten Heizkosten durch bausubstanzbedingte Wärmeverluste wird man als Einzelner sowohl wegen diverser §§ der HKVO als auch wegen der WEG-internen Stimmenverhältnisse nicht lösen können.

Selbst, wenn sich alle 7 im II.OG betroffenen Eigentümer einig wären, *könnten sie ihre definitiv gemäß Teilungserklärung berechtigten Ansprüche*, in der WEG nicht durchsetzen: 1) Weil schon der Verwalter diese Ansprüche mit Verweis auf die HKVO zurückweisen würde und 2) weil die Miteigentümer, *die durch die nicht separierten bausubstanzbedingten Wärmeverluste begünstigt sind*, zumindest in Wohnanlagen mit mehr als zwei Etagen stets die absolute Stimmenmehrheit haben - wie zum Beispiel hier mit 14 : 7.



Abbildung 2: Außenansichten des zweistöckigen Wohngebäudes der WEG. Bausubstanzbedingte Wärmeverluste treten größtenteils über Wärmebrücken oberhalb der Wohnung im 2. OG auf.

Angesichts dieser mir aufgezwungenen Ohnmacht, sehe ich nur die Chance, *das Problem politisch bzw. auf dem Verwaltungsweg zu lösen*. Denn, es ist anzunehmen, dass mit der Ausarbeitung der HKVO vom Gesetzgeber weder eine Aushöhlung der Teilungserklärung (WEG-Statuten), noch eine Sanktionierung von „Diebstahl unter Nachbarn“ durch Stimmenmehrheit vorgesehen war.

Daher ist diesbezüglich eine erneute Überarbeitung der HKVO zu erwirken, um die alten Rechte aus der WEG-Teilungserklärung bezüglich der Bausubstanz zu erhalten. Schon das allgemeine Rechtsempfinden als auch das Grundgesetz würden es nicht zulassen, dass die WEG- Stimmen-Mehrheit wie auch §§ der HKVO verfügen können, dass Kosten für bausubstanzbedingte Wärmeverluste quasi alleine von der WEG-Stimmen-Minderheit zu tragen sind.

Dieses hier geschildert Problem, nämlich der Widerspruch zwischen §§ der HKVO und der WEG-Teilungserklärung, möchte ich gerne mit Hilfe Gleichgesinnter bestreiten - vielleicht sind auch Sie Betroffener wie ich. Ich wäre Ihnen für jede strategische Anregung und Hilfe dankbar. Hier wird den Eigentümern/Mieter im II. Oberschoss

durch §§ der HKVO und durch WEG-Stimmenmehrheit nicht nur aufgezwungen, die Kosten für die baubestanz- bedingten Wärmeverluste quasi alleine zu tragen, sondern ihnen wird sogar noch unterstellt, Wärmeverwender zu sein, obwohl der gemessene Verbrauch an überhöhten Wärmeeinheiten keine höhere Wohntemperatur für die Wohnungen im II. OG brachte.

Dadurch, dass baubestanzbedingte Wärmeverluste Jahr für Jahr gemäß ungerechter Heizkostenabrechnungen (HKVO) nicht gesondert WEG-intern aufgeteilt werden (Teilungserklärung), haben bundesweit mehr als eine Million Wohnungseigentümer jeweils im Obergeschoss überhöhte Kosten zu tragen. Unterstützt durch Verwalter fügen die Eigentümer, die durch die Heizkosten begünstigt sind (Abstimmungsmehrheit), den Miteigentümern im Obergeschoss bewusst finanzielle Schäden zu, weil die Bestimmung hinsichtlich der Baubestanz als Gemeingut (Teilungserklärung) hier fälschlicherweise den §§ der HKVO geopfert wird.

Es ist nun an der Zeit, bei Gericht und bei den Wohnungsverwaltern wieder dafür zu sorgen, dass der durch Verordnungen rechtlich abgesegnete „Diebstahl unter Nachbarn“ beendet wird. Alle politischen Parteien des deutschen Bundestages sind aufgefordert, die HKVO durch Normenkontrollverfahren diesbezüglich zu überarbeiten und abzuändern.

Um dieses gerechte Ziel zu erreichen, das mehr als eine Millionen Wohnungen betrifft, wäre ich Ihnen für jeden Rat und für jede Hilfe (auch finanziell) sehr verbunden und dankbar. Durch die Gründung einer Interessengemeinschaft wäre es möglich, diesen Missstand in die Öffentlichkeit zu bringen und gemeinsam für die Umsetzung einer gerechten Heizkostenverteilung zu kämpfen. Gerne können Sie diesbezüglich Kontakt mit mir aufnehmen.

Arthur Schröder

E-Mail: info@naturstein-sachverstand.de

Homepage: www.naturstein-sachverstand.de

Bankkonto: HASPA

IBAN: DE58 2005 0550 1083 7666 99