

Mietrechtsreform

LEIST  PIWARZ
Rechtsanwälte
Dresden

Mietrechtsreform

oder über das

Gesetz zur energetischen Modernisierung
von vermietetem Wohnraum und über die
vereinfachte Durchsetzung von
Räumungstiteln

Im wesentlichen 4 Änderungen

1. Neuregelung der Modernisierung und der Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung
2. Erschwerung der Umstellung auf Wärmecontracting
3. Neue Kündigungsregelung / Kündigungsschutzregeln
4. Verbesserung der Stellung des Vermieters bei Zahlungs- und Räumungsklagen

1. Neuregelung der Modernisierung und der Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung

Sinn und Zweck:

Auf Grund der neuen Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz müssen für den Vermieter angemessene Bedingungen geschaffen werden, Gebäude energetisch zu modernisieren.

Bisherige Regelungen sind hierauf nicht hinreichend abgestimmt, die Kriterien für die Duldung solcher Maßnahmen für den Vermieter mitunter zu eng.

Neu § 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen

Neu § 555b Abs. 1 BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie** oder **nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das **Klima** nachhaltig geschützt wird,

Einsparung von ..

Endenergie ist die Energiemenge die in einem Gebäude zur Deckung des Energiebedarfs tatsächlich benötigt wird einschließlich der Verluste, die bei der Erzeugung und Bereitstellung der nutzbaren Energie entstehen.

Primärenergie ist die Energie aus den natürlich vorkommenden Energieformen oder Energiequellen (Kohle, Gas, Wind und Sonne).

Nicht erneuerbaren Primärenergien ist damit Energie aus Öl, Kohle oder Gas.

? Nachhaltigkeit ?

Neu § 555b BGB

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie **nachhaltig** eingespart wird (energetische Modernisierung),

§ 554 BGB

Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser ... hat der Mieter zu dulden.

Nachhaltigkeit ?

Eine energetische Modernisierung nach § 555d Nummer 1 liegt bereits dann vor, wenn die Energieeinsparung nachhaltig ist, also **dauerhaft Energie** eingespart wird.

Ein bestimmter Einsparumfang ist hingegen nicht Voraussetzung.

[RefEntw. MietRÄndG BMJ Stand 25.10.2012 S. 37]

Neu § 555b BGB auf deutsch

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Energie zur Deckung des Energiebedarfes des Hauses (einschließlich Verluste)** oder **Öl, Kohle bzw. Gas** dauerhaft **zumindest etwas** eingespart wird (energetische Modernisierung),

Neu § 536 Abs.1a BGB

Minderungsausschluss

Neu § 536 Abs.1a BGB

Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach **§ 555b Nummer 1** dient.

Das bedeutet zunächst...

..., dass der Mieter im Rahmen aller anderen Modernisierungen

- außer bei der energetischen Modernisierung -

die Miete wie bisher mindern kann.

Was, wenn parallel verschiedene Maßnahmen stattfinden ?

Sofern eine energetische Modernisierungsmaßnahme mit anderen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommt es für die Reichweite des Minderungsausschlusses darauf an, welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen.

[RefEntw. MietRÄndG BMJ Stand 25.10.2012 S. 29]

Neu § 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Absatz (1)

Modernisierungsmaßnahme muß spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt werden und

in wesentlichen Zügen Angaben enthalten über:

1. die Art und den geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
2. voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraus-sichtlichen künftigen Betriebskosten.

..in wesentlichen Zügen Angaben enthalten

Mit der Formulierung „in wesentlichen Zügen“ soll klargestellt werden, dass an den Inhalt der Modernisierungsankündigung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen.

Neu § 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Abs. 1

.....

3.

den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Neu § 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Absatz (2)

In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter auf **allgemein anerkannte Pauschalwerte** Bezug nehmen, um insbesondere über die energetische Qualität von Bauteilen zu informieren.

anerkannte Pauschalwerte

Beispielsweise die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009
Den Einspareffekt kann er dann beispielsweise durch Vergleich dieses Wertes mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt wird.

[RefEntw. MietRÄndG BMJ Stand 25.10.2012 S. 32]

Neu § 555d

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Abs. (2)

Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Die zu erwartende Mieterhöhung einschließlich der künftigen Betriebskosten bleibt bei der Abwägung außer Betracht; sie ist nur im Rahmen des § 559 Absatz 4 zu berücksichtigen.

Duldung

Nach derzeit geltendem Recht sind bei der Härteprüfung auch die wirtschaftlichen Aspekte zu überprüfen.

Dies fällt nach der Neuregelung im Bereich der Frage der Duldung der konkreten Maßnahme weg.

Dieser Punkt wird erst bei der Frage der Mieterhöhung latent.

Neu § 555d

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Absatz (3)

Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte nach Absatz 2 oder nach § 559 Absatz 4 begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte begründen, nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitteilt.

Mitteilungsfrist für den Mieter

... Ablauf des Monats der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt..

d.h. **Zugang** beim Vermieter ist damit notwendig

Folge des Fristversäumnisses

Gründe, die zu spät vom Mieter vorgebracht werden, werden nicht mehr gehört.

Dies weder bei der Härteabwägung bzgl. der konkreten Baumaßnahme, noch im ggf. später stattfindenden Mieterhöhungsverfahren.

Ausnahme:

- nicht formgerecht Modernisierungsankündigung
- spätere Mieterhöhung ist höher als 10 %

Neu § 559 BGB

Mieterhöhung

Absatz (2)

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; **sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.**

Neu § 559 Abs. 4 BGB

Härtefallprüfung der Mieterhöhung

.. die jedoch nicht stattfindet, wenn...

1.

die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist,

2.

die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, oder

3.

der Einwand einer Härte nach § 555d Absatz 3 und 4 nicht zu berücksichtigen ist

Neu § 559b BGB

Fehler der Modernisierungsankündigung

„Die Frist (*nach der die Mieterhöhung eintritt*) verlängert sich um sechs Monate, wenn

1.

der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c angekündigt hat oder

2.

die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.“

2. Neu § 556 c BGB Wärmecontracting

Stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. durch die Umstellung Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und

2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen

Sinn der Norm

Die Vorschrift soll zum einen die Umstellung auf Contracting als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz ermöglichen. Zum anderen sollen hierbei die Interessen aller Beteiligten (Vermieter, Mieter, Wärmelieferanten) angemessen berücksichtigt werden.

Zum Schutz des Mieters gilt das Erfordernis der Kostenneutralität, welches im Gesetz festgeschrieben wird.

3. Neue Kündigungsbestimmungen

- Nichtleistung der Mietsicherheit
- Kündigungsbeschränkung bei Erwerb durch Personengesellschaften

Nichtleistung der Mietsicherheit

Derzeitige Rechtslage:

Nach bisherigem Recht stellt die Nichtleistung bzw. die teilweise Nichtleistung der Mietsicherheit einen erheblichen Vertragsverstoß dar.

Nach Abmahnung ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt.

Eine Abhilfemöglichkeit des Mieters nach Ausspruch der Kündigung durch beispielsweise Zahlung der Sicherheit gab es nicht.

Nichtleistung der Mietsicherheit Neu § 569 Abs. 2 a BGB

Wichtiger Grund:

- Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der **Mietsicherheit**, soweit diese zwei Monatskaltmieten umfaßt
- Abmahnung ist nicht mehr erforderlich
- Der Mieter hat eine Nachholmöglichkeit binnen einer Frist von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage

Beschränkung der Kündigung bei Erwerb durch Personengesellschaften

Derzeitige Rechtslage:

Erwirbt eine Personengesellschaft (z.B. GbR) eine Immobilie, so kann diese für einen ihrer Gesellschafter eine bestehendes Mietverhältnis mit Eintragung der GbR als Eigentümerin im Grundbuch wg. Eigenbedarf ohne Einschränkungen kündigen.

Beschränkung der Kündigung bei Erwerb durch Personengesellschaften Neu § 577 a Abs. 1a BGB

Es gilt für erwerbende GbR's bzw. Bruchteilsgemeinschaften eine Wartefrist von 3 Jahren ab Eintrag im Grundbuch als Eigentümer, bevor eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann.

Dies gilt nur dann nicht, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

4. Verbesserung der Vermieterstellung bei Zahlungs- und Räumungsklagen

- Hinterlegungsanordnung
- Räumungstitel gegen unbekannte Dritte
- Räumungstitel im wegen des Einstweiligen Rechtsschutzes

Hinterlegungsanordnung

Derzeitige Rechtslage:

Bei teilweiser oder vollständiger Nichtzahlung der Miete, kann der Vermieter

- die Kautionsverwertung
- Zahlungsklage erheben
- Zahlungsklage auf künftige Leistung erheben (aber nur wenn der Mieter mit der Miete und Nebenkosten in erheblicher Form im Rückstand ist BGH, Urt. v. 4. 5. 2011 – VIII ZR 146/10)

Hinterlegungsanordnung Neu § 302a ZPO

Das Gericht des ersten Rechtszugs erhält die Kompetenz auf Antrag des Klägers wegen einer Geldforderungen, die nach Klageerhebung fällig wird, eine Hinterlegungsanordnung, zu treffen.

Voraussetzung

1. Klage hat hohe Aussicht auf Erfolg hat und
2. die Anordnung ist nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist.

Hinterlegungsanordnung Neu § 302a ZPO

Aussicht auf Erfolg

Das Gericht trifft insofern nach dem Vortrag der Parteien und eventuellen Beweisergebnissen eine Prognose über den Verfahrensausgang.

Eine hohe Aussicht auf Erfolg besteht, wenn die Klage nach dieser prognostischen Würdigung Erfolg haben wird.

Hinterlegungsanordnung Neu § 302a ZPO

Interessenabwägung

Ein besonderer Nachteil für den Kläger ergibt sich nicht allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem abstrakten Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten. Vielmehr muss der Kläger konkret dartun, welche besonderen Nachteile er über einen Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten hat.

Auf Seiten des Beklagten kann zu berücksichtigen sein, welche Auswirkung der Verlust an Liquidität für ihn im Einzelfall hat.

Hinterlegungsanordnung Neu § 302a ZPO

Fazit

Eine Hinterlegungsanordnung wird in den normalen Mietforderungsprozessen, in denen es insbesondere um Minderung bzw. Betriebskosten geht, eher ohne Aussicht auf Erfolg sein.

Alleine in den Fällen, in denen der Mieter ohne ersichtlichen Grund nicht zahlt, ist eine Anordnung denkbar.

Neu § 940a ZPO

Räumung durch einstweilige Verfügung

Absatz (3)

Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Hinterlegungsanordnung (§ 302a) nicht Folge leistet.

Unbekannte Mieter

Derzeitige Rechtslage

Die Räumungsvollstreckung darf nicht betrieben werden, wenn ein Dritter, der weder im Vollstreckungstitel noch in der diesem beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist, im Besitz der Mietsache ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsräumung zu vereiteln.

(BGH, Beschluss vom 14.08.2008 - I ZB 39/08)

Neu § 940a ZPO

Räumung durch einstweilige Verfügung

Absatz (2)

Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.

Neu § 940a ZPO

Räumung durch einstweilige Verfügung

Voraussetzung ist aber,

... das dem Vermieter die Anwesenheit des Dritten bei Erwirkung des Räumungstitels positiv nicht bekannt war, was dieser im Verfahren nach § 940 a ZPO glaubhaft zu machen hat.

Räumung ohne Räumung

Derzeitige Rechtslage:

Nach dem sog. **Berliner Modell** erfolgt die Räumungsvollstreckung, soweit der Vermieter – zur Einsparung von Kosten – sein Vermieterpfandrecht ausgeübt hat, lediglich durch die Übergabe der Wohnung ohne Räumung derselben von Einrichtungen des Mieters.

Es werden nur die Schlösser ausgetauscht, der Mieter aus dem Besitz gesetzt.

Räumung ohne Räumung

Problem:

Der Vermieter erlangt Besitz an der Einrichtung des Mieters, die regelmäßig nicht pfändbar ist.

Eine Verwertung des Eigentums des Mieters scheidet aus, soweit es sich um unpfändbare Sachen handelt.

Solange der Mieter sein Eigentum nicht abholt, ist der Vermieter zur Verwahrung verpflichtet (auch des vermeintlichen Mülls), will er sich nicht ggf. schadensersatzpflichtig machen

(so z.B. LG Lübeck, Beschluss vom 21. 4. 2010 - 14 T 33/10)

Neu § 885a ZPO

Berliner Modell wird geregelt

- Vermieterpfandrecht muß nicht mehr ausgeübt werden
- Der Gerichtsvollzieher hat die in der Wohnung befindlichen Sachen (oberflächlich) zu dokumentieren (Foto´s reichen aus)
- Sachen müssen nicht in der Wohnung verbleiben; offensichtlicher Müll kann entsorgt werden
- Haftungserleichterung für den Vermieter hierbei: nur noch grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz
- Verwertung der Einrichtung / Gegenstände nach einem Monat (außer private und wichtige Dokumente; diese müssen bewahrt werden)

Regeln der Verwertung

§ 383 Versteigerung hinterlegungsunfähiger Sachen

(3)

¹Die Versteigerung hat durch einen für den Versteigerungsort bestellten Gerichtsvollzieher oder zu Versteigerungen befugten anderen Beamten oder öffentlich angestellten Versteigerer öffentlich zu erfolgen (öffentliche Versteigerung). ²Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung der Sache öffentlich bekannt zu machen.

Neue Betriebskostenrechtsprechung des BGH

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10

**Beschluss zur Kostenverteilung
nach § 16 Abs. 3, 4 WEG**

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10

Die Wohnungseigentümer beschließen im Juni 2009, dass mit Wirkung ab dem Wirtschaftsjahr 2008 die Umlage einiger Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage „Tiefgarage“ abweichend von der bisherigen Regelung nicht nach dem Verhältnis der Wohnfläche, sondern nach demjenigen der Anzahl der Einheiten zu verteilen sind.

Die WEG verfügte – aufgrund erfolgreicher Anfechtung – über keinen gültigen Wirtschaftsplan für 2008.

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10

Problemstellung:

Muss für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels immer ein sachlicher Grund – quasi im Sinne absoluter Gerechtigkeit – vorliegen ?

Darf die WEG eine rückwirkende Änderung des Schlüssels beschließen ?

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10 Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB

Bei der Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG ist der WEG ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen.

Die Wohnungseigentümer dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10

Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB

An die Auswahl eines angemessenen Verteilungsschlüssels dürfen nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt.

Der sachliche Grund bedeutet unter der Geltung des nunmehrigen § 16 Abs. 3 WEG nur, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen.

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10 Instandhaltungsrücklage

Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zur Ansammlung einer Rücklage betrifft nicht lediglich einen Einzelfall i.S.d. § 16 Abs. 4 WEG. Der angefochtene Beschluss regelt nicht nur eine einzelne Maßnahme und erschöpft sich nicht in deren Vollzug. Eine schon nach dem Inhalt des Beschlusses über den Einzelfall hinausreichende Änderung des Schlüssels ist nicht von der Beschlusskompetenz gedeckt und daher nichtig.

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011 - V ZR 162/10

Rückwirkung

Ohne gültigen Wirtschaftsplan bleibt die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung in der Schwebe; über sie wird erst mit der Abstimmung über die Jahresabrechnung entschieden. In solchen Konstellationen müssen die Wohnungseigentümer jedenfalls seit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG in Rechnung stellen, dass der Umlageschlüssel vor oder – wie hier – anlässlich der Entscheidung über die Jahresabrechnung durch eigenständigen Beschluss geändert wird.

BGH Urteil vom 01.02 2012 - VIII ZR 156/11

Heizkostenabrechnung im
Wohnraummietrecht
Abflussprinzip ?

BGH Urteil vom 01.02 2012 - VIII ZR 156/11

Nachzahlung von Heizkosten für die Jahre 2007 und 2008.

Bei den Heizkostenabrechnungen wurden nach dem sogenannten Abflussprinzip lediglich die im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen der Vermieter an das Energieversorgungsunternehmen als entstandene Kosten berücksichtigt.

Die Parteien streiten – unter anderem – um die Frage, ob die Abrechnung den Anforderungen der Heizkostenverordnung entspricht.

BGH Urteil vom 01.02 2012 - VIII ZR 156/11

Zur Erinnerung:

§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig. (BGH, Urteil vom 20. 2. 2008 - VIII ZR 49/07)

BGH Urteil vom 01.02.2012 - VIII ZR 156/11

Eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung.

Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO sind die in die Abrechnung einzustellenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere "**die Kosten der verbrauchten Brennstoffe**".

Damit können nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können.

(sogenanntes Leistungsprinzip).

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

Heizkostenabrechnung in der
WEG-Abrechnung
Abflussprinzip ?

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

Die Kläger wenden sich gegen die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser hatte bei den Heiz- und Warmwasserkosten nicht die tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten, sondern die im Abrechnungsjahr an den Energieversorger geleisteten (Abschlags-) Zahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

Zur Erinnerung:

Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahmen die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, **sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist.**

BGH, Urteil vom 4. 12. 2009 - V ZR 44/09

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

In die **Gesamtabrechnung** sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stehen, aufzunehmen.

Denn 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 **die tatsächlichen Einnahmen und die tatsächlichen Geldflüsse** ausweist.

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

Bei den **Einzelabrechnungen** sind hingegen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten, die eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorschreiben.

Daher sind für die Verteilung in den Einzelabrechnungen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.

Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10

Die hiermit zwangsläufig verbundene Abweichung der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung muss der Verwalter aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in der Abrechnung verständlich erläutern.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit