

# DDIV *aktuell*



Das NEUE offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

## WEG- Abrechnung

- Software  
Zwischen mobil und immobil
- Verwaltung  
Verwalter haften für ihre Eigentümer
- Einblick  
Wann rechnet sich ein BHKW?

# Brennstoffkosten richtig abrechnen



Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Februar 2012 entschieden, dass Heizkosten ausschließlich nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden dürfen. Dies stellt vor allem in Eigentümergemeinschaften den Verwalter vor neue Darstellungsprobleme. Nicht nur Heizkostenabrechnungen mit Öl sind betroffen!

**D**as Prinzip hinter dem BGH-Urteil V ZR 251/10 hört sich einfach an: Die Kosten für Brennstoff, der zwar geliefert aber nicht verbraucht wurde, müssen in der Gesamtabrechnung auftauchen. Der Verwalter muss aber in den Einzelabrechnungen nach dem Leistungsprinzip abrechnen. Der Teufel steckt im Detail.

Für 2012 darf über die Heizkostenabrechnung nur das abgerechnet werden, was bis Ende Dezember 2012 auch tatsächlich verbraucht wurde. Der Restbestand an Heizöl muss kostenmäßig in den nicht umlagefähigen Teil der Abrechnung 2012 mit dem allgemeinen Verteilerschlüssel einfließen. So können in der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnung unterschiedliche Beträge stehen, wie man an dem Beispiel 2013 am Ende dieses Artikels sieht.

Daher muss der Verwalter zwischen der Gesamt- und der Einzelabrechnung differenzieren. In der Gesamtabrechnung müssen alle geflossenen Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungsjahrs aufgeführt werden, also auch alle Öllieferungen, unabhängig davon, wie viel davon verbraucht wurde. Eine Gesamtabrechnung 2012 kann daher wie folgt auszugsweise aussehen (Beispiel verkürzt nach Spielbauer, Vortrag in Fischen 2012):

I. Ausgaben	
Art der Ausgabe	Euro
Versicherungen	2.000,00
Heizung / Warmwasser Kauf von Heizöl im Jahr	6.000,00
weitere Ausgaben	2.000,00
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>10.000,00</b>
II. Einnahmen	
Wohngelder	12.000,00
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>12.000,00</b>

In den Einzelabrechnungen müssen jedoch die Kosten für das tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchte Öl aufgeführt sein. Bei Ölheizungen muss der Verwalter also den Restbestand aus dem Vorjahr ermitteln, die laufenden Öllieferungen des Jahres hinzuaddieren und den Restbestand zum Jahresende davon subtrahieren. Die so ermittelten Kosten müssen nun im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden. Sind im Öltank mehrere Lieferungen miteinander vermischt, muss der Verwalter nach dem sogenannten first-in-first-out-Prinzip davon ausgehen, dass als erste Menge das ältere Öl verbraucht wurde. Entsprechendes gilt für weitere Lieferungen. Der verbleibende Restbestand Heizöl wird nach dem allgemeinen Kostenverteilerschlüssel auf alle Eigentümer verteilt. In der Abrechnung 2012 kann dies wie folgt aussehen:

I. Ausgaben	Einzelabrechnung in Euro	Verteiler	Ihr Anteil
Versicherungen	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Heizung / Warmwasser*			
a) Verbrauch	4.000,00	HKA	500,00
b) Anschaffung Öl-vorrat	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Sonstige Ausgaben	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>10.000,00</b>		<b>2.000,00</b>

Aber Vorsicht: Trotz der umständlichen Rechenoperationen müssen die Abgrenzungsbuchungen in der Abrechnung klar und deutlich zu erkennen und nachvollziehbar sein. Auch dies fordert der BGH. Von daher sollten Erläuterungen mit eingebaut werden. Wie z.B.:

- > 2012 wurde neues Heizöl für 6.000 Euro eingekauft – siehe Gesamtabrechnung. Verbraucht wurden hiervon 4.000 Liter für 1 Euro pro Liter.
- > Diese werden in der Heizkostenabrechnung verteilt.
- > Die Kosten für das nicht verbrauchte Heizöl sind im laufenden Wirtschaftsjahr keine Verbrauchskosten und werden daher nach dem allg. Verteilerschlüssel verteilt.
- > Die diesjährige Belastung für den Heizölvorrat wird in der Abrechnung 2013 berücksichtigt und mit entsprechenden Gutschriften wieder ausgeglichen.

#### Im Folgejahr sieht die Gesamtabrechnung wie folgt aus:

I. Ausgaben	
Art der Ausgabe	Euro
Versicherungen	2.000,00
Heizung / Warmwasser Kauf von Heizöl im Jahr	3.000,00
weitere Ausgaben	5.000,00
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>10.000,00</b>
II. Einnahmen	
Wohngelder	12.000,00
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>12.000,00</b>

#### Und in der Einzelabrechnung:

I. Ausgaben	Einzelabrechnung in Euro	Verteiler	Ihr Anteil
Versicherungen	2.000,00	MEA (1/4)	500,00
Heizung / Warmwasser*	5.000,00	HKA	1000,00
Verbrauch 2000   Vorjahr			
Verbrauch 2.000   lfd. Jahr			
Sonstige Ausgaben	5.000,00	MEA (1/4)	1250,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>12.000,00</b>		<b>2.750,00</b>

#### Mit folgenden Erläuterungen:

- > 2013 wurde neues Heizöl für 3.000 Euro eingekauft – siehe Gesamtabrechnung. Verbraucht wurden hiervon 2.000 Liter für 1,5 Euro pro Liter.
- > Darüber hinaus waren am Jahresanfang noch 2000 Liter Heizöl vorhanden, die im Vorjahr gekauft und umgelegt worden sind.
- > Diese 4.000 Liter wurden 2013 verbraucht. Die Gesamtkosten von 5.000 Euro (2.000 + 3.000,00) wurden nach der Heizkostenverordnung verteilt.
- > Der in den Einzelabrechnungen zu verteilende Betrag von 5.000 Euro deckt sich daher nicht mit dem der Gesamtabrechnung in Höhe von 3.000 Euro. Gleiches gilt für die Gesamtkosten Einzelabrechnung zur Gesamtabrechnung.
- > Die 2.000 Euro (2012) wurden in der vergangenen Abrechnung mit dem allg. Verteilerschlüssel berücksichtigt und werden ihnen in dieser Abrechnung wieder gut geschrieben – siehe Jahressaldo.
- > Ihre Belastung aus dem Jahr 2012 für den Kauf des Heizölvorrats ist damit ausgeglichen.

#### Und dieser Ausgleich erfolgt nun hier in der Darstellung des Saldos.

IV. Berechnung Jahresendsaldo Guthaben oder Nachzahlung		Euro
Ihr Überschuss bei Ausgaben / Einnahmen	+	250,00
Ihr Anteil an laut Wirtschaftsplan 2013 geschuldeten Zuführung zur Rücklage (keine Ausgabe)	-	500,00
Im Jahr 2012 nach allgemeinem Verteilerschlüssel umgelegter Heizölvorrat, hier Gutschrift	+	500,00
<b>Ihr Guthaben</b>	<b>+</b>	<b>250,00</b>

**PRAXISTIPP:** Interessant für den Verwalter ist, wie er die Problematik in der Praxis lösen kann. Das Hauptproblem stellt die Kostenbelastung nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel in der Einzelabrechnung dar. Lassen sie sich durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Liquiditätsrücklage/Öl-Rücklage beschließen. Eventuell können sie hierzu einen Teil der normalen Instandhaltungsrücklage verwenden. So erfolgt dann keine Kostenbelastung mehr in der Einzelabrechnung und die Gutschriftsproblematik im Folgejahr ist gelöst. Zu der Bildung von Liquiditätsreserven gibt es noch keine obergerichtliche Rechtsprechung. Aus der Praxis heraus erscheinen Sie aber in vielen Fällen mehr als geboten.

**ifw - Institut für Wohneigentum**  
Jörg Schlüter\*

Sachverständigenbüro für

- Wohnungseigentumsverwaltung
- Verkehrswertgutachten für ETW
- Schäden am Bau
- WEG-Recht
- Verkehrssicherung in Wohngebäuden

Tel: (0800) 0944280  
(kostenfrei aus dem Festnetz)  
[www.ifw-bochum.de](http://www.ifw-bochum.de)

Wir erstellen bundesweit Gerichtsgutachten und unterstützen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften bei allen Fragen rund um die WEG-Verwaltung



\* öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

