

## MINOL INFORMIERT

# Abrechnung nach dem Abflussprinzip für Heizkosten unzulässig

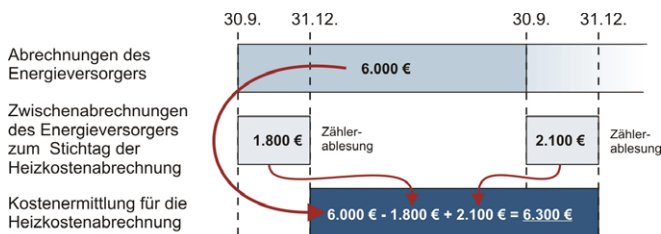
*Was bei Heizkostenabrechnungen mit Gas- und Fernwärmeversorgung zu beachten ist*

Der Bundesgerichtshof hat am 1. Februar 2012 entschieden, dass Vermieter mit der Heizkostenabrechnung nur die tatsächlich im Abrechnungszeitraum entstandenen Brennstoffkosten an die Bewohner weiterreichen dürfen. Die von manchem Verwalter und Vermieter praktizierte Methode, auch Abschlagszahlungen an Energieversorger als Verbrauch in der Heizkostenabrechnung umzulegen, ist nach diesem BGH-Urteil somit als unzulässig anzusehen. Zahlreiche Medien, auch Rundfunk und Fernsehen, haben darüber berichtet. Hier haben wir für Sie zusammengestellt, was genau dieses Urteil bedeutet, und wie Sie als Wohnungsverwalter und Vermieter am Besten darauf reagieren.

Wenn sich der Abrechnungszeitraum des Gas- und Fernwärmeversorgers und der Abrechnungszeitraum für die Heizkostenabrechnung unterscheiden, war es in der Wohnungswirtschaft lange üblich, die an den Versorger geleisteten Abschlagszahlungen für die differierenden Zeiträume in der Heizkostenabrechnung abzurechnen. Im nächsten Jahr wurde das dann mit der neuen Versorgerabrechnung wieder ausgeglichen. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 1. Februar 2012 (Az.: V III ZR 156/11) ist aber nur die Umlage nach dem Leistungsprinzip zulässig. Dabei hat der BGH lediglich auf die wörtliche Interpretation des § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung bestanden. Dort steht, dass die Kosten der "verbrauchten" Brennstoffe umlagefähig sind. Abschlagszahlungen an den Energieversorger sind aber wörtlich genommen keine "verbrauchten" Brennstoffe, sondern allenfalls Schätzungen von zu erwartenden Wärmekosten.

### Lösung 1

**Lesen Sie den Versorgungszähler selbst ab und bitten den Gas- oder Fernwärmeversorger um eine Zwischenabrechnung**



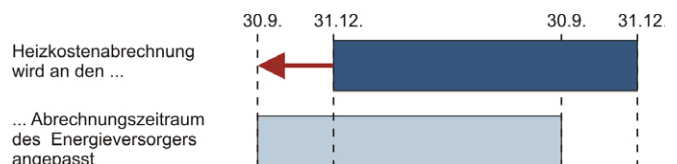
Diese Methode ist die von professionellen Gebäudeverwaltern schon seit Jahren am häufigsten praktizierte, weil der Aufwand am geringsten ist. Vermieter oder Verwalter lesen den Versorgungszähler zum Ende



des Gebäudewirtschaftsjahres selbst ab (meistens zum 31.12.), übermitteln den Zählerstand dem Versorger und fordern eine Zwischenrechnung für den Energiebezug von der letzten Rechnungsstellung bis zum Ende des eigenen Wirtschaftszeitraums. In die Heizkostenabrechnung wird dann diese Rechnung eingestellt und nicht die geleisteten Abschlagszahlungen. Die unterschiedlichen Wirtschaftszeiträume von Energieversorger und Gebäude müssen bei dieser Methode nicht angeglichen werden. Die meisten Energieversorger sind heute dazu bereit, solche Zwischenabrechnungen zu erstellen. Auch dort kennt man die Nöte der Wohnungswirtschaft nach dem BGH-Urteil, und in Zeiten liberalisierter Energiemärkte ist das ein selbstverständlicher Kundenservice.


### Lösung 2

**Gleichen Sie den Abrechnungszeitraum der Heizkostenabrechnung an den Abrechnungszeitraum des Energieversorgers an**



Die Harmonisierung der Leistungszeiträume bietet sich insbesondere für private Vermieter an. Schon heute rechnen die meisten privaten

## Abrechnung nach dem Abflussprinzip für Heizkosten unzulässig

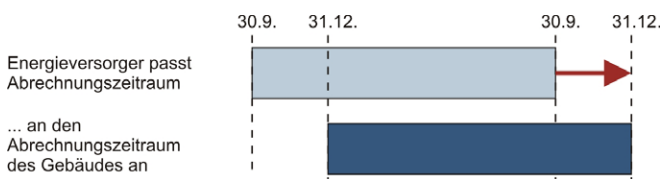


Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält. *Frank Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol ([handbuch@minol.com](mailto:handbuch@minol.com), [www.minol.de/handbuch](http://www.minol.de/handbuch)) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.*

Vermieter bei Gas- oder Fernwärmeversorgung zu dem Zeitpunkt ab, zu dem auch der Energieversorger abrechnet. Erstellt der Gaslieferant beispielsweise zum 30. September jeden Jahres eine Rechnung für die vergangenen zwölf Monate, endet auch der Abrechnungszeitraum für die Heizkosten am 30. September. Für private Vermieter besteht sowieso nur selten die Notwendigkeit, die Heizkosten zum kalendarischen Jahresende abzurechnen. Mit dieser Angleichung von Versorgungszeitraum und Heizkosten-Abrechnungszeitraum gibt es überhaupt keinen Aufwand und völlige Rechtssicherheit. Beachten sollte man bei einer Terminumstellung jedoch, dass der Abrechnungszeitraum gegenüber Mietern längstens zwölf Monate sein darf. Kürzere Zeiträume sind dagegen unproblematisch.

### Lösung 3

#### Der Energieversorger passt seinen Versorgungszeitraum an den Wirtschaftszeitraum des Gebäudes an



Kundenorientierte Gas- und Fernwärmeversorger sind in der Lage, ihren Energie-Versorgungszeitraum an den Wirtschaftszeitraum des Gebäudes anzupassen, also beispielsweise jährlich zum 31.12. eine Energieabrechnung zu erstellen. Dazu sollte man am besten beim Energieversorger nachfragen. Wenn der Liefervertrag mit dem Versorger jedoch einen beidseitig akzeptierten Abrechnungszeitraum enthält,

besteht kaum eine Möglichkeit, den Versorger zur Umstellung der Versorgungsperiode zu zwingen.

### BGH-Urteil betrifft nicht die kalten Betriebskosten

Übrigens: Das BGH-Verbot des Abflussprinzips betrifft ausschließlich die Heiz- und Warmwasserkosten. Für alle anderen Betriebskostenarten gilt nach wie vor das BGH-Urteil vom 20. Februar 2008 (Az. VIII ZR 49/07). Deshalb ist eine Kostenabgrenzung für Allgemestrom, Kaltwasser und andere kalte Betriebskosten nach wie vor nicht erforderlich. Interessanterweise begründete der BGH sein Urteil von 2008 mit einem "unzumutbaren hohen Aufwand" für den Vermieter, der die schutzwürdigen Interessen des Mieters aber nicht berührt. Bei den Heizkosten sieht man das nun anders.

### Verwalterabrechnung muss alle Geldflüsse ausweisen

Ergänzend zu den Vorgaben für die Heizkostenabrechnung hat der BGH mit Urteil vom 17.02.2012 (Az.: V ZR 251/10) entschieden, dass in die Gesamtabrechnung einer Eigentümergemeinschaft nicht nur die Kosten der verbrauchten Brennstoffe aufzunehmen sind, sondern alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen für Energiebezüge. Der zwischen beiden Abrechnungsformen entstehende Unterschiedsbetrag ist dabei verständlich zu erläutern. Der Verwalter hat neben der Heizkostenabrechnung mit ausschließlicher Verteilung der tatsächlich verbrauchten Brennstoffe zusätzlich 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 der Eigentümergemeinschaft nur dann, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und die tatsächlichen Geldflüsse ausweist.

» Abschlagszahlungen an Energieversorger sind keine "verbrauchten" Brennstoffkosten im Sinn der Heizkostenverordnung

Die Urteile des BGH verursachen bei Vermietern und Verwaltern einen gewissen Aufwand, der kommt aber der Abrechnungsqualität zugute. Es empfiehlt sich daher für alle Vermieter, die Anforderungen des Urteils in der jährlichen Heizkostenabrechnung mit einer der drei beschriebenen Lösungen umzusetzen. Mieter haben das Recht, eine Abrechnung zu verweigern, die ganz oder teilweise auf Abschlagszahlungen an den Energieversorger basieren. Dann ist guter Rat teuer, denn Monate später sind der Zählerstand und eine Zwischenrechnung des Energieversorgers nicht mehr zuverlässig zu rekonstruieren.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

[www.minol.de](http://www.minol.de)

## Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon +49 (0)711-94 91-0  
Telefax +49 (0)711-94 91-238  
E-Mail [info@minol.com](mailto:info@minol.com), [www.minol.de](http://www.minol.de)