

# Amtsgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16, 21, 28 WEG; 3 HeizkostenVO

- 1. Einzustellen in die Gesamtabrechnung sind alle tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoffen stehen. Die Kosten des konkreten Verbrauchs bzw. die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten sind ohne Bedeutung.**
- 2. Im Rahmen der Einzelabrechnung ist § 3 HeizkostenVO als lex specialis zu § 16 Absatz II WEG zu beachten. Daher hat in ihr die Abrechnung der tatsächlich in der Wirtschaftsperiode verbrauchten Brennstoffe nach Maßgabe der HeizkostenVO zu erfolgen. Daneben muss aber auch eine Umlage der verausgabten Gelder für die noch nicht verbrauchten Brennstoffe erfolgen.**
- 3. Im Vermögensstatus erfolgt keine Angabe des eventuell noch bevorrateten Brennstoffs. Dies wäre systemwidrig, weil auch andere durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschaffte Gegenstände dort nicht aufgeführt werden. Der Ölbestand ist für die Wohnungseigentümer aus der Heizkostenabrechnung im Vergleich mit dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Einkauf von Brennstoffen erkennbar- und damit nachvollziehbar.**

AG Bremen; Urteil vom 13.12.2013; Az.: 29 C 88/13

## Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gesamten vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf Euro 3.200,30 festgesetzt.

## **Tatbestand**

Die Kläger sind als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 12, gelegen im Haus V. Straße f<sup>c</sup>, und auch des Garageneinstellplatzes Nr. P 33 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft V. e - g. Sie begehren mit ihrer Anfechtungsklage vom 20. September 2013 die Erklärung der Ungültigkeit zweier Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 22. August 2013.

Der Wohnungseigentümergeinschaft liegen die Teilungserklärung vom 22.02.02 sowie Änderungen vom 07.05.02, 26.07.02, 17.07.02 und vom 01.11.02 zugrunde (Bl. 13 ff., 32 ff., 37 ff., 39 ff., 45 ff. d.A.).

Aufgrund des Einladungsschreiben der Verwalterin vom 5. August 2013 (Bl. 51 ff. d.A.) fand am 22. August 2013 eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Hierzu wird auf die Niederschrift vom 22. August 2013 Bezug genommen (H.a. Bl. 103 ff. d.A.).

Die Jahresabrechnung 2012 wurde den Wohnungseigentümern mit Schreiben vom 06.08.2013 übersandt, hierbei unter Beifügung des Anlagenkonvoluts Anlage K 8 (Bl. 53 – 64 d.A.):

Erläuterung zur Heizkostendarstellung (Bl. 53 d.A.)

Auszug Gesamtabrechnung 2012 (Bl. 54 d.A.)

Einzeljahresabrechnung (Bl. 55 – 58 d.A.)

Abrechnung Techem (Bl. 59 – 61 d.A.)

Anlage 1 Gezahlte Brennstoff- und Wasserkosten 2012 (Bl. 62 d.A.)

Abrechnung swb (Bl. 63 f. d.A.) über „swb Wärme basis“

Ausweislich der Erläuterungen (Bl. 53 d.A.) zur „Darstellung der Heizkosten (Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten)“ belaufen sich z.B. hinsichtlich des „Hauses F“ die Gesamtkosten auf Euro 8.467,68, die zu verteilenden Gesamtkosten auf Euro 5.199,04 und die Differenz Einzelabrechnung Gas/Wasser auf Euro 3.268,64.

Die zu verteilenden Gesamtkosten von Euro 5.199,04 ergeben sich wiederum aus der Techem-Abrechnung (Bl. 59 f. d.A.).

Im Ergebnis wird in der Gesamtjahresabrechnung unter Ausgaben die „Gesamtkosten Haus“ mit Euro 8.467,68 in Ansatz gebracht.

In den Einzeljahresabrechnungen erfolgt die Verteilung (hier für das Haus F) des Gesamtbetrages „zu verteilende Gesamtkosten“ in Höhe von Euro 5.199,04 gemäß der Abrechnung Techem nach Verbrauch (vgl. auch hier Bl. 56 und Bl. 59 f. d.A.).

Die weitere Position „Differenz Einzelabrechnung Gas/Wasser“ von Euro 3.268,64 (auch hier das Haus F betreffend) wird in den Einzeljahresabrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Entsprechend stellt sich die Handhabung bei den übrigen Häusern dar.

Zwischen den Parteien besteht Streit über die Berücksichtigung der letztbenannten Position „Differenz Heizkostenabrechnung“ bzw. „Differenz Heizkosten“ in den jeweiligen Einzeljahresabrechnungen 2012.

Die swb Vertrieb Bremen GmbH hat in ihrer Abrechnung vom 14. Januar 2013 ein entsprechendes Guthaben von Euro 3.487,86 ausgewiesen und berücksichtigt (auch dieser Betrag hier nur exemplarisch für das Haus F).

Unter Berücksichtigung eines Abzuges eines Nachzahlungsbetrages von Euro 219,22 für Wasser ergibt sich der streitgegenständlichen Betrag von Euro 3.268,64 (vgl. Bl. 63 f., Bl. 62 d.A.).

In dem Erläuterungsschreiben vom 6. August 2013 hatte die Verwalterin unter Ausweis der Einzelbeträge für die Häuser E, F, G und H zu den bereits oben angeführten Positionen:

„Zu verteilende Gesamtkosten“

„Differenz Einzelabrechnung Gas/Wasser“

„Gesamtkosten pro Haus“

u.a. ausgeführt:

„... als Anlage überreichen wir Ihnen die Jahresabrechnung 2012.

Die Jahresabrechnung weicht bei der Darstellung der Heizkosten (Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten) von den Jahresabrechnungen der vergangenen Jahre ab und trägt der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Zusammenhang mit der Darstellung der Heizkosten Rechnung.

Die für das jeweilige Haus insgesamt von der Wohnungseigentümergeinschaft gezahlten Kosten ergeben sich aus der Summe der Kostenarten „Heizkosten“ und „Differenz Heizkosten“.

Die Verbrauchskosten wurden auf die einzelnen Sondereigentume gemäß den Vorschriften der Heizkostenverordnung verteilt.

Die für Ihr Sondereigentum entstandenen Verbrauchskosten entnehmen Sie bitte der von der Techem erstellten und Ihrer Jahresabrechnung beigelegten Heiz-, Warm- und Kaltwasserkostenabrechnung.

Von dem Energieversorger wurden demgegenüber die Gesamtkosten vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft abgebucht.

Die nicht verbrauchten Heizkosten ergeben sich aus der Differenz zwischen den gesamten geleisteten Heizkosten und den abgerechneten Verbrauchskosten.

Diese nicht verbrauchten Heizkosten werden als Kostenart „Differenz Heizkosten“ ausgewiesen und müssen von den beteiligten Wohnungseigentümern nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel (im vorliegenden Fall Miteigentumsanteile) verteilt werden.

Diese nicht verbrauchten Heizkosten werden im Folgejahr 2013 entsprechend berücksichtigt.

Gegenstand der Anfechtungsklage sind folgende Beschlüsse:

Tagesordnungspunkt 2

Beschlussfassung: Genehmigung der Abrechnung 2012  
Beschlussfassung: Entlastung der Verwaltung

Hierbei wurde die Anfechtung innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 II. HS WEG (2 Monate nach der Beschlussfassung) seitens der Klägerseite insbesondere damit begründet, dass es sich bei der Pos. „Differenz Heizkosten“ bzw. „Differenz Heizkostenabrechnung“ um keine umlagefähigen Kosten handle. Eine Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer in der Einzeljahresabrechnung sei unzulässig, da diese nichts mit dem tatsächlichen Verbrauch zu tun habe. Diese Position resultiere aus einem sparsamen Verbrauch und die einzelnen Wohnungseigentümer würden quasi um „ihr Guthaben gebracht werden“. Es werde zwar im Jahre 2013 ein Guthaben aus dem Jahre 2012 in der Abrechnung der swb Vertrieb ausgewiesen. Eine Berücksichtigung dieses Guthabens erst im Jahre 2013 würde aber eine Abkehr vom Leistungsprinzip hin zum Abflussprinzip bedeuten. In den jeweiligen Einzelabrechnungen müsse diese Position schlicht gestrichen werden.

Nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist führen die Kläger weiter aus, dass hinsichtlich dieser Position angesichts des Umstandes, dass diese im Ergebnis auf Abschlagszahlungen an die swb Vertrieb beruhe, auch nicht auf eine erfolgte „Bevorratung“ abgestellt werden könne.

Die Kläger beantragen,

1. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2013 der WEG V. e-h, 28239 Bremen zu TOP 2) gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 wird teilweise, nämlich hinsichtlich der Aufnahme der Kostenposition „Differenz Heizkostenabrechnung“ bei den Häusern f und h, bzw. „Differenz Heizkosten“ bei den Häusern e und g in sämtliche Einzelabrechnungen, für ungültig erklärt; Jahresgesamtabrechnung und alle übrigen Positionen bleiben unberührt.
2. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2013 der WEG V. e-h, 28239 Bremen zu TOP 2) gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2012 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragen,

die Klage abzuweisen.

Diese sind der Ansicht, dass in Umsetzung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch die Verteilung des „Restbetrages“ auf die Wohnungseigentümer erforderlich sei, hierbei unter Berücksichtigung des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels, nachdem der tatsächliche Verbrauch nach Maßgabe der HeizkV vorab nach Verbrauch auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt worden sei. Ein „Guthaben“, welches man im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch praktisch bzw. faktisch als „Bevorratung“ auffassen könne, fließe dann in die Abrechnung des Folgejahres ein.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

Die Anfechtungsklage nebst Klagebegründung wurde am 20.09.2013 anhängig und am 26.09.2013 rechtshängig. Die Verwalterin wurde hierbei beigelegt. Diese ist dem Rechtsstreit nicht beigetreten.

Auch die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer erfolgte bereits im Rahmen der Klageschrift.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Die Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 I. HS WEG von einem Monat wurde durch Eingang der Klage am 20. September 2013 bei Gericht gewahrt, da die Zustellung und damit Erhebung (vgl. § 253 Abs. 1 ZPO) der Klage am 26. September 2013 und damit demnächst iSd. § 167 ZPO erfolgte. Die Klage wurde auch bereits im Rahmen der Klageschrift und damit auch innerhalb der Frist von 2 Monaten begründet (§ 46 Abs. 1 S. 2 II. HS WEG).

Die Kläger haben die übrigen Wohnungseigentümer durch Einreichung einer Eigentümerliste im Rahmen der Klagebegründung auch rechtzeitig iSd. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG iVm. § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, dh. bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung, namentlich bezeichnet.

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 22. August 2013 zum Tagesordnungspunkt 2 Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 und Entlastung der Verwaltung sind nicht gem. §§ 23 Abs. 4, 43 Nr. 4 WEG als ungültig zu erklären.

Diese wurden vielmehr gem. § 21 Abs. 3 WEG wirksam mit Stimmenmehrheit beschlossen und entsprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

I.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22. August 2013 zum Tagesordnungspunkt 2 – Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 – entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der hier streitgegenständlichen „Einstellung“ der Kostenposition „Differenz/Heizkostenabrechnung“ bzw. „Differenz Heizkosten“ in den jeweiligen Einzeljahresabrechnungen.

Dies wurde im Termin zur mündlichen Verhandlung bereits eingehend erörtert, so dass vorweg bereits auf die dortigen Erörterungen Bezug genommen werden kann.

Danach liegt der Behandlung der Position Heizkosten (genauer: Heiz./Wass./Abw.) die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zugrunde (Urt.v. 17.02.2012 – V ZR 251/10, NJW 2012, S. 1434 ff.). Der dort geforderten Differenzierung und den sich daraus ergebenden Anforderungen werden die Gesamtabrechnung 2012 einschließlich der Einzeljahresabrechnungen und die gesonderte Erläuterung der Verwalterin vollumfänglich gerecht (vgl. Bl. 53 ff. d.A.).

Im Rahmen der angeführten Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof grundsätzlich mit dem Verhältnis zwischen der Heizkostenverordnung und der Jahresgesamtabrechnung sowie der Einzeljahresabrechnung im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft befasst.

Diese Entscheidung ist den Beteiligten bekannt und wurde im Termin zur mündlichen Verhandlung eingehend erörtert.

Wie ebenfalls erörtert wurde, lag der Entscheidung der Bezug von „Fernwärmeenergie“ zugrund (vgl. Bundesgerichtshof, aaO, RdNr. 1). Dies entspricht auch der Energieversorgung der hier streitgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage. So ist es gerichtsbekannt, dass es sich bei dem Produkt „swb Wärme basis“ um die Belieferung von Fernwärme handelt (vgl. hierzu: Abrechnung der swb Vertrieb vom 14.01.2013, Bl. 63 ff. d.A.).

Die beiden amtlichen Leitsätze lauten hier:

*„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.“*

Hinzu kommt die knappe Rdnr. 17 der Entscheidung:

*„Hinsichtlich der Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen (vgl. Drasdo, NZM 2010, 681, 683).“*

Die entsprechenden Passagen bei Drasdo, NZM 2010, S. 681 (683) lauten wie folgt (Unterstreichungen durch das Gericht):

#### „IV. Konsequenzen für die Jahresabrechnung

Daraus ergeben sich für die Darstellung der Jahresabrechnung unterschiedliche Folgen. Diese richten sich jeweils an den zu erstellenden Abrechnungsbestandteilen aus. Zusammen bilden sie die „Jahresabrechnung“ der Wohnungs- und oder Teileigentümergeinschaft.

##### 1. Gesamtabrechnung

Einzustellen in die Gesamtabrechnung sind alle tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoffen stehen. Die Kosten des konkreten Verbrauchs bzw. die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten sind ohne Bedeutung. Wartungs- und Serviceleistungen werden ebenfalls nur nach dem tatsächlichen Geldfluss erfasst. Der Bestand der tatsächlich noch vorhandenen, zugekauften oder verbrauchten Menge der Brennstoffe wird nicht angegeben, weil es sich dabei nicht um einen Geldfluss handelt.

## 2. Einzelabrechnung

Im Rahmen der Einzelabrechnung ist § 3 HeizkostenVO als lex specialis zu § 16 Abs. 2 WEG zu beachten. Daher hat in ihr die Abrechnung der tatsächlich in der Wirtschaftsperiode verbrauchten Brennstoffe nach Maßgabe der HeizkostenVO zu erfolgen. Daneben muss aber auch eine Umlage der verausgabten Gelder für die noch nicht verbrauchten Brennstoffe erfolgen. Dies hat nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten, oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu erfolgen. Zudem muss nach § 3 HeizkostenVO spiegelbildlich auch über nicht in der abzurechnenden Wirtschaftsperiode angeschaffte, aber in dieser verbrauchte Brennstoffe abgerechnet werden. Dadurch ergibt sich ein Liquiditätsüberschuss, der bei vollständiger Zahlung durch alle Gemeinschaftsmitglieder demjenigen Betrag entspricht, der im Vorjahr für Brennstoffe, die in diesem nicht verbraucht wurden, aufgewandt worden ist. Dieser Betrag steht zur freien Verfügung und kann als liquide Masse im Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben oder im Verhältnis des allgemeinen Verteilungsschlüssels ausgeschüttet werden, wenn ansonsten ausreichende Liquidität

## 3. Vermögensstatus

Im Vermögensstatus erfolgt keine Angabe des eventuell noch bevorrateten Brennstoffs. Dies wäre systemwidrig, weil auch andere durch die Wohnungseigentümergeinschaft angeschaffte Gegenstände dort nicht aufgeführt werden. Der Ölbestand ist für die Wohnungseigentümer aus der Heizkostenabrechnung im Vergleich mit dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Einkauf von Brennstoffen erkennbar- und damit nachvollziehbar.

Diesen differenzierten Vorgaben entspricht die streitgegenständliche Abrechnung sowohl im Rahmen der Gesamtabrechnung als auch im Rahmen der Einzelabrechnungen.

So wird im Rahmen der Gesamtabrechnung dem wohnungseigentumsrechtlichen Zu- und Abflussprinzip Rechnung getragen und die unstrittigen Gesamtausgaben im Kalenderjahr 2012 für den Bereich Heizkosten (Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten) in Ansatz gebracht.

In den jeweiligen Einzelabrechnungen wird in einer ersten Stufe den Anforderungen der Heizkostenverordnung entsprochen und der tatsächliche Gesamtverbrauch nach Maßgabe der Heizkostenverordnung auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und nach Ermittlung der für das Kalenderjahr 2012 ermittelten Einzelverbräuche verteilt. Vorliegend ist dies für das Haus F ein Gesamtverbrauch von Euro 5.199,04, wobei auf das Sondereigentum Nr. 12 der Kläger hiervon ein Teilbetrag von Euro 875,94 entfällt (vgl. Einzeljahresabrechnung vom 21. Juni 2013 (Bl. 55 (56) d.A.) und Abrechnung Techem vom 22. April 2013 (Bl. 59 f. d.A.)).

Die (noch nicht verteilte) Differenz von Euro 3.268,64 ist dann nach Maßgabe der angeführten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dieser insoweit den differenzierenden Ausführungen von Drasdo (aaO) folgend, im Rahmen der Einzelabrechnungen nach dem jeweilig vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel, dies ist vorliegend die Verteilung nach Miteigentumsanteilen, auf die Wohnungseigentumseinheiten aufzuteilen.

Dies ist hier, exemplarisch für das Haus F und das Sondereigentum Nr. 12, der Betrag von Euro 3.268,64, der nach der Einzeljahresabrechnung über die Miteigentumsanteile des Hauses F von „2310/10.000stel“ auf die Miteigentumsanteile des Sondereigentums 12 von „311/10.000stel“ Miteigentumsanteile zu einer Belastung von Euro 440,06 führt.

Diese Belastung im Rahmen der Einzeljahresabrechnung 2012 ist wohnungseigentumsrechtlich zwingend, da die Wohnungseigentümergeinschaft in diesem laufenden Jahr 2012 auch mit einer entsprechenden Ausgabe belastet worden war (vgl. zur zwingenden Verteilung von Ausgaben des laufenden Abrechnungsjahres auch im Rahmen von Einzelabrechnungen grundsätzlich nur: Bundesgerichtshof, Urt.v. 4. März 2011, V ZR 156/10). Dies muss seinen Niederschlag nicht nur im Rahmen der Gesamtabrechnung finden, sondern führt auch zu einer Belastung, resultierend aus dem Abflussprinzip, in der Einzelabrechnung.

Der Umstand, dass dies im Verhältnis zu einem Mieter in diesem Jahr nicht umlagefähig ist, ist wohnungseigentumsrechtlich nicht relevant (vgl. im Übrigen auch: Lang, Besonderheiten im Übergangsjahr bei Umsetzung der Bundesgerichtshof-Vorgaben zur richtigen Abrechnung der Heizkosten, ZMR 2013, S. 861, mHa. Bundesgerichtshof, Urt.v. 01.02.2012 – VIII ZR 156/11, ZMR 2012, S. 341).

Im Folgejahr wird es sich aber dahingehend auswirken, dass nunmehr ein entsprechendes Guthaben zur Verfügung steht, so dass sich die Abflüsse entsprechend vermindern.

In der mündlichen Verhandlung war insoweit auch eingehend erörtert worden, dass sich die Gemeinschaft im übertragenen Sinne einen „Vorrat“ bzw. ein „Guthaben“ im Verhältnis zum Energielieferanten erwirtschaftet hat. Dies ist wirtschaftlich nichts anderes, als hätte man sich einen „Brennstoffvorrat“ angelegt.

Auch der Bundesgerichtshof (aaO) verwendet in seinem Fall, dem eine Belieferung mit Fernenergie zugrunde liegt, die Begrifflichkeit - „.....Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe....“ – obwohl keine verkörperte Brennstoffbevorratung erfolgt ist (entgegen Blankenstein in Deckert, ETW, Oktober 2013, 2/8452 ff. ist damit auch bei Gas/Fernwärme von einer „Anschaffung“ im vorbenannten Sinne auszugehen).

Die Verwalterin hat die vorstehenden Zusammenhänge auch ausführlich und übersichtlich im Rahmen der Übersendung der Abrechnungsunterlagen dargestellt. Auch insoweit wird die Darstellung den Anforderungen des Bundesgerichtshofes gerecht (vgl. hierzu nur: Bundesgerichtshof, aaO, RdNr. 16 a.E.; vgl. auch Schmid, Heizkostenabrechnung in der Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2012, S. 214 (215)).

Entgegen der Ansicht der Kläger kann das Einstellen des Differenzbetrages in die Einzeljahresabrechnung bei Beachtung der wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze über die ordnungsgemäße Verwaltung und hierbei die Berücksichtigung des Zu- und Abflussprinzips auch im Rahmen der Einzelabrechnungen nicht entfallen. Dies ist unabhängig davon, welche Brennstoffarten Verwendung gefunden haben und ob sich eine „wirtschaftliche“ Bevorratung im Sinne eines Guthabens oder eine „tatsächliche“ Bevorratung im Sinne eines Heizölvorrates ergeben hat. Es ist in jedem Fall ein „geldwerter

Bestand“ im Folgejahr zu berücksichtigen, sofern die „Anschaffungskosten“ die „Verbrauchskosten“ überschreiten (vgl. z.B. auch: Schlüter, ZWE 2012, S. 354 ff.; ZMR 2012, S. 681 ff.; ZWE 2013, S. 101 ff., dieser jeweils auch zur „Gleichbehandlung“ der Brennstoffarten (Gas/Fernwärme oder Heizöl); Spielbauer, Heizkosten in der Jahresabrechnung, ZWE 2013, S. 237 ff. (238/240); Wilhelmy, Praktische Darstellung der Heizkosten in der Jahresabrechnung, ZMR 2013, S. 246 (246/249); Dötsch, Aktuelles zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan, Tagungsskript der Dt. Richterakademie 2012, unter E „Heizkosten in der Jahresabrechnung (3)“: „zunächst nach allgemeinem Kostenverteilungsschlüssel (im Zweifel § 16 Abs. 2 WEG) – „vorläufig“- verteilt, hierbei aber auch mit Hinweis auf die Kritik „wegen bloßem Aktivtausch“ von Jennißen/Kümmel/Schmidt, ZMR 2012, S. 758 (761))

Auch wenn es durchaus kritische Stimmen in der Literatur zur aufgezeigten Behandlung der Heizkosten in der Jahresgesamtabrechnung sowie den Einzelrechnungen gibt (vgl. insoweit zu Bedenken, Kritik, Ergänzungsvorschlägen nur: Casser/Schultheis, Anm. zu Bundesgerichtshof vom 17.02.2012, ZMR 2012, 372 ff. (375 ff.); Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7.A., RdNr. 658 ff., Lang, aaO, S. 863; Blankenstein, in Deckert, ETW, Oktober 2013, 2/8452 ff.), kann dies auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur zwingenden Berücksichtigung der Regelungen der HeizkV sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze über die Berücksichtigung von Zu- und Abflüssen im Rahmen der Gesamt- und Einzeljahresabrechnung zu keiner anderen Beurteilung führen.

Auch das Abstellen auf „Ungerechtigkeiten“ bei einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel führt zu keiner anderen Beurteilung. Bereits in der mündlichen Verhandlung war insoweit bereits erörtert worden, dass im Falle eines Eigentümerwechsels das faktische Vorhandensein eines möglichen Guthabens im Verhältnis der Kaufvertragsparteien berücksichtigt werden kann.

## II.

Da die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2012 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, gilt dies auch für die Entlastung der Verwalterin für diesen Abrechnungszeitraum.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO, § 49a GKG.