

Jörg Schlüter*

Lösungsvorschlag zur BGH-Heizkosten-Entscheidung

In der Begründung seiner Entscheidung vom 17.2.2012 (V ZR 251/10)¹ hat der Bundesgerichtshof unter Anderem in seiner Urteilsbegründung klargestellt, dass verausgabte Gelder für nicht verbrauchte Brennstoffe zunächst nach dem allgemeinen in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind.

Seit Veröffentlichung dieser Entscheidung diskutieren Fachleute und Juristen, wie und ob diese Vorgabe des BGH in der Praxis umzusetzen ist.

I. Was ist mit dieser Aussage des BGH gemeint?

In seiner Entscheidung führt der BGH unter der Randnummer 17 aus, dass verauslagte Kosten für Brennstoffe, welche jedoch bis zum Ende des Abrechnungsjahres nicht verbraucht wurden, über den allgemeinen Kostenverteilungsmaßstab gem. § 16 Abs. 2 WEG oder eines vereinbarten Maßstabes auf die Eigentümer im Wege der Einzelabrechnung zu verteilen sind. Nicht zu berücksichtigen sind diese Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung, da in dieser nur die tatsächlich verbrauchten Brennstoffkosten berücksichtigt werden dürfen. Im Fokus des BGH sind hierbei insbesondere die sogenannten Restölbestände, die zum Jahresende im Heizöltank verbleiben und nicht verbraucht wurden, deren Bezahlung jedoch bereits im Abrechnungsjahr erfolgt ist. Gleiches Problem besteht aber auch, wenn auch nicht extra erwähnt, bei der Lieferung von Gas oder Fernwärme. Auch hier werden im Abrechnungsjahr nicht selten mehr Abschlagszahlungen geleistet, als an Kosten tatsächlich angefallen sind. Somit besteht auch hier zum Jahresende eine Differenz zu den in der Heizkostenabrechnung anzusetzenden tatsächlichen Brennstoffkosten, so dass im Abrechnungsjahr tatsächlich mehr Ausgaben erfolgt sind, als in der Heizkostenabrechnung zu verteilen sind.

Umgekehrt ist es aber auch möglich, dass im Abrechnungsjahr mehr Kosten angefallen sind, als an Abschlagszahlungen geleistet wurden. Demnach werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung mehr Kosten verteilt, als die Gemeinschaft tatsächlich ausgegeben hat. Schon immer besteht dieses Problem im Bereich der Kosten für den Heizkostendienstleister. Diese Kosten werden regelmäßig in der Heizkostenabrechnung eingestellt, wenngleich sie erst im Folgejahr tatsächlich vom Konto der Gemeinschaft fließen.

Der BGH sieht hier zwar klar eine Abweichung zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung, fordert gleichwohl aber, dass diese deutlich ersichtlich und verständlich erläutert werden muss.

II. Abweichung zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung?

Die Frage, der im Nachfolgenden nachgegangen werden soll, ist, ob überhaupt eine Abweichung zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung sein muss. Noch immer gilt für die Jahresabrechnung das Abflussprinzip. Demnach dürfen bzw. müssen in die Jahresabrechnung alle Kosten eingestellt werden, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum geflossen sind². Dagegen dürfen nicht im Abrechnungszeitraum angefallene und bezahlte Kosten auch nicht in die Abrechnung eingestellt werden.

Tatsächlich fließen im Abrechnungsjahr regelmäßig mehr oder weniger Kosten, als letztendlich in der Heizkostenabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden. Die Frage, die sich hier berechtigter Weise stellt ist, wie mit diesen Differenzen zu verfahren ist, will man dem Abflußprinzip Genüge tun.

1. Mehrkosten im Abrechnungszeitraum

Regelmäßig leisten Wohnungseigentümergeinschaften im Abrechnungsjahr mehr Zahlungen für den Einkauf von Brennstoff, als dann durch Endabrechnung tatsächlich über die Heizkostenabrechnung verteilt werden. Erfolgt der Einkauf von Heizöl, so verbleibt regelmäßig im Heiztank ein Restbestand, der mit einem bestimmten Wert zum Abrechnungstichtag bewertet werden muss. Dieses Geld wurde im Abrechnungszeitraum bereits verauslagt, kann aber nicht über die Heizkostenabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden.

Gleiches Problem besteht dem Grunde nach auch bei der Lieferung von Gas oder Fernwärme. Auch hier leisten die Gemeinschaften im Abrechnungsjahr Abschlagszahlungen. Nach Vorliegen der Endabrechnung durch den Brennstofflieferanten kommt es möglicherweise zu einem Erstattungsanspruch, so dass im Abrechnungsjahr mehr Ausgaben angefallen sind, als in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden können.

Diese Differenzen, so der BGH, sind dann nach dem allgemeinen Kostenverteilungsmaßstab gem. § 16 Abs. 2 WEG oder einem vereinbarten Maßstab auf die Eigentümer umzulegen. Somit besteht zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung keine Abweichung.

¹ BGH, ZWE 2011, 216

² BGH, NJW 2011, 1346

2. Minderkosten im Abrechnungszeitraum

Durchaus kommt es vor, dass im Abrechnungszeitraum weniger Kosten ausgegeben werden, als letztendlich tatsächlich für den Brennstoffverbrauch angefallen sind.

Im Bereich der Heizöllieferung kann dies dann passieren, wenn zum Jahresanfang der Heizöltank noch ziemlich gefüllt ist und dieser „Restölbestand“ im laufenden Jahr aufgebraucht wird. Der Restölbestand wurde bereits im Vorjahr eingekauft, so dass hier keine neuen Ausgaben entstanden sind. In der Heizkostenabrechnung wird dann aber richtigerweise der tatsächliche Verbrauch berücksichtigt, ungeachtet der Frage, wann das Heizöl eingekauft und bezahlt wurde.

Gleiches Problem stellt sich, wenn bei der Lieferung von Gas und Fernwärme die Endabrechnung mehr Kosten zum Abrechnungsstichtag ausweist, als im Abrechnungszeitraum an Abschlagszahlungen geleistet wurde. Auch hier werden dann mehr Kosten in die Heizkostenabrechnung, und somit in die Einzelabrechnung eingestellt, als in der Gesamtabrechnung stehen würden.

Bei der Frage der Kosten bzgl. des Heizkostendienstleisters war diese Situation schon immer. Auch hier werden Kosten in die Heizkostenabrechnung eingestellt, obwohl sie im Abrechnungszeitraum nicht gezahlt worden sind. Und auch weitere Kosten kommen möglicherweise in die Heizkostenabrechnung, obwohl sie nicht in der Gesamtabrechnung enthalten sind. Hier zu nennen sind Rechnungen für den Schornsteinfeger oder für die Wartung der Heizung, welche unter Umständen erst Anfang des Folgejahres eingehen. Sie werden demzufolge im Folgejahr bezahlt, aber im Wege der Heizkostenabrechnung bereits mit den Eigentümern abgerechnet.

Die Gesamtabrechnung weist somit in diesen Fällen weniger Kosten aus als die Einzelabrechnungen bzw. deren Heizkostenabrechnungen. Im Ergebnis werden also mit den Eigentümern Kosten abgerechnet, die noch überhaupt nicht ausgegeben wurden.

Auf diese Situation geht der BGH in seiner Urteilsbegründung nicht ein. Gleichwohl ist diese Situation gleich zu beurteilen wie die Mehrkosten im Abrechnungsjahr.

III. Lösung der Abrechnungsproblematik

Aus Sicht der Buchhaltung lassen sich die Probleme sowohl bei Mehr- wie auch bei Minderkosten in der Gesamtabrechnung sehr leicht und übersichtlich lösen. Hierzu ist lediglich ein weiteres Buchungskonto erforderlich, über das die Differenzen gebucht werden. Beispielhaft könnte man dies das Differenzkonto Heizkosten nennen. In der Jahresabrechnung könnte dies mit abgedruckt werden, so dass auch die Eigentümer dies im Rahmen Ihrer Überprüfung nachvollziehen können.

1. Buchungslösung bei Mehrkosten im Abrechnungsjahr.

Sind im Abrechnungsjahr mehr Brennstoffkosten, z.B. durch Heizöleinkauf oder Abschlagszahlungen, angefallen, so müssten diese zu viel geleisteten Zahlungen vom Brennstoffkostenkonto auf das Differenzkonto Heizkosten umgebucht werden. Dabei würde das Brennstoffkostenkonto um die nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung tatsächlich verteilten Kosten reduziert, dieser Betrag belastet dann das neue Differenzkonto Heizkosten, welches dann gem. gültigem Verteilungsmaßstab auf die Eigentümer im Rahmen der Einzeljahresabrechnung verteilt wird.

Somit werden den Eigentümern tatsächlich alle geleisteten Kosten im Rahmen der Einzelabrechnung belastet, während hierbei die Heizkostenabrechnung nur die tatsächlich verbrauchten Brennstoffkosten beinhaltet. Die Differenz hierzu wird dann über das Differenzkonto Heizkosten auf die Eigentümer verteilt. Da bei einem Restölbestand dieser im Folgejahr in der Heizkostenabrechnung Berücksichtigung finden muss, ist der entsprechende Wert zum Beginn des neuen Abrechnungsjahres (Folgejahr) entsprechend wieder zurück zu buchen. Somit wird das Brennstoffkostenkonto wieder belastet, während über das Differenzkonto Heizkosten dieser Betrag den Eigentümern wieder gutgeschrieben wird. Somit ist eine Doppelbelastung ausgeschlossen.

Ähnliches gilt bei der Lieferung von Gas oder Fernwärme. Da im Folgejahr die Abrechnungsspitze (Guthaben) des Energieversorgers erstattet wird, ist dieser Betrag den Eigentümern über das Differenzkonto Heizkosten wieder gutzuschreiben, da es hier bereits im Vorjahr den Eigentümern belastet wurde. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Heizkostenabrechnung des Folgejahres erfolgt nicht, da diese bereits in der Heizkostenabrechnung des Vorjahres stattgefunden hat.

Die Buchungen im Rahmen der Jahresabrechnung könnten beispielhaft wie folgt aussehen:

Abrechnungsjahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Restölbestand	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	1.000,00 €

Überzahlung Abschläge Gas/Fernwärme	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	500,00 €
---	------------------------------	------------------	----------

Folgejahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	1.000,00 €

Guthabenauszahlung Gas/Fernwärme	Bank	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €
-------------------------------------	------	------------------------------	----------

2. Buchungslösung bei Minderkosten im Abrechnungsjahr

Etwas umfangreicher sieht das Problem aus, wenn im Abrechnungsjahr weniger Kosten angefallen sind als in der Heizkostenabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn am Anfang des Jahres ein hoher Anfangsbestand Restöl besteht und unterjährig wenig Heizöl eingekauft werden muss oder wenn die Abschlagszahlungen für Gas oder Fernwärme zu niedrig waren. Daneben kommt es noch zu der gleichen Problematik, wenn Rechnungen für Schornsteinfeger, Heizungswartung und Heizkostendienstleister erst im Folgejahr bezahlt werden. In all diesen Fällen sind die Kosten in der Gesamtabrechnung regelmäßig geringer als in der Einzelabrechnung. Diese Abweichungen lassen sich ebenfalls mit dem Differenzkonto Heizkosten sehr leicht und überschaubar abfangen.

Die Buchungen beim Heizöl sind im Grunde gleichlautend wie bei den Mehrkosten in der Gesamtabrechnung. Zu Jahresbeginn wird der Anfangsbestand (Restöl des Vorjahres) auf dem Differenzkonto Heizkosten gutgeschrieben und das Brennstoffkostenkonto um diesen Betrag belastet. Zum Jahresende wird ein möglicher Restölbestand wieder ebenso umgebucht, so dass das Brennstoffkostenkonto ent- und das Differenzkonto Heizkosten belastet wird. In die Heizkostenabrechnung fließen dann nur die tatsächlich im Brennstoffkostenkonto verbliebenen Gesamtsummen.

Ähnlich läuft es bei der Nachzahlung durch den Energielieferanten für Gas oder Fernwärme. Da bereits im Vorjahr diese Kosten den Heizkosten belastet, aber mangels tatsächlicher Zahlung über das Differenzkonto Heizkosten den Eigentümern wieder gutgeschrieben wurden, muss dieser Betrag nunmehr bei Zahlung dem Differenzkonto Heizkosten wieder belastet werden.

Ebenso läuft es bei Rechnungen, die im Abrechnungsjahr zwar über die Heizkostenabrechnung den Eigentümern belastet werden müssen, aber tatsächlich erst im Folgejahr gezahlt wurden. Auch hier werden diese Kosten durch Umbuchung zu Lasten des Heiznebenkostenkontos dem Differenzkonto Heizkosten gutgeschrieben. Im Folgejahr, wenn die Rechnung dann tatsächlich bezahlt wird, wird dieser Betrag wieder über das Differenzkonto Heizkosten belastet.

Die Buchungen im Rahmen der Jahresabrechnung könnten beispielhaft wie folgt aussehen:

Abrechnungsjahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	1.000,00 €
Heizöleinkauf	Brennstoffkosten	Bank	5.000,00 €
Restölbestand	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	500,00 €
⇒ tatsächliche Kosten in der Heizkostenabrechnung = 5.500,00 €			

Rechnungseingang Heizkostendienstleister	Heiznebenkosten	Differenzkonto Heizkosten	250,00 €
Schornsteinfeger, Wartung o.ä.	Heiznebenkosten	Differenzkonto Heizkosten	100,00 €

Minderzahlung Abschläge Gas/Fernwärme	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €
---	------------------	------------------------------	----------

Folgejahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €

Rechnungseingang Heizkostendienstleister	Differenzkonto Heizkosten	Bank	250,00 €
Rechnungseingang Schornsteinfeger, Wartung o.ä.	Differenzkonto Heizkosten	Bank	100,00 €

Nachzahlung Energieversorger	Differenzkonto Heizkosten	Bank	500,00 €
---------------------------------	------------------------------	------	----------

3. Weitere Kosten

Nicht außer Acht gelassen werden sollen weitere Kosten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen sind.

Neben den Brennstoffkosten entstehen meist noch Stromkosten. Auch hier gilt, werden Stromkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung verteilt, das gleiche Buchungsprinzip wie für die Zahlungen von Gas oder Fernwärme. Auch hier werden meist Abschlagszahlungen vorgenommen, die letztendlich zu hoch oder zu niedrig gewesen sein können. Etwas komplizierter scheint es zu sein, werden die Stromkosten „nur“ anteilig vom Allgemeinstrom ermittelt. Doch auch hier kommen die gleichen Buchungsansätze zum Tragen.

Gleiches gilt, werden auch Warmwasserkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung abgerechnet. Auch hier müssen die anteiligen Kosten für das Frischwasser in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden. Etwaige Differenzen aus den Endabrechnungen müssen gleichfalls gebucht und berücksichtigt werden.

4. Zusammenfassung

Der Bundesgerichtshof hat auch mit dieser Entscheidung weitere Vorgaben an die Jahresabrechnung gestellt, die es in der Praxis umzusetzen gilt. Bereits die zahlreichen Veröffentlichungen und Vorträge zeigen, dass hier eine Menge Zündstoff besteht, werden die Anforderungen doch stellenweise unterschiedlich gesehen und bewertet.

Tatsache ist, der Bundesgerichtshof vertritt hier deutlich die Meinung, dass die Differenzen, insbesondere beim Heizöl, nach einem allgemeinen Verteilungsmaßstab gem. § 16 Abs. 2 WEG oder einem vereinbarten Schlüssel auf die Eigentümer verteilt werden müssen. Gleiches gilt dann konsequenterweise auch für Minderbeträge. Diese sind ebenso den Eigentümern zunächst, da sie bisher nicht ausgegeben wurden, wieder gutzuschreiben. Lediglich im Rahmen der Heizkostenabrechnung, welche gem.

Heizkostenverordnung die tatsächlichen Kosten beinhalten soll, sind auch solche Kosten anzusetzen, die im Abrechnungsjahr noch nicht geleistet worden sind.

Mit der vorgeschlagenen Lösung über ein Differenzkonto Heizkosten lassen sich diese Probleme buchhalterisch sehr leicht lösen. Auch die vielfach angeführte „Luftbuchung“ wegen des Anfangsbestandes Heizöl besteht so nicht. Im Ergebnis werden sowohl in der Jahresabrechnung als auch in den Einzelabrechnungen nur tatsächliche Ausgaben oder Einnahmen abgerechnet. Lediglich der Verteilungs- und Zuordnungsansatz ist unterschiedlich. Die Lösung ist daher so einfach wie effektiv und erfüllt sämtliche Vorgaben an eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung, so dass sie auch einer gutachterlichen Überprüfung Stand halten würde.

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