

Jörg Schlüter*

Konsequenzen aus der BGH-Heizkosten-Entscheidung

Mit seiner Entscheidung vom 17.2.2012 (V ZR 251/10)¹ hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die Regelungen der Heizkostenverordnung auch für Wohnungseigentümergeinschaften unmittelbar gelten und es eines Beschlusses über ihre Geltung nicht bedarf. Des Weiteren sind in die Jahresabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung im Rahmen der Einzelabrechnung sind hingegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Satz stimmt nicht) Der Unterschiedsbetrag ist, so der BGH, in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

I. Wie ist die Entscheidung zu verstehen?

Zunächst ist darüber nachzudenken, was der BGH mit seiner Entscheidung genau sagen will. Hier ist eine Unterscheidung zwischen der Gesamtabrechnung sowie der Einzelabrechnung unvermeidbar, so wie es auch der BGH in seinem Leitsatz schon dargestellt hat.

1) Die Gesamtabrechnung

Herrschende Rechtsprechung² war und ist, dass in die Gesamtabrechnung alle tatsächlich im Abrechnungsjahr geflossenen Einnahmen und Ausgaben darzustellen sind, unabhängig davon, ob eine Ausgabe zu Recht erfolgte oder nicht. Das bedeutet für die Ausgaben im Rahmen der Heizkosten, dass z.B. die Endabrechnung des Energieversorgers für das Vorjahr in die Gesamtabrechnung aufzunehmen ist, genauso wie die laufenden Abschlagszahlungen im Abrechnungsjahr. Die Endabrechnung des Energieversorgers für das laufende Abrechnungsjahr, welche aber erst im Folgejahr eingehen und bezahlt wird, ist in die Gesamtabrechnung nicht mit aufzunehmen. Ähnliches gilt, wenn die Abrechnung des Energieversorgers bisher unterjährig erfolgt ist. In diesem Fall sind die Abschläge bis zur Endabrechnung in der Gesamtabrechnung aufzunehmen, genauso wie die Endabrechnung selbst sowie die Abschlagszahlungen nach der Endabrechnung bis zum Ende des Abrechnungsjahres. Nicht anders sind die Brennstoffkosten bei einer Ölzentralheizung in der Gesamtabrechnung zu berücksichtigen. Hier sind die laufenden Öllieferungen des Jahres in der Gesamtabrechnung darzustellen und zu berücksichtigen. Anfangs- und Endbestände haben in der Gesamtabrechnung keinen Platz und sind unberücksichtigt zu lassen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Gesamtabrechnung eigentlich nie den tatsächlichen Brennstoffverbrauch des Abrechnungsjahres darstellen kann (Ausnahme Ölstand am Anfang wie auch am Ende des Jahres gleich Null)

2) Die Einzelabrechnung

Entgegen der Gesamtabrechnung soll die Einzelabrechnung, so der BGH, alle im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffe berücksichtigen. Diese Entscheidung ist sicher nicht überraschend, gibt doch die Heizkostenverordnung unter § 6 Abs. 1 vor, dass der Gebäudeeigentümer die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung auf die Nutzer zu verteilen hat. Gem. § 7 Abs. 2 HeizkV gehören zu den Kosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage die Kosten des „verbrauchten“ Brennstoffes. Damit schreibt schon die Heizkostenverordnung ganz zweifelsfrei vor, dass der einzelne Eigentümer mit seinen anteiligen Kosten an den verbrauchten Brennstoffkosten zu beteiligen ist. Daraus folgt, dass in die Heizkostenabrechnung, und somit entsprechend auch in die Einzelabrechnung, genau die Kosten einzusetzen sind, die im Abrechnungsjahr auf Grund des Verbrauches auch nur tatsächlich angefallen sind, so dass diese Kosten dann auch auf den Eigentümer zu verteilen sind. Demnach gehören zu diesen Kosten die im Abrechnungsjahr anfallenden Abschlagszahlungen sowie zum Ende des Abrechnungsjahres die Endabrechnung des Energieversorgers. Diese kommt, bei einem Abrechnungstichtag zum Ende eines Jahres, aber grundsätzlich erst im Folgejahr und wird auch dann erst bezahlt, so dass sich hier schon deshalb eine Abweichung zur Gesamtabrechnung ergibt, da diese Kosten für den Verbrauch nicht mehr in die Gesamtabrechnung einfließen.

Gleiches gilt somit auch zwangsläufig bei Ölheizungen Hier ist der Restölbestand zum Ende des Vorjahres als Anfangsbestand zu erfassen, hinzugerechnet werden die Öllieferungen im Abrechnungsjahr. Zum Ende des Jahres ist der Wert für den Restölbestand wieder zu ermitteln und von den Kosten für den

¹ BGH, ZWE 2011, 216

² BGH, ZMR 2010, 300, BGH, NZM 2011, 366

Brennstoffverbrauch wieder abzuziehen. Der daraus resultierende Betrag ist dann, da er ja bereits ausgegeben ist, nach dem allgemein gültigen Verteilungsmaßstab auf die Eigentümer zu verteilen, da sonst dieses Geld bei der Liquidität der Gemeinschaft fehlen würde³. Dies führt zu dem Ergebnis, dass zum Jahresbeginn dieser Betrag der Gemeinschaft wieder als Ertrag zuzubuchen ist, da der Ölbestand ja aus dem Vorjahr mit in das neue Abrechnungsjahr eingebracht wurde. Hier hat die Gemeinschaft einen geldwerten Bestand, der entsprechend in der Abrechnung als Vortrag zu berücksichtigen ist.

Bei beiden Brennstoffarten (Gas/Fernwärme oder Heizöl) ist somit zwingend eine Abgrenzung im Zusammenhang mit der Einzelabrechnung bzw. der Heizkostenabrechnung vorzunehmen. Diese Abgrenzung steht im Widerspruch zur Gesamtabrechnung und muss daher den Eigentümern in der Jahresabrechnung nachvollziehbar dargestellt werden.

II. Die Verwalterpraxis

Schwierig wird, und das ist ein Problem, welches zukünftig gelöst werden muss, die Darstellung sowie die korrekte Kostenermittlung, wenn die Endabrechnung des Energieversorgers bisher unterjährig kommt. Hier fallen Abschlagszahlungen an, die dann unterjährig in die Endabrechnung, zusammen mit den Abschlagszahlungen des Vorjahres, einfließen. Im Anschluss an die Endabrechnung fallen weitere Abschlagszahlungen an, eine erneute Endabrechnung und somit Kostenermittlung zum Jahresende, welches in den meisten Fällen ja auch das Ende des Wirtschaftsjahres der WEG ist, erfolgt nicht.

1) Konsequenzen für die Praxis

Die Umsetzung und Einhaltung der BGH-Entscheidung sowie der Heizkostenverordnung sollte weder für den Verwalter noch für die von ihm eingesetzte Verwaltungssoftware ein wirkliches Problem darstellen. Gerade im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 4.12.2009 (V ZR 44/09)⁴ sind fast alle Softwarelösungen angepasst worden und haben sicher auch Lösungen zur Darstellung von zwangsläufigen Abgrenzungsbuchungen. Schwierig wird die Lösung einzig in den Fällen, in denen die Endabrechnung des Energielieferanten (z. B. für Gas oder Fernwärme) unterjährig erfolgt. Wie bereit dargestellt, erhält der Verwalter hier keine wirkliche Endabrechnung über das Wirtschaftsjahr, sondern vielmehr eine Endabrechnung, welche zwei unterschiedliche Wirtschaftsjahre jeweils zeitanteilig betrifft, sowie die daraus folgenden neuen Abschlagszahlungen. Eine Lösung dieses Problems kann nur derart aussehen, dass zukünftig zwingend der Energielieferant eine Abrechnung zum Ende des Wirtschaftsjahres erstellt. Bereits heute bieten viele Energielieferanten eine Stichtagsabrechnung zum 31.12. eines Jahres bei Selbstablesung an. Dies muss zukünftig der Standardabrechnungszeitraum bei den Energieversorgern sein. Hiervon abweichen kann man dann nur noch mit einer individuellen Stichtagsabrechnung zu einem anderen Zeitpunkt, wenn gem. Teilungserklärung das Wirtschaftsjahr vom Kalenderjahr abweicht.

2) Fazit

Der BGH hat mit seiner Entscheidung zu den Heizkosten und zur Anwendung der Heizkostenverordnung in Wohnungseigentümergeinschaften lediglich noch einmal klar gestellt, dass die Heizkostenverordnung auch bei einer Wohnungseigentümergeinschaft uneingeschränkt Anwendung findet, ungeachtet der Frage, ob es hierzu seitens der Eigentümer eine Regelung gibt oder nicht. Deutlich gemacht hat der BGH weiterhin, dass in die Einzelabrechnung der Eigentümer „nur“ der tatsächliche Brennstoffverbrauch einfließen darf. Eine evtl. bisher angewandte Praxis, eine Endabrechnung des Energieversorgers für das Vorjahr zusammen mit den Abschlagszahlungen des Abrechnungsjahres in die Heizkostenabrechnung einzustellen, ist demnach falsch. Um jedoch die Transparenz der Abrechnung zu erhalten, fordert der BGH eine deutliche Darstellung möglicher Abgrenzungsbuchungen.

Für die Praxis bedeutet dies, dass unterjährige Abrechnungen der Brennstoffkosten durch den Energieversorger zukünftig nicht mehr akzeptiert werden dürfen, da in diesen Fällen eine Ermittlung der tatsächlichen Brennstoffkosten unmöglich ist. Hiervon unberührt bleibt die Kostenermittlung bei Ölheizungen, da hier eine Kostenschätzung des Restölbestandes zum Jahresende jederzeit möglich ist. In der Konsequenz sind hier nun die Energieversorger gefragt, ihre Abrechnungsweise derart zu ändern, dass zukünftig grundsätzlich in allen Mehrfamilienhäusern – in Mietobjekten besteht bekanntlich die gleiche Problematik⁵ – die Endabrechnung zum Ende des Jahres erstellt wird. In den Fällen, in denen die Teilungserklärung einen anderen Zeitraum für das Wirtschaftsjahr angibt als das Kalenderjahr, ist, im Zweifel durch Selbstablesung, mit dem Energieversorger ein abweichender Abrechnungszeitraum zu vereinbaren. Für den Verwalter ergibt sich durch die neuerliche Entscheidung des BGH kaum Handlungsbedarf. Er hat lediglich darauf zu achten, dass seine Energieversorger zukünftig über das entsprechende Wirtschaftsjahr

³ So auch *Frohne*, MietRB 2012, 187, *Schmid*, ZWE 2012, 214, a.A. *Casser/Schultheis*, ZMR 2012, 376

⁴ *BGH*, ZMR 2010, 300

⁵ *BGH*, NJW 2012, 1141

abrechnen. Hier ist Überzeugungsarbeit bei den Energieversorgern zu leisten, wobei sicher hier auch die Verbände die Verwalter aktiv bei dieser Überzeugung unterstützen sollten.

III. Exkurs

In einer Entscheidung des AG Bochum⁶ hat dieses zu der Frage, ob im Falle eines Mieterwechsels dieser durch den Verwalter an den Heizkostenabrechnungsdienstleister zwecks Nutzertrennung gemeldet werden darf bzw. muss, entschieden, dass dies nicht der Fall sei. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es allein Sache des Wohnungseigentümers sei, die Heizkosten zwischen ihm und dem Mieter zu regeln und dabei den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Ohne Nachfrage, so das AG Bochum, durfte die Verwaltung daher keine weiteren Kosten für eine gesonderte Gebrauchserfassung und Nutzertrennung veranlassen.

Gem. § 9b, Abs. 2 HeizKV hat der Gebäudeeigentümer die Kosten auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen. Diese Regelung ist, folgt man dem BGH mit seiner aktuellen Entscheidung, auch zwingend in einer Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden, da die Heizkostenverordnung in ihrer Gesamtheit unmittelbar auch für Wohnungseigentümergeinschaften gilt. Daraus folgt, dass die seinerzeitige Entscheidung des AG Bochum falsch war. Da der Verwalter den bzw. die Gebäudeeigentümer vertritt, hat er auch die Vorgaben der Heizkostenverordnung zwingend zu berücksichtigen und jeden ihm bekannten Nutzerwechsel an den Heizkostenabrechnungsdienstleister zu melden, damit dieser eine der Heizkostenverordnung entsprechende Heizkostenabrechnung erstellen kann.

* Der Autor ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung in Bochum.

⁶ AG Bochum, 18.08.2010, 96 C 17/10