

Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Zeitabgrenzungsprinzip im Wohnungseigentumsrecht

Die in den vom WEG-Verwalter erstellten Jahresabrechnungen ausgewiesenen Heiz- und Warmwasserkosten enthalten häufig nach dem sogenannten Abflussprinzip alle an den Versorger im Wirtschaftsjahr geleisteten Zahlungen, ohne dass diese Zahlungen mit den im Abrechnungszeitraum angefallenen Verbrauchskosten übereinstimmen.

Diese Verfahrensweise der Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem Abflussprinzip ist nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17. Februar 2012 (V ZR 251/10) rechtswidrig. Für die Einzelabrechnung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer dürften nur die Kosten des in der Abrechnungsperiode tatsächlich erfolgten Verbrauches umgelegt werden (Zeitabgrenzungsprinzip) und nicht etwa die in diesem Zeitraum bezahlten Rechnungen, mit denen möglicherweise ein größerer Brennstoffvorrat für andere Zeiträume erworben werde. Dies folge aus der unmittelbaren Geltung der Heizkostenverordnung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer.

Anders sieht dies bei der Gesamtabrechnung aus. Diese genüge den Anforderungen, wenn sie entsprechend dem Abflussprinzip alle im betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben darstellt, ohne Rücksicht darauf, ob diese Ausgaben den tatsächlichen Verbrauch im Wirtschaftsjahr betreffen. Die Heizkostenverordnung gelte für die Gesamtabrechnung nicht. Dass sich wegen der unterschiedlichen Abrechnungsmaßstäbe (Zeitabgrenzungs- und Abflussprinzip) die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleiten lasse, sei nach Auffassung des Bundesgerichtshofes „hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen“ sei. An welcher Stelle diese Erläuterung erfolgen soll bleibe nach Auffassung des Bundesgerichtshofes dem Verwalter überlassen.

Für den Fall, dass die Abrechnung nicht den Anforderungen entspricht, könnte eine Beschlussfassung darüber mit Erfolg von einem Wohnungseigentümer angefochten werden. Sollte das Gericht in der falschen Erstellung der Abrechnung ein grobes Verschulden sehen, würden dem Verwalter obendrein noch nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten auferlegt werden.

Änderung der Betriebskostenverordnung

Am 27. Oktober 2011 hat der Bundestag eine Änderung der Betriebskostenverordnung dahingehend beschlossen, dass in § 2 Nr. 15 b auch die Kosten für den Betrieb, die Wartung sowie die monatlichen Entgelte für die Grundversorgung mit Fernsehen und Hörfunk aller leitungsgebundenen Breitbandinfrastrukturen umgelegt werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass auch die Kosten für die Grundversorgung von Mietwohnungen mit Fernseh- und Hörfunk über breitbandfähige Telefonleitungen als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Nach der bisher geltenden Rechtslage konnten von Vermietern nur die Kosten für die Versorgung mit Fernsehen und Rundfunk durch Breitbandkabelanschlüsse umgelegt werden. Da mittlerweile auch immer mehr Telefon- und Internetanbieter über breitbandfähige Telefonleitungen Fernsehprogramme anbieten, sollte auch diesen der Markt für Mehrfamilienhäuser geöffnet werden.

3. Betriebskostenabrechnungen nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens

In seiner Entscheidung vom 14. November 2012 (VII ZR 41/12) hat der Bundesgerichtshof nochmals klargestellt, dass sowohl der private Vermieter als auch institutionelle Eigentümer die durch eigene Arbeitskraft bzw. eigenes Personal erbrachten Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten nach den Kosten abrechnen dürfen, die bei der Beauftragung eines Dritten (Unternehmen) entstanden wären. Aber auch hier ist erforderlich, dass der Vermieter

bei der Abrechnung nach „fiktiven Kosten“ ein von ihm erstelltes detailliertes Leistungsverzeichnis über die angefallenen Gartenpflege- und Hausmeisterarbeiten vorlegt.