

100 Projekte Raus aus Gas

Leitfaden zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten aus nicht-fossilen Anlagen

Erstellt durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH
im Auftrag der Abteilung Energieplanung

März 2025



Veröffentlichung im Sinne des Art. 20 Abs. 5 B-VG



Wärme Kälte Verrechnung

Leitfaden zur Anwendung des Rechtsgutachtens zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten aus nicht-fossilen Anlagen

Welche Möglichkeiten zur Verrechnung von Wärme und Kälte ergeben sich derzeit für den Gebäudebestand?

Im März 2025 wurde das Rechtsgutachten zur „Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten in einem wohnrechtlichen Kontext“ in Österreich durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH erstellt. Es beantwortet die häufigsten Fragen zur rechtsrichtigen Verrechnung von Wärme- und Kältebereitstellung, die im Rahmen von Projektbegleitungen und bei der Erstellung technischer Studien der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ aufgeworfen wurden.

Das Rechtsgutachten beinhaltet die Erhebung des aktuellen Rechtsrahmens der „Wohnrechte“, des HeizKG sowie EEffG und unterscheidet zwischen gesichertem Rechtsbestand, auf Basis von gesetzlichen Regelungen oder gefestigter Judikatur, und vertretbaren Lösungen und Möglichkeiten, die weder explizite Rechtsgrundlagen noch eine gefestigte Judikatur zur Grundlage haben.

Zur **raschen Orientierung** werden hilfreiche Antworten und „rechtsrichtige“ Möglichkeiten hier in einer Kurzfassung vorgestellt und anhand der häufigsten Konstellationen zur besseren Verständlichkeit grafisch gezeigt. Die grafische Darstellung soll die Zuordnung der Anwendungsfälle auf das eigene Gebäude ermöglichen. Für ein möglichst umfassendes Bild der geltenden Rechtslage und Absicherung der hier gebotenen Antworten wird jedenfalls die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens empfohlen.

Ziel des Leitfadens ist es, Gebäudeeigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen, sowie Planer*innen in der Konzipierung, Umsetzung und im Betrieb gezielt grundlegende Klarheit und Handlungssicherheit zu bieten.

ANWENDUNGSORIENTIERTER LEITFADEN

verfasst von

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH, Reisnerstraße 53, 1030 Wien

für

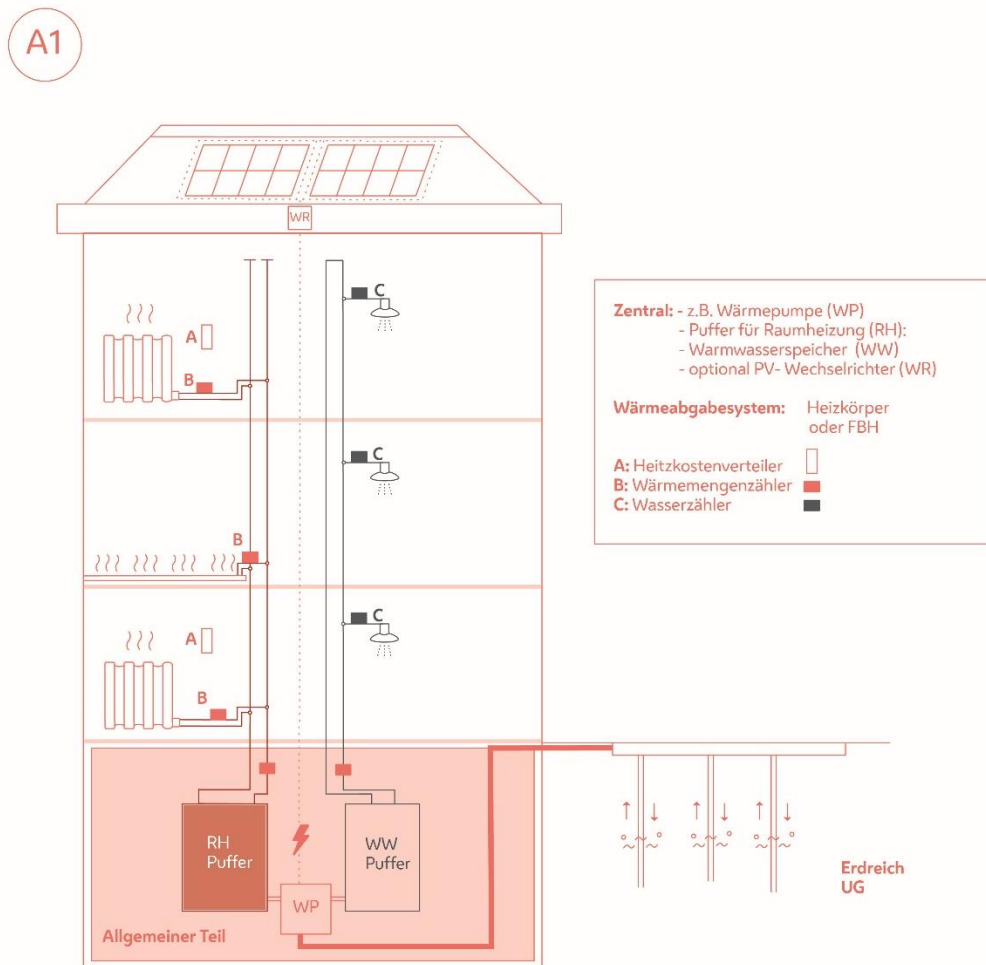
UIV URBAN INNOVATION VIENNA GMBH

I. Allgemeines

Der vorliegende, anwendungsorientierte Leitfaden basiert auf einem von der Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH erarbeiteten Rechtsgutachten zu unterschiedlichsten Konstellationen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Liegenschaften im miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Kontext sowie im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die dargestellten Skizzen sollen schematisierend und vereinfachend jene technischen Gestaltungsvarianten der Dekarbonisierung von Liegenschaften darstellen, die nach Einschätzung der Auftraggeberin in der Praxis am häufigsten vorkommen. Der vorliegende Leitfaden verfolgt das Ziel, interessierten Leser*innen einen raschen Überblick über diese ausgewählten Gestaltungsvarianten und die damit verbundenen rechtlichen Implikationen zu geben. Angesichts der Kürze des zur Verfügung stehenden Raums können weder alle technisch denkbaren Lösungen abschließend dargestellt werden, noch ist es möglich, einzelne technische Gestaltungsvarianten abschließend in allen rechtlichen Facetten darzustellen. Für ein möglichst umfassendes Bild der geltenden Rechtslage wird daher die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens dringend angeraten.

II. Zentrale Varianten

1. Variante A1: Zentrale Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser



(a) Technische Ausgestaltung

In dieser Variante erfolgt sowohl die Bereitstellung der Raumwärme, als auch des Warmwassers zentral über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, hier schematisch im untersten Stockwerk (=allgemeiner Teil der Liegenschaft) dargestellt. Ergänzend wird Strom aus einer PV-Anlage vom Dach der Liegenschaft bezogen. In den einzelnen Nutzungsobjekten wird die Wärmemenge für die Raumwärme entweder durch Heizkostenverteiler (A) oder durch Wärmemengenzähler (B) erfasst. Zusätzlich befindet sich in jedem Nutzungsobjekt ein Wasserzähler (C) der den Wasserverbrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts erfassen kann.

(b) Anwendbarkeit HeizKG

Die Anwendbarkeit des HeizKG ist in der Konstellation, in welcher die Verbräuche auf der Liegenschaft mittels Heizkostenverteiltern (A) erfasst werden, jedenfalls zu bejahen.¹

Wird der Verbrauch hingegen mit Wärmemengenzählern erfasst und mit den nutzungsberechtigten Personen „echte“ Einzelwärmelieferverträge abgeschlossen, ist das HeizKG nicht anwendbar.

¹ Der Umstand, dass das skizzierte Wohnhaus lediglich drei Einheiten umfasst, stellt lediglich eine schematische Vereinfachung dar – für die Zwecke aller Betrachtungen gehen die Studienautoren davon aus, dass das jeweilige Wohnhaus über zumindest vier selbständige Versorgungsobjekte verfügt.

Eine Mischung von Heizkostenverteilern (A) und Wärmemengenzählern (B) ist unzulässig.

(c) Art der Verbrauchserfassung

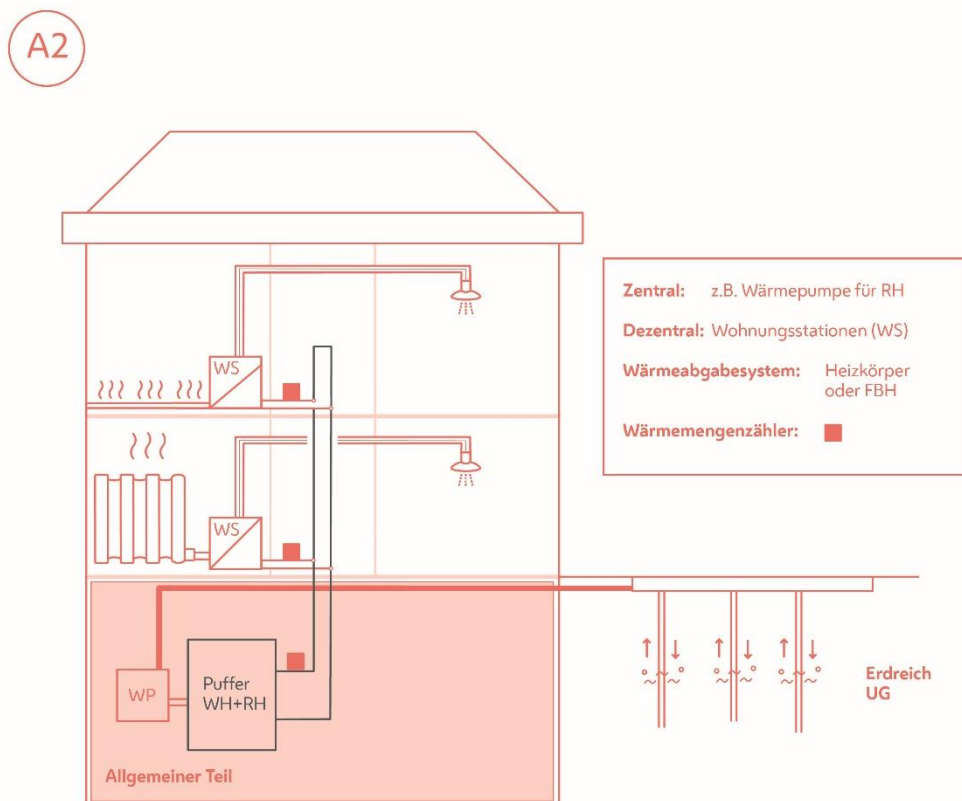
Die Energieverbräuche sind verpflichtend zu erfassen, wobei die Installation von Wärmemengenzählern grundsätzlich vorgegeben ist. Nur wenn deren Installation technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, dürfen Heizkostenverteiler installiert werden. Eine Mischung der beiden Erfassungssysteme ist nicht zulässig. Der Warmwasserverbrauch wird über eigene Warmwasserzähler erfasst.

(d) Erhaltungspflicht

Im **Voll- sowie im Teilanwendungsbereich des MRG** und im **WGG** ist der*die Vermieter*in zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses verpflichtet.

Im **Wohnungseigentum** trifft die Erhaltungspflicht die Eigentümer*innengemeinschaft. Ihr obliegt daher die Erhaltung der „zentral“ gelegenen Elemente der Heizungsanlage. Die wohnungsseitigen Erhaltungsmaßnahmen (d.h. an allen Einrichtungen, die nach dem jeweiligen Zähler innerhalb des WE-Objekts gelegen sind) obliegen dem*der jeweiligen Eigentümer*in.

2. Variante A2: Zentrale Wärmebereitstellung und Wohnungsstationen



(a) Technische Ausgestaltung

Die Wärmeenergie sowohl für Raumwärme als auch für Warmwasser wird zentral aus einer Wärmepumpe bereitgestellt. Vor jedem Nutzungsobjekt befindet sich ein eigener Wärmemengenzähler der Wärmeenergie in der physikalischen Einheit Kilowattstunde erfassen kann. In den Nutzungsobjekten befinden sich passive Wohnungsstationen, die als Wärmetauscher fungieren. Hier wird die Wärmeenergie übernommen und sowohl für die

Bereitung der Raumwärme als auch das Warmwasser verwendet. In den Nutzungsobjekten befinden sich weder Wasserzähler, noch individuelle Verbrauchserfassungsgeräte.

(b) Anwendbarkeit des HeizKG

Vor jedem einzelnen Nutzungsobjekt befindet sich ein eigener Wärmemengenzähler. Mit den Bewohner*innen werden echte Wärmelieferungsverträge abgeschlossen. In diesem Fall erübrigt sich die Kostenaufteilung gemäß HeizKG und das Gesetz ist **nicht anwendbar**.

(c) Art der Verbrauchserfassung

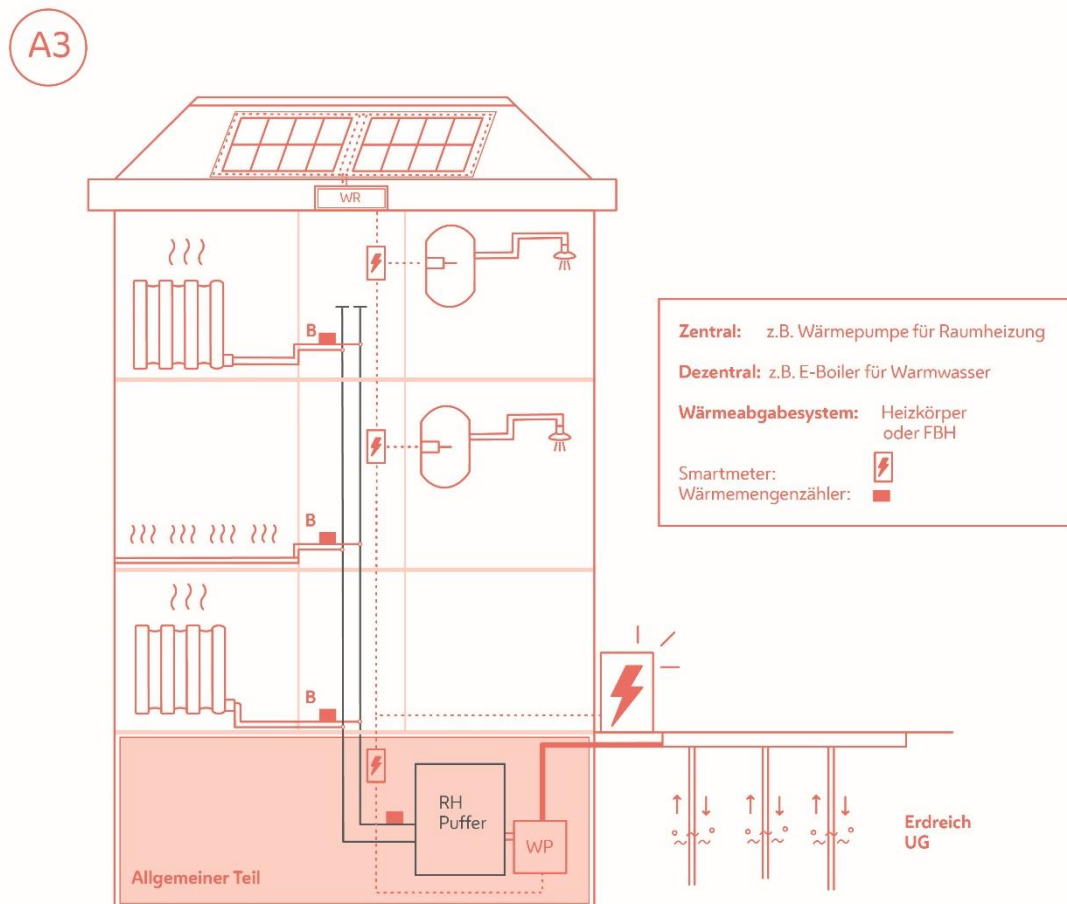
Trotz Nichtanwendbarkeit des HeizKG unterliegt der Sachverhalt dem EEffG. Dieses schreibt grundsätzlich die Installation von Wärmemengen- und Trinkwarmwasserzählern vor. Daher ist zumindest Vor- und Rücklauf zu messen (=Gesamtmenge der abgegebenen Energie) und die in jedem einzelnen Nutzungsobjekt abgegebene Energiemenge für Raumwärme und Trinkwarmwasser ist ebenfalls auf die gleiche Weise zu erfassen, sofern dies technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist.

(d) Erhaltungspflicht

Im **Voll- sowie im Teilanwendungsbereich des MRG** und im **WGG** ist der*die Vermieter*in zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses verpflichtet. Auch die Wohnungsstationen sind daher von dem*der Vermieter*in zu erhalten.

Im **Wohnungseigentum** trifft die Erhaltungspflicht die Eigentümer*innengemeinschaft. Ihr obliegt daher die Erhaltung der „zentral“ gelegenen Elemente der Heizungsanlage. Die wohnungsseitigen Erhaltungsmaßnahmen (d.h. an allen Einrichtungen, die nach dem jeweiligen Wärmemengenzähler innerhalb des WE-Objekts gelegen sind) obliegen dem*der jeweiligen Eigentümer*in. Die Wohnungsstationen sind daher von dem*der jeweiligen Eigentümer*in zu erhalten.

3. Variante A3: Zentrale Wärmebereitstellung, dezentrale Bereitstellung von Warmwasser



(a) Technische Ausgestaltung

Diese Variante ist hinsichtlich der Bereitstellung von Raumwärme gleich ausgestaltet wie die Variante A2. Die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt jedoch bedarfsgerecht dezentral in den einzelnen Nutzungsobjekten durch Elektroboiler. Den Benutzer*innen der Objekte steht es frei, Strom aus der am Dach befindlichen PV-Anlage als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage zu beziehen, das ist aber nicht verpflichtend.

(b) Anwendbarkeit des HeizKG

Die Anwendbarkeit des HeizKG ist gleich zu beurteilen wie in Variante A2.

(c) Art der Verbrauchserfassung

Die Art der Verbrauchserfassung für die Bereitstellung der Raumwärme ist gleich zu beurteilen wie in Variante A2. Die Bereitstellung von Trinkwarmwasser erfolgt in dieser Variante jedoch dezentral und mittels Stroms. Gemessen werden kann nur der gesamte Stromverbrauch des einzelnen Nutzungsobjekts über dessen Bezugszählpunkt (Smart Meter). Die gesonderte Erfassung des Energieverbrauchs für Trinkwarmwasser (etwa über Trinkwarmwasserzähler) ist in dieser Variante nicht verpflichtend.

(d) Erhaltungspflicht

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die Wärmebereitstellungsanlage ist grundsätzlich gleich zu beurteilen wie in der Variante A2 und gelten die dort zur Wohnungsstation getätigten Ausführungen sinngemäß für die Erhaltungspflicht des jeweiligen Elektroboilers.

Die Erhaltungspflicht an der PV-Anlage ist nach der jeweiligen Wohnrechtsmaterie unterschiedlich. Außerdem kommt es darauf an, ob es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt oder nicht, d.h. ob es den Bewohner*innen gleichermaßen freisteht, gegen Beteiligung an den Kosten der Anlage Strom zu beziehen.

Im **Vollanwendungsbereich des MRG** können die Erhaltungskosten der gemeinschaftlichen PV-Anlage, nicht aber der Aufwand für Verbesserungen oder Instandsetzungen, als allgemeine Betriebskosten auf die Mieter*innen überwält werden.

Im **Teilanwendungsbereich des MRG** gilt grundsätzlich die Kostentragungspflicht des*der Vermieter*in, wobei abweichende vertragliche Vereinbarungen bis zu einer vollständigen Kostentragungspflicht der Mieter*innen zulässig sind.

Im **Wohnungseigentum** tragen sämtliche Wohnungseigentümer*innen die Kosten der Erhaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen PV-Anlage nach dem jeweils gültigen Aufteilungsschlüssel.

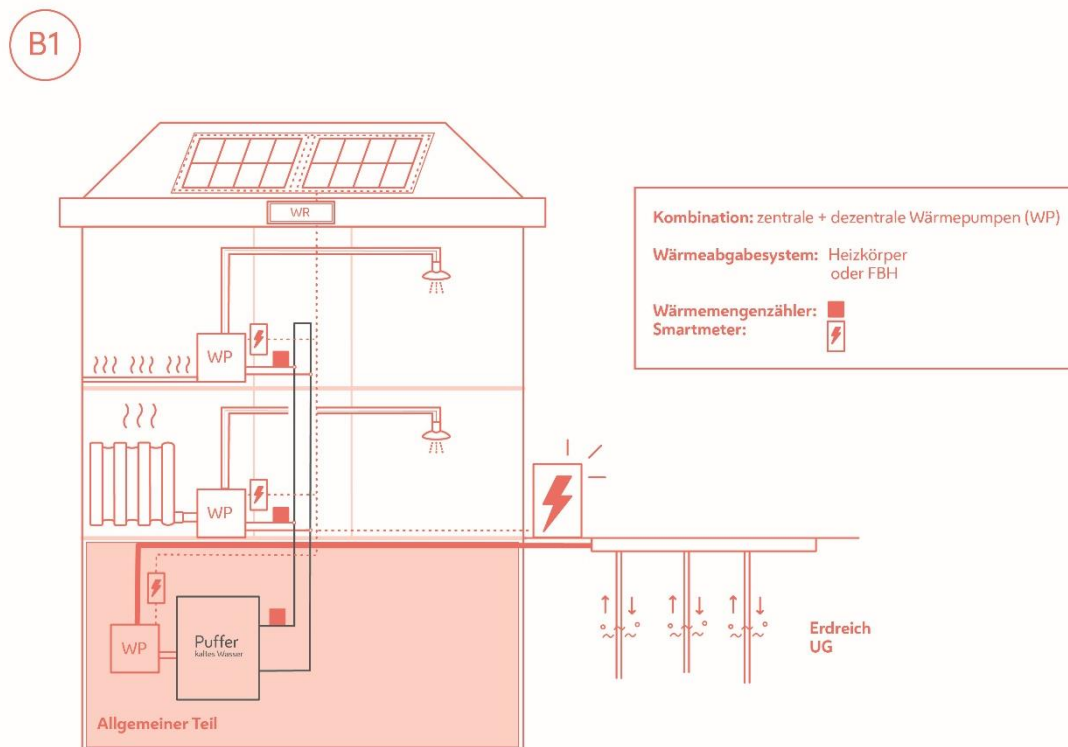
Im **WGG** kann die GBV den Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand für die gemeinschaftliche PV-Anlage den Bewohner*innen mittelbar über die EVBs in Rechnung stellen.

(e) Abrechnung von PV-Strom

Der PV-Strom ist getrennt von den Heizkosten zu verrechnen. In der Regel wird die Bereitstellung des PV-Stroms über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage nach § 16a ElWOG 2010 erfolgen. Im Rahmen dieser ist die Festlegung eines gesonderten Tarifs möglich und üblich.

III. Dezentrale Varianten und Kombinationen

1. Variante B1: Kombination zentraler und dezentraler Wärmepumpen



(a) Technische Ausgestaltung

Diese Variante zeichnet sich durch die Kombination von einer „allgemeinen“ Wärmepumpe, die ein Temperatur-Grundniveau bereitstellt, mit je einer in der jeweiligen Wohnung situierten, zweiten Wärmepumpe aus, welche zur bedarfsgerechten Anhebung des Temperaturniveaus zur Bereitstellung sowohl von Raumwärme als auch Warmwasser innerhalb der Wohnung verwendet wird. An der Übergabestation des allgemeinen Wärmekreises an die Wohnungsstation ist jeweils ein Wärmemengenzähler situiert, der die insgesamt an die Wohnungsstation abgegebene Wärmeenergie misst. Die dezentralen Wärmepumpen in den Wohnungen werden mit Strom betrieben und werden über den Zählpunkt des*der Nutzungsberechtigten versorgt. Der Bezug von PV-Strom über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage ist optional möglich.

(b) Anwendbarkeit des HeizKG

Vor jedem einzelnen Nutzungsobjekt befindet sich ein eigener Wärmemengenzähler. Mit den Bewohner*innen werden echte Wärmelieferungsverträge abgeschlossen. In diesem Fall erübrigt sich die Kostenaufteilung gemäß HeizKG und das Gesetz ist **nicht anwendbar**.

In dieser Konstellation könnte außerdem hinterfragt werden, ob der Tatbestand der „gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage“, der für die Anwendbarkeit des HeizKG vorausgesetzt wird, tatsächlich erfüllt ist.

(c) Art der Verbrauchserfassung

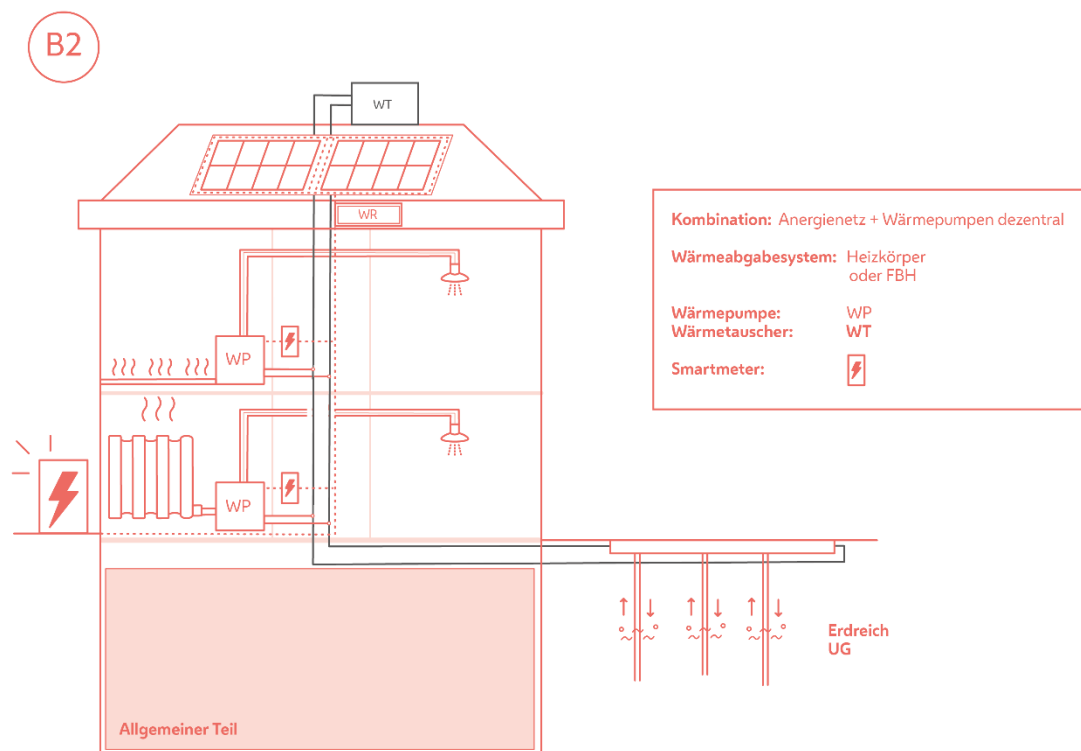
Die Verbrauchserfassung erfolgt dergestalt, dass lediglich die gesamte Energiemenge des aus der „allgemeinen Wärmepumpe“ bei Übergabe an das jeweilige Nutzungsobjekt gemessen und verrechnet wird. Dabei darf – aufgrund der Nichtanwendbarkeit des HeizKG – auch eine Aufteilung des Preises in Grund-, Mess- und Arbeitspreis erfolgen. Die Temperaturanhebung

innerhalb des Nutzungsobjekts sowohl für Raumwärme als auch für Warmwasser erfolgt dezentral und ist daher auch nicht über Wärmemengen- oder Trinkwarmwasserzähler zu erfassen, sondern wird lediglich im Stromverbrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts abgebildet. Die gesonderte Erfassung des Energieverbrauchs für Trinkwarmwasser und Raumwärme ist in dieser Variante nicht verpflichtend.

(d) Erhaltungspflicht

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die Wärmebereitstellungsanlage ist grundsätzlich gleich zu beurteilen wie in der Variante A2 und gelten die dort zur Wohnungsstation getätigten Ausführungen sinngemäß für die Erhaltungspflicht der jeweiligen Wärmepumpe innerhalb des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts.

2. Variante B2: Zentrales „Anergienetz“ im Haus und dezentrale Wärmepumpen



(a) Technische Ausgestaltung

Im Unterschied zur Variante B1 existiert hier anstatt der „allgemeinen“ Wärmepumpe lediglich ein „Anergienetz“ innerhalb des Hauses (über welches theoretisch auch mehrere Liegenschaften versorgt werden könnten) und in welchem der Energieträger auf Niedrigtemperaturniveau je nach Bedarf der einzelnen Nutzungsobjekte zirkuliert. Die Wärmepumpen in den Wohnungen stellen sowohl Raumwärme als auch Warmwasser bedarfsgerecht auf dem gewünschten Niveau bereit. Die Wärmepumpen in den Wohnungen werden mit Strom betrieben, welcher über den Zählpunkt des*der Nutzungsberechtigten bezogen wird. Der Bezug von PV-Strom über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage ist optional möglich. Eine separate Wärmezählung erfolgt nicht.

(b) Anwendbarkeit des HeizKG

In dieser Konstellation liegt keine „gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage“ im Sinne des **HeizKG** vor, das Gesetz ist daher **nicht anwendbar**.

(c) Art der Verbrauchserfassung

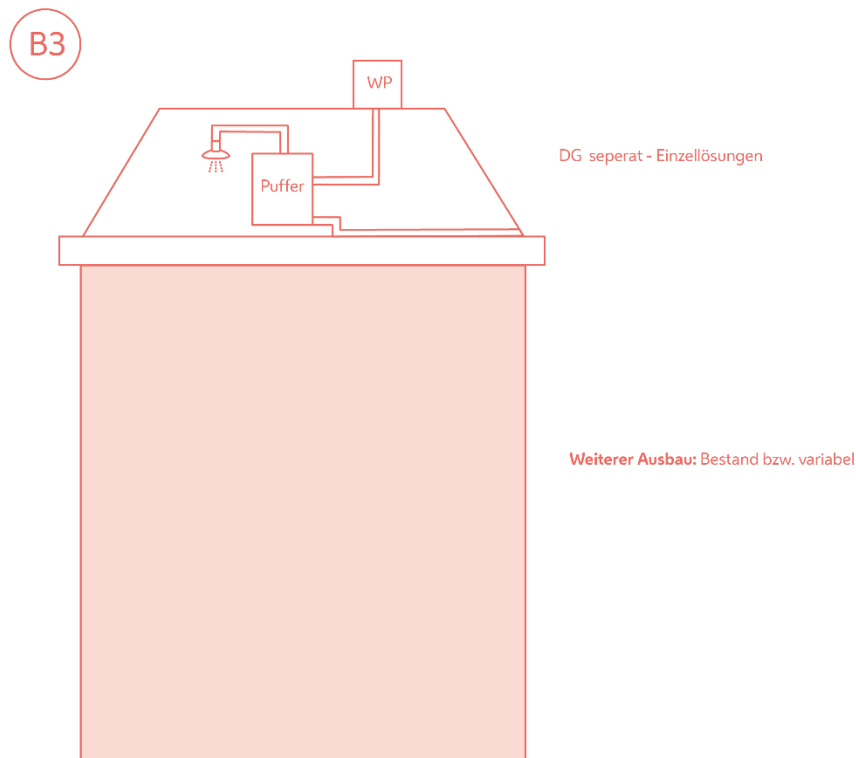
Eine individuelle Verbrauchserfassung der einzelnen Nutzungsobjekte über Wärmemengenzähler oder Heizkostenverteiler sowie Trinkwarmwasserzähler ist nicht vorgesehen und in dieser Variante auch gesetzlich nicht verpflichtend. Das HeizKG ist in dieser Variante nicht anwendbar und das EEffG ordnet eine Verbrauchserfassungspflicht nur in den Fällen einer zentralen Anlage zur Bereitstellung von Wärme/Kälte und Trinkwarmwasser an.

(d) Erhaltungspflicht

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die jeweils in den Wohnungen situieren, dezentralen Wärmepumpen ist gleich zu beurteilen wie in der Variante A2. Anstelle der Wohnungsstation geht es hier vorrangig um die Erhaltungspflicht der jeweiligen Wärmepumpe innerhalb des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts.

Zusätzlich dazu ist die Frage der Erhaltungspflicht am „Anergienetz“ innerhalb des Hauses zu beantworten. Die Versorgungsleitungen dienen der Versorgung aller Nutzungsobjekte der Liegenschaft. Es handelt sich daher um einen allgemeinen Teil des Hauses. Im **Wohnungseigentum** obliegt die entsprechende Erhaltungspflicht daher der Eigentümer*innengemeinschaft. Sowohl im **Voll-**, als auch im **Teilanwendungsbereich des MRG** obliegt die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile der Liegenschaft dem*der Vermieter*in. Im **WGG** fällt die entsprechende Erhaltungspflicht in die Zuständigkeit der Bauvereinigung.

3. Variante B3: Einzellösungen für separate Dachgeschossausbauten



(a) Technische Ausgestaltung

Letztlich ist diese Variante als Sonderlösung für nachträglich erfolgte Ausbauten des Dachgeschosses zu betrachten. Der Dachboden wurde in dieser Variante nachträglich ausgebaut und es wurden mehrere Nutzungsobjekte neu geschaffen.² Das darunterliegende Haus weist eine ältere Bausubstanz auf und verfügt über eine vom Dachgeschoss **vollkommen getrennte Wärmeversorgung** (z.B. nach wie vor vorhandenes, fossil betriebenes System). Im Dachgeschoss erfolgt die Versorgung von einem oder mehreren Nutzungsobjekten über ein erneuerbares System, z.B. über eine Luft-Wärmepumpe. Eine Verbindung zwischen den beiden Wärmeversorgungsanlagen besteht nicht.

(b) Anwendbarkeit des HeizKG

In dieser Konstellation liegen zwei getrennte Wärmeversorgungsanlagen vor. Der Altbestand des Hauses wird von der fossilen Infrastruktur versorgt und auf diese Versorgung ist möglicherweise – abhängig von der hier nicht näher interessierenden Ausgestaltung – das HeizKG anwendbar.

Auf die Versorgung des Dachgeschosses mit der Wärmepumpe ist grundsätzlich das HeizKG anwendbar, wenn aus dieser gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (im Beispiel: Wärmepumpe) zumindest vier selbständige Nutzungsobjekte versorgt werden. Daher besteht

² Der Umstand, dass das Dachgeschoss des skizzierten Wohnhauses lediglich eine Einheit umfasst, stellt eine schematische Vereinfachung zum Zweck der einfacheren Darstellung dar – den Ausführungen der Studienautoren liegt die Annahme zugrunde, dass sich auch im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss zumindest vier Nutzungsobjekte befinden, die aus einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage versorgt werden.

grundsätzlich eine Verpflichtung zur Erfassung von Verbräuchen und deren Abrechnung gemäß den Grundsätzen des HeizKG.

Da die Wärmeversorgung des Altbestandes von jener des Dachgeschossausbaus **vollständig getrennt** ist, liegen auch zwei separate „gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen“ – einmal für den Altbestand, einmal für das neu ausgebaute Dachgeschoss – vor. Die Versorgung aus jeder dieser „gemeinsamen“ Versorgungsanlagen ist jedoch getrennt nach Versorgungsanlage abzurechnen. Daraus folgt, dass die Bewohner*innen des Dachgeschosses grundsätzlich nicht an den Kosten der Versorgungsanlage des Altbestandes teilnehmen und umgekehrt.

(c) Art der Verbrauchserfassung

Eine individuelle Verbrauchserfassung der einzelnen Nutzungsobjekte im Dachgeschoss kann einerseits von jedem*r Abnehmer*in gemäß den Grundsätzen des HeizKG verlangt werden und ist andererseits auch nach den Vorgaben des EEffG verpflichtend, wobei die individuellen Verbräuche primär mittels Wärmemengenzählern und Trinkwarmwasserzählern zu erfassen sind. Nur, wenn dies technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, ist eine Verbrauchserfassung in der Raumwärme subsidiär mittels Heizkostenverteilern zulässig.

(d) Erhaltungspflicht und Kostentragung

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die gemeinsame Versorgungsanlage im Dachgeschoss ist im **Teilanwendungsbereich des MRG** sowie im **WGG** gleich zu beurteilen, wie in der Variante A1 – es gilt grundsätzlich die Erhaltungspflicht des*der Vermieters*in. Der **Vollanwendungsbereich des MRG** ist im Hinblick auf nachträgliche Dachgeschossausbauten typischerweise nicht eröffnet, sodass diesbezügliche Ausführungen dahinstehen können.

Diffizil ist die Frage im **Wohnungseigentum**. Bei beiden Wärmeversorgungsanlagen handelt es sich unseres Erachtens um allgemeine Teile der Liegenschaft, sodass die Erhaltungszuständigkeit bei der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft liegt. Davon ist aber die Frage der **Kostentragung** zu unterscheiden: Zunächst wird der Erhaltungsaufwand gemäß den Grundsätzen des HeizKG auf die jeweiligen Abnehmer*innen der jeweiligen Versorgungseinrichtungen aufgeteilt werden. Es gibt jedoch auch Erhaltungskosten, die nicht nach den Grundsätzen des HeizKG zu verteilen sind (das sind vor allem Erhaltungsarbeiten, die über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen). Für diese Kosten kommt unseres Erachtens der allgemeine Betriebskostenschlüssel des WEG zur Anwendung, sodass die Wohnungseigentümer*innen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die Erhaltungskosten für **beide** Wärmeversorgungsanlagen zu tragen haben. Aber **Achtung**: Der diesbezügliche **Rechtsrahmen ist unklar** und auch andere Lösungen erscheinen zumindest vertretbar. In der Praxis ist daher eine entsprechende einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer*innen über die Festlegung zweier getrennter Abrechnungskreise für die beiden Wärmeversorgungsanlagen dringend zu empfehlen – jede*r Wohnungseigentümer*in sollte nur dem Abrechnungskreis angehören, aus dem sein*ihr Nutzungsobjekt auch versorgt wird. Gelingt eine Einigung der Wohnungseigentümer*innen nicht, kann ein solcher getrennter Verteilungsschlüssel auch durch das Gericht festgesetzt werden.