

Auer Witte Thiel: Brennstoffkosten müssen laut BGH nach Verbrauch umgelegt werden

Auer Witte Thiel: Entscheidung des BGH stärkt Rechte der Wohnungseigentümer

München – März 2012. Mit einer neuen Entscheidung präzisiert der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 251/10) die Pflichten der Wohnungsverwalter. In einer Heizkostenabrechnung sind die Brennstoffkosten grundsätzlich nach tatsächlichem Verbrauch auf die Eigentümer umzulegen – nicht nach geleisteten Abschlagszahlungen. Darüber hinaus muss die Wohnungsverwaltung die Abweichungen zwischen Gesamt- und Einzelabrechnungen in allgemein verständlicher Form erläutern. Die Kanzlei Auer Witte Thiel berichtet über die BGH-Entscheidung.

Wohnungsverwalter sind dazu verpflichtet, die Heizkosten abhängig vom tatsächlichen Brennstoffverbrauch auf die Wohnungseigentümer umzulegen. Dies entschied der Bundesgerichtshof am 17. Februar und konkretisierte damit die Erfordernisse an die vom Verwalter zu erstellende Heizkostenabrechnung. Die Rechtsposition der Wohnungseigentümer erfährt durch das Urteil eine erfreuliche Stärkung, so die Meinung der Rechtsanwälte Auer Witter Thiel aus München.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatte eine Wohnungsverwaltung eine Heizkostenabrechnung erstellt, in der die im Abrechnungsjahr geleisteten Abschlagszahlungen als Berechnungsbasis eingestellt und auf die Eigentümer umgelegt worden waren. Die hiergegen gerichtete Klage von zwei Wohnungseigentümern, die eine Abrechnung nach Verbrauch forderten, hatte vor dem Landgericht Erfolg. Die Revision der übrigen Eigentümer, die im Gegensatz zur Klagepartei mit der Abrechnungsweise einverstanden waren, verlief hingegen nur teilweise erfolgreich.

Zur Begründung verwies der Bundesgerichtshof darauf, dass in die Gesamtabrechnung alle Zahlungen aufzunehmen seien, die in Bezug zur Beschaffung von Brennstoffen stehen. Hierfür habe der Verwalter eine übersichtliche Rechnung vorzulegen, die alle Einnahmen bzw. Ausgaben enthält und ohne Hinzuziehung von Fachleuten verständlich sein muss. Dies erfordere auch eine genaue Angabe der tatsächlichen Einnahmen und Geldflüsse. Zwar erfülle die Gesamtabrechnung diese Anforderungen, die Einzelabrechnungen hingegen seien in diesem Punkt unzureichend. Verpflichtend seien die Bestimmungen der Heizkostenverordnung, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Brennstoffkosten vorsehen, befand der BGH. Die daraus resultierende Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung müsse die Wohnungsverwaltung aufgrund der geforderten Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in verständlicher Weise erläutern, stellte der Bundesgerichtshof fest. Aus diesen Gründen seien die Einzelabrechnungen neu zu erstellen.

Weitere aktuelle Urteile und Kommentare zum Miet- und Immobilienrecht erhalten Sie von der Kanzlei Auer Witte Thiel unter www.auerwittethiel-mieturteil.de. Die Rechtsanwälte Auer Witte Thiel werden ihre Berichterstattung über aktuelle BGH-Urteile in den kommenden Monaten fortsetzen.

Über Auer Witte Thiel

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel vertritt im Bereich Miet-, Immobilien- und Baurecht eine Vielzahl von Wohnungsbauunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentumsgemeinschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

Kontakt

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte
Rechtsanwalt Tobias Steiner

Bayerstraße 27
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: kontakt@auerwittethiel.de
Web: www.auerwittethiel.de