

# Wohnungseigentum: Heizkostenverordnung gilt unmittelbar!

Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.

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 Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der

Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.

(BGH Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10)

Zwei Wohnungseigentümer wenden sich gegen die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft. In der Jahresabrechnung sind nicht die tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch, sondern die im Abrechnungsjahr an den Energieversorger geleisteten (Abschlags-) Zahlungen eingestellt und über die




Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Kläger sind der Meinung, die Heizkosten müssten nach Verbrauch abgerechnet werden.

Grundsatz: In die Gesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stehen, aufzunehmen. Grund: 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 alle tatsächlichen Einnahmen und alle tatsächlichen Zahlungen ausweist.

Bei den Einzelabrechnungen ist das anders: Hier sind die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorschreiben. Die Heizkostenverordnung gilt

unmittelbar in der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 3 Heizkostenverordnung). Daher sind für die Verteilung in den Einzelabrechnungen nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.

Das führt zwangsläufig zu einer Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung; diese Abweichung muss der Verwalter aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in der Abrechnung verständlich erläutern.

Hinweis: Wird eine Wohnung veräußert und sind in der Abrechnung schon Vorauszahlungen für das kommende Jahr enthalten, dann würde der Eigentümer, der ausscheidet, ungerechtfertigt belastet werden. Im notariellen Kaufvertrag muss gegebenenfalls berücksichtigt werden, wenn Leistungen auf die Heizkosten schon im Voraus gezahlt worden sind. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## KANZLEI IM ZENTRUM

DR. MANFRED ERNST LUTZ FRANKE STEFANIE BRESSEL  
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

### Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99  
[mail@kanzlei-im-zentrum.de](mailto:mail@kanzlei-im-zentrum.de) · [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)