

ZfIR 2012, A 9

BGH: Umlage der Heizkosten nach Verbrauch auf Wohnungseigentümer

Die Kläger, zwei Wohnungseigentümer, wenden sich gegen die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dieser hatte bei den Heiz- und Warmwasserkosten nicht die tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten, sondern die im Abrechnungsjahr an den Energieversorger geleisteten (Abschlags-) Zahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Kläger sind der Meinung, der Verwalter müsse nach Verbrauch abrechnen. Ihre Klage war vor dem Landgericht als Berufungsgericht erfolgreich.

Die gegen das Urteil des Landgerichts gerichtete Revision der übrigen Wohnungseigentümer, die die Abrechnung für richtig halten, hatte teilweise Erfolg. Der BGH entschied, dass in die Gesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stehen, aufzunehmen sind (**BGH, Urt. v. 17.2.2012 – V ZR 251/10**). Denn der Verwalter hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein muss. Diesen Anforderungen genügt die Gesamtabrechnung nur, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und die tatsächlichen Geldflüsse ausweist.

Bei den Einzelabrechnungen sind hingegen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorschreiben. Daher sind für die Verteilung in den Einzelabrechnungen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Die hiermit zwangsläufig verbundene Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung muss der Verwalter aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in der Abrechnung verständlich erläutern.

Im konkreten Fall entsprach daher zwar die Gesamtabrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung, nicht aber die Einzelabrechnungen, da sie nicht den tatsächlichen Verbrauch zugrunde legten. Diese müssen neu erstellt werden.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 25/2012 vom 17.2.2012)