

Heizkostenabrechnung im Wohnungseigentum

Abrechnungsdivergenzen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht

Der Bundesgerichtshof hatte am 17.02.2012 in seiner Entscheidung -Az: V ZR 251/10- Gelegenheit, einen wissenschaftlichen Streit über die Geltung der Heizkostenverordnung für die Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden. In dem Urteil hat er verkündet, dass die Regelungen der Heizkostenverordnung für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar gelten. Einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht - § 3 Satz 1 Heizkostenverord-

nung i.V.m. § 28 Abs. 3 WEG-. In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraums tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern - so heißt es. § 3 Satz 1 Heizkostenverordnung

schreibt verpflichtend für alle und damit auch für die Wohnungseigentümergeinschaft vor, dass die Anwendung der Vorschriften der Heizkostenverordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer greift. Daher entspricht allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Genehmigen die Wohnungseigentümer eine Heizkostenabrechnung, die ver-

brauchsunabhängig orientiert ist, also zum Beispiel sich nur an Miteigentumsanteilen orientiert, ist der Beschluss auf die Anfechtung eines der Miteigentümer hin für unwirksam zu erklären. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer noch keine, der Heizkostenverordnung entsprechende Regelungen, eingeführt haben. Das heißt, wenn sie noch nicht entschieden haben, in welchem Verhältnis die Verbrauchskosten - nach Fläche umlegbaren Kosten - stehen sollen.

Auswirkung nur für "Einzelabrechnung"

Ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung hat jedoch nur Auswirkungen für die Einzelabrechnung und nicht für die Gesamtabrechnung. Die Gesamtabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG, die nach Ablauf eines Kalenderjahres zu erstellen ist, ist anders als im Mietwohnrecht eine Abrech-

nung über Einnahmen und Ausgaben. Sie orientiert sich also nur an den in dem Kalenderjahr abgeflossenen Geldbeträgen und nicht an dem dahinter stehenden tatsächlichen Verbrauch von Heizenergie u.ä. Dies erklärt der Bundesgerichtshof aus dem unterschiedlichen Zweck der Gesamtkos-

tenabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese dient der Kontrolle des Verwalters, der ja fremdes Geld für die Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet. Für ihn gelten die Grundsätze des § 259 Abs. 1 BGB unmittelbar: Wer verpflichtet ist, über eine mit Ein-

nahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat den Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben enthaltene Rechnung mitzuteilen und - soweit Belege erteilt werden - Belege vorzulegen.

Unterschiedlicher Betriebskostenbegriff

Der Betriebskostenbegriff des Mietrechts ist hingegen ein etwas anderer. Er trägt dem so genannten Leistungsprinzip Rechnung. Zum einen ist der Abrechnungszeitraum nicht unbedingt das Kalenderjahr, sondern es ist jährlich abzurechnen. Dieses kann also auch unterjährig beginnen. Allerdings muss er dann 1 Jahr dauern - also von April zu Ende März wäre eine Abrechnungsmöglichkeit. In § 556 BGB ist festgehalten, dass Betriebskosten die Kosten sind, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grund-

stück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 fort. Der Begriffswechsel von Einnahmen und Ausgaben hin zur Kostenabrechnung bedeutet die Änderung von Abflussprinzip zum Leistungsprinzip, das im Mietwohnrecht grundsätzlich gilt. Dieses Leistungsprinzip wird nunmehr aufgrund der unmittelbaren Geltung der Heizkostenverordnung für Wohnungs-

eigentümer auch im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft zu berücksichtigen sein, allerdings lediglich bei der sogenannten Einzelabrechnung, die aus der Gesamtkostenabrechnung entwickelt wird. Die Abrechnung des § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz spricht, anders als die Gesamtabrechnung, von Kosten. Dort heißt es:

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten

der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Die Einzelkostenabrechnung ist demgemäß eine Abrechnung, die das Leistungsprinzip beachten muss. Diese Differenzierung wird erhebliche Auswirkungen auf die Abrechnungspraxis der Wohnungseigentumsverwalter haben.

Bisherige Verwaltungspraxis

Aus praktischen Gründen wurden die Verwaltungskostenabrechnungen oft nach dem Leistungsprinzip aufgestellt, damit sie bei vermietetem Wohnungseigentum leichter für die vermieteten Wohnungen zur Abrechnungsgrundlage verwendet werden konnten. Die Abrechnungsgrundsätze waren danach identisch. Dies stellt aber regelmäßig - soweit

nicht eine gesonderte Gesamtabrechnung erstellt wird - einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung dar. Dies hat der Bundesgerichtshof in der oben dargelegten Entscheidung klargestellt. Demgemäß wird in Zukunft ein Wohnungseigentumsverwalter zwei Rechenwege darstellen müssen. Zum einen die Gesamtabrechnung mit den Ein-

nahmen und Ausgaben nach dem so genannten Abflussprinzip. Dieser entspricht auch dann dem Wirtschaftsplan für das kommende Jahr, der aus diesen Positionen entwickelt wird. Die Einzelkostenzuweisung ist dann, wie im Mietrecht, nach dem Leistungsprinzip zu erstellen und die durch die Umlage nach Verbrauch nicht refinanzierten Beträge müssen im

Verhältnis der Miteigentumsanteile oder der sonst vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel erläutert und berücksichtigt werden. Mit dieser begrüßenswerten Entscheidung werden die gesetzlichen Unterschiede zwischen der Abrechnung des Verwalters und der Kostenverteilung des Verwalters, wie auch des Vermieters, deutlich.

Rechtsnatur Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung ist dann im engeren Sinne keine Abrechnung, sondern lediglich eine Einzelkostenzuweisung. Dieses wird auch durch die Einordnung dieser "Abrechnung" in der Rechtsprechung deutlich. Nach herrschender Meinung ist sie lediglich eine Wissenserklärung. Sie ist die

Feststellung eines Rechenergebnisses. Es liegt keine Leistungsbestimmung nach § 315 BGB vor, da der Vermieter keinen Beurteilungsspielraum hat. Dies hat selbstverständlich auch Folgen für die Fehlerkorrektur. Da keine Willenserklärung vorliegt, muss keine Anfechtung dieser Abrechnung er-

folgen, sondern es genügt eine einfache Korrektur durch Nachberechnung und ihre entsprechende Mitteilung. Die Wissenserklärung ist als Rechenvorgang aber im Sinne von § 259 BGB analog nach diesen Grundsätzen aufzubereiten (BGH in NJW 1982, 573) und zu berücksichtigen. Mit dieser

begrüßenswerten Entscheidung werden die gesetzlichen Unterschiede zwischen der Abrechnung des Verwalters und der Kostenverteilung des Verwalters, wie auch des Vermieters, deutlich.

Unabhängig von Verwalterabrechnung

Für den Vermieter des vermieteten Wohnungseigentums ist es noch wichtig zu beachten, dass die Fälligkeit der Verpflichtung des Vermieters, über die Betriebskosten abzurechnen, im Wohnraummietverhältnis von der Jahresabrechnung im Wohnungseigentum unabhängig ist. Die Gesamtabrechnung des Verwalters gibt ja auch nicht das Leistungsprinzip wieder, sondern stellt lediglich Einnahmen und Ausgaben dar und ist somit auch grundsätzlich nicht für die Betriebskostenabrechnung verwendbar. Die Betriebskostenabrechnung nach Wohnraummietrecht hat in der Regel nur die tatsächlich entstandenen Kosten zu berücksichtigen, und über diese ist der vermietende Eigentümer auch dann in der Lage, ihre Zusammenstellung zu liefern, wenn die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft noch nicht bestandskräftig über die Einzelkostenzuweisungen beschlossen hat. Er kann die

Belege beim Verwalter einsehen und innerhalb der Jahresfrist die Abrechnung erstellen. Auch die bestandskräftige oder wirksame Gesamtabrechnung und die daraus entwickelte Einzelkostenzuweisung muss er nicht abwarten. Der Verwalter ist hier nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters. Die Verpflichtung besteht ausschließlich zwischen Mieter und Vermieter. Bei der Einsichtnahme in die Belege stehen dem Mieter wie seinem Vermieter die Kontrollrechte zu. Dieses beinhaltet, neben dem Recht zur Einsicht in die vollständigen Abrechnungsbelege, auch das Recht zur Einsicht in die Teilungserklärung, sofern es für die Überprüfung seiner Abrechnung darauf ankommt. Da sich die Belege nicht beim Vermieter, sondern beim Verwalter befinden, sind sie vom Mieter dort einzusehen.

Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt

Koltze, Rose & Partner Rechtsanwälte

Ralf B. Mühlberg
Rechtsanwalt und Notar
Erbrecht, Arbeitsrecht,
Familienrecht,
Gesellschaftsrecht,
Versicherungsrecht

Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt
Nachbarrecht, Baurecht,
Jagdrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Karsten Frädrich
Rechtsanwalt
Verkehrsrecht, Kaufrecht,
Arbeitsrecht

RECHTzeitig?
...nehmen Sie jetzt
Kontakt zu uns auf!

Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 900 -0
Telefax: 0551 - 49 900 -22

www.koltze-rose.de / info@koltze-rose.de