

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 3 Satz 1 HeizKV, 46 WEG

- 1. Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.**
- 2. 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 , Az.: V ZR 251/10

### **Tenor:**

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Landau in der Pfalz vom 30. November 2010 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beschluss über die Genehmigung der Gesamtabrechnung hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten für das Jahr 2008 für ungültig erklärt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 2. Juli 2010 zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 7. Juli 2009 wurde die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 durch Mehrheitsbeschluss genehmigt. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wurden in die Abrechnung nicht die Kosten für die im Jahr 2008 tatsächlich bezogene Fernwärmeenergie aufgenommen, sondern alle Zahlungen, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet worden sind. Die Kläger haben beantragt, die Beschlüsse, soweit die Gesamt- und Einzelabrechnungen für die Heiz- und Warmwasserkosten genehmigt wurden, für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da sie nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG hinreichend begründet worden sei. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision möchten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts haben die Kläger ihre Klage innerhalb der Zwei-Monatsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ausreichend begründet. Der Angriff der Kläger richte sich gegen die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Abflussprinzip. Der angefochtene Beschluss sei auch fehlerhaft. Die Heizkostenverordnung fordere eine periodengerechte und verbrauchsabhängige Abrechnung. Maßgebend seien daher die in dem Abrechnungszeitraum angefallenen Verbrauchskosten und nicht die in dem Abrechnungszeitraum gezahlten Rechnungen. Dem entsprächen die angegriffenen Abrechnungen nicht, da die in dem Kalenderjahr 2008 getätigten Zahlungen umgelegt worden seien, unabhängig davon, ob diese den Verbrauch in dem Abrechnungsjahr betreffen oder einen solchen aus dem Vorjahr.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung überwiegend stand.

1. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass der innerhalb der Begründungsfrist eingegangene Schriftsatz der Kläger die an eine Klagebegründung nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG zu stellenden Anforderungen erfüllt.

Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230 Rn. 20). Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (Senat, aaO); eine Substantiierung im Einzelnen ist nicht erforderlich (Senat, Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132 Rn. 14). Dem genügt der Schriftsatz der Kläger. Als Anfechtungsgrund führen sie an, dass die für das Abrechnungsjahr 2008 beschlossenen Gesamt- und Einzelabrechnungen fehlerhaft seien, da sie entgegen der Heizkostenverordnung von den tatsächlich gezahlten Rechnungsbeträgen im Zeitraum 2008 ausgingen, statt den auf das Jahr entfallenden Brennstoffkostenanteil zu ermitteln und auf dieses Jahr umzulegen. Damit ist der zur Überprüfung gestellte Sachverhalt zumindest in Umrissen vorgetragen.

2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch den Beschluss der Eigentümergeinschaft, soweit die Gesamtabrechnung genehmigt wurde, wegen Verstoßes der Abrechnung gegen die Heizkostenverordnung für ungültig erklärt.

a) Dies folgt allerdings nicht daraus, dass es - wie die Revision meint - an einem schlüssigen Sachvortrag der Kläger dazu fehlt, ob die Wohnungseigentümer die Anwendung der Vorschriften der Heizkostenverordnung für ihre Gemeinschaft überhaupt eingeführt haben. Eines solchen Vortrages bedurfte es nicht.

Nach § 3 Satz 1 Heizkostenverordnung (HeizkV) sind deren Vorschriften unabhängig davon anzuwenden, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen getroffen haben. Die Heizkostenverordnung ist ihrem Inhalt nach allerdings nicht für eine unmittelbare Anwendung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geeignet. Sie gibt kein festes Abrechnungssystem vor, sondern nur einen Rahmen (vgl. §§ 4, 5, 7, 8 HeizkV). Dieser Rahmen muss von der

Wohnungseigentümergeinschaft erst durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden, bevor eine Abrechnung nach der Heizkostenverordnung möglich ist. Der Verwalter kann eine derart weitreichende Auswahlentscheidung nicht eigenständig treffen (Lammel, Heizkostenverordnung, 3. Aufl., § 3 Rn. 6; Danner/Theobald/Schuhmacher, Energierecht [2011], § 3 HeizkV Rn. 4; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl., Rn. 114). Daraus wird in Rechtsprechung und Literatur gefolgert, dass die Regelungen der Heizkostenverordnung für die Wohnungseigentümergeinschaft keine unmittelbare Geltung hätten, sondern erst durch Vereinbarung oder Beschluss eingeführt werden müssten (BayObLG, ZMR 1988, 349; OLG Karlsruhe, WuM 2001, 458, 460; OLG Köln, NZM 2005, 20; Bärmann/Becker, WEG, 11. Aufl., § 16 Rn. 57; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 16 WEG Rn. 238; Schmid in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 3 HeizkV Rn. 1; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., 6. Teil Rn. 156; Lammel, Heizkostenverordnung, 3. Aufl., § 3 Rn. 4 ff; Danner/Theobald/Schuhmacher, Energierecht [2011], § 3 HeizkV Rn. 4).

Dieser Schlussfolgerung ist nicht beizutreten. Die von den Wohnungseigentümern zu treffende Entscheidung über die Ausfüllung des von der Heizkostenverordnung vorgegebenen Rahmens betrifft die Frage, wie die Wohnungseigentümer die vorgeschriebene verbrauchsabhängige Abrechnung vornehmen, insbesondere welchen der möglichen Verteilungsmaßstäbe sie wählen. Insoweit bedarf es für eine Abrechnung auf der Grundlage der Heizkostenverordnung einer Regelung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Beschlussfassung oder Vereinbarung darüber, ob nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen ist, ist hingegen nicht erforderlich. Diese Verpflichtung ergibt sich bereits unmittelbar aus § 3 Satz 1 HeizkV, der die Anwendung der Vorschriften der Heizkostenverordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer zwingend vorschreibt (LG Itzehoe, ZMR 2011, 236; LG Lübeck, ZMR 2011, 747 f.; OLG Hamburg, ZMR 2007, 210; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 103;). Daher entspricht allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juli 2010 - V ZR 221/09, NJW 2010, 3298, 3299, Rn. 15). Genehmigen die Wohnungseigentümer eine Heizkostenabrechnung, die verbrauchsunabhängig orientiert ist, ist der Beschluss auf Anfechtung für unwirksam zu erklären. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer (noch) keine der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung eingeführt haben (OLG Karlsruhe, WuM 2001, 458; aA Danner/Theobald/Schuhmacher, Energierecht [2011], § 3 HeizkV Rn. 4).

Dann müssten sie eine solche Regelung nachholen, damit auf ihrer Grundlage die Heizkosten verteilt werden können.

b) Ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung liegt jedoch nur vor, soweit die Einzelabrechnungen betroffen sind, nicht dagegen im Hinblick auf die Gesamtabrechnung.

aa) Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen. In dieser sind die gesamten im Kalenderjahr angefallenen tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben auszuweisen (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, 2128, Rn. 10). Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahmen die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte. Deshalb dürfen in ihr nur tatsächlich erzielte Einnahmen und tatsächlich erfolgte Ausgaben gebucht werden (Senat, aaO, Rn. 17).

bb) Demgegenüber schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vor. Dem würde eine Ermittlung dieser Kosten nach dem Abflussprinzip, also nach den im Abrechnungsjahr bezahlten Rechnungen, nicht gerecht.

Nach § 6 Abs. 1 HeizkV hat der Gebäudeeigentümer die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 HeizkV auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Nach § 7 Abs. 2, § 8 Abs. 2 HeizkV gehören zu den Kosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage "die Kosten der verbrauchten Brennstoffe". Daraus folgt, dass nicht die in der Abrechnungsperiode bezahlten Rechnungen, sondern die Kosten des in diesem Zeitraum tatsächlich erfolgten Verbrauchs auf die Wohnungseigentümer umzulegen sind (einhellige Meinung in Rspr. und Lit.; vgl. etwa BayObIG, NJW-RR 2003, 1666; NJW-RR 1993, 1166, 1167; OLG Hamm, ZWE 2001, 446, 448; OLG Karlsruhe, WuM 2001, 458, 460; LG Hamburg, ZMR 2009, 530, 531; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 28 Rn. 71; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 80; Jennißen, ZWE 2011, 153, 154; Weitnauer, WEG, 9. Aufl., Anh. II Rn. 24; MünchKomm-BGB/Engelhard, 5. Aufl., § 28 WEG Rn. 17; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 16 WEG Rn. 206 und § 28 WEG Rn. 348 f.; Nidenführ, DWE 2005, 58, 61; Drasdo, ZWE 2002, 166, 168; für die Betriebskostenabrechnung des

Vermieters BGH, Urteil vom 1. Februar 2012 - VIII ZR 156/11, juris). Die Anwendung des Abflussprinzips würde vor allem bei der Versorgung mit Heizöl zu Ergebnissen führen, die mit den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht in Einklang zu bringen sind. Wird ein größerer Heizölvorrat gekauft, der im Folgejahr eine Auffüllung des Tanks entbehrlich macht, würden die Nutzer im jeweiligen Abrechnungsjahr auch nicht annähernd mit den Kosten des tatsächlichen Verbrauchs belastet. Unabhängig von der Art der bezogenen Energie führt eine Kostenverteilung nach dem Abflussprinzip aber auch in den Fällen eines Nutzerwechsels, etwa bei Verkauf der Wohnung, zu nicht sachgerechten Ergebnissen. Nach § 9b Abs. 2 HeizkV sind die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten auf Vor- und Nachnutzer zu verteilen. Ein verbrauchsabhängiger Kostenausgleich zwischen Veräußerer und Erwerber ist jedoch nicht möglich, wenn Bezugsgröße der Abrechnung nicht die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich erfolgten Verbrauchs, sondern die bezahlten Rechnungen sind. Dies wäre vor allem in Fällen, in denen - witterungsbedingt - die Abschlagszahlungen nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen, oder etwa beim Kauf eines Heizölvorrats, mit der Heizkostenverordnung nicht vereinbar.

cc) Im Hinblick auf die von der Heizkostenverordnung vorgeschriebene verbrauchsabhängige Abrechnung macht die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur für die Heiz- und Warmwasserkosten vom Prinzip der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft als reiner Einnahmen- und Ausgabenabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) eine Ausnahme. In die Jahresgesamtabrechnung dürfen danach die in dem Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser auch dann eingestellt werden, wenn sie mit den in diesem Zeitraum geleisteten Zahlungen nicht übereinstimmen. Die Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung und die Prüfbarkeit der Vermögensentwicklung würden dadurch gewährleistet, dass die gegenüber den Verbrauchskosten entstandenen Mehr- oder Minderbeträge aufgrund der geleisteten Ausgaben als "Abgrenzungsposten" in der Jahresgesamtabrechnung Berücksichtigung finden. Unterschiedliche Vorstellungen bestehen darüber, an welcher Stelle der Gesamtabrechnung die Abgrenzungen vorzunehmen sind, ob dies bei der Kontenentwicklung zu erfolgen hat oder in Form von Ausgleichsposten bei der Einnahmen-/Ausgabenrechnung (BayObLG, NJW-RR 2003, 1666; NJW-RR 1993, 1166, 1167; OLG Hamm, ZWE 2001, 446, 448; OLG Karlsruhe, WuM 2001, 458, 460; LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2009, 74; Merle in Bärmann, 11. Aufl., § 28 Rn. 71; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 80; Jennißen, ZWE 2011, 153, 154; Weitnauer, WEG, 9. Aufl., § 28 Rn. 25 f.; MünchKomm-

BGB/Engelhard, 5. Aufl., § 28 WEG Rn. 17; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 28 WEG Rn. 348 f.; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rn. 38).

dd) Nach einer Gegenauffassung ist in der Gesamtabrechnung ausnahmslos am Einnahmen-Ausgaben-Prinzip festzuhalten. Die Heizkostenverordnung erfordere keine Abweichung, da die dort vorgeschriebene verbrauchsabhängige Verteilung lediglich die Einzelabrechnungen betreffe. In die Gesamtabrechnung müssten daher alle tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoff stehen, eingestellt werden, während in den Einzelabrechnungen die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten zu verteilen sind. Dass insoweit dann keine Deckungsgleichheit zwischen Einzel- und Gesamtabrechnung mehr bestehe, sei in deren unterschiedlichen Zielrichtungen begründet. Die Gesamtabrechnung diene der Kontrolle des Verwalters, die Einzelabrechnungen hingegen der Kostenverteilung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer. Die Differenz zur Gesamtabrechnung sei aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Abrechnung zu erläutern (Häublein, ZWE 2010, 237, 245; Niedenführ, DWE 2005, 58, 61 und in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 28 Rn. 53; Drasdo, ZWE 2002, 166, 168 f., NZM 2005, 721 ff. und NZM 2010, 681 ff.).

ee) Der Senat hält die unter dd) dargestellte Auffassung für zutreffend. Die Verwaltung hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenabrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, 2128, Rn. 10). Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung, wenn alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben eingestellt werden. Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung. Diese einfache Prüfung ließe sich im Falle der Vornahme von Abgrenzungen nicht oder nur erschwert durchführen (Drasdo, NZM 2005, 721, 723). Ein sachlicher Grund, hiervon bei der Darstellung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Gesamtabrechnung abzuweichen, besteht nicht, insbesondere lässt sich ein solcher nicht aus den Bestimmungen der Heizkostenverordnung herleiten. Diese erfordert lediglich eine Verteilung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs. Den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist daher bereits dann Genüge getan, wenn zwar nicht in der

Gesamtabrechnung, aber in den Einzelabrechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird, dort also die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs verteilt werden. Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen ist. An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt (vgl. etwa Casser/Schultheiss, ZMR Sonderheft, Januar 2011, 1, 7 ff.), bleibt dem Verwalter überlassen. Entscheidend ist allein, dass die Darstellung verständlich und nachvollziehbar ist.

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).

ff) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht den Beschluss der Eigentümergeinschaft, soweit die Einzelabrechnungen genehmigt wurden, wegen Verstoßes der Abrechnungen gegen die Heizkostenverordnung für ungültig erklärt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind in den Einzelabrechnungen für 2008 die an das Versorgungsunternehmen geleistete Abschlagszahlung für den Monat Januar 2008, die Zahlung auf die Schlussabrechnung des Versorgers für den Versorgungszeitraum 10. Februar 2007 bis 13. Februar 2008 und die Abschlagszahlungen für die Monate März bis Dezember 2008 erfasst. Die Einzelabrechnungen legen somit nicht den im Abrechnungsjahr 2008 erfolgten Verbrauch, sondern lediglich die geleisteten Zahlungen zugrunde. Dies ist mit der von der Heizkostenverordnung vorgeschriebenen verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht vereinbar. Der Beschluss über die Genehmigung der Gesamtabrechnung ist hingegen nicht zu beanstanden.

### III.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben, soweit der Beschluss der Eigentümergeinschaft über die Genehmigung der Gesamtabrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten für unwirksam erklärt worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die

Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1 und § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Stresemann Czub

Brückner Weinland