



ÄNDERUNG DES ABRECHNUNGSSCHLÜSSELS FÜR HEIZKOSTEN DURCH MEHRHEITSBESCHLUSS

09.11.2010 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Juli 2010 (Az. V ZR 221/09 in CuR 2010, Seite 112) entschieden, dass eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann. Ob eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten mit der Heizkostenverordnung vereinbar ist, bestimmt sich nach der Fassung der Verordnung, welche bei erstmaliger Geltung des neuen Schlüssels in Kraft ist. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien über einen Beschluss, den Verteilungsschlüssel für die Heizkosten dahingehend zu ändern, dass diese ab dem 1. Januar 2009 zu 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Wohnfläche abzurechnen sein sollten. Die ursprüngliche Gemeinschaftsordnung sah eine Verteilung der Heizkosten je zur Hälfte nach Verbrauch und nach Wohnfläche vor. Ende 1999 hatte die Eigentümerversammlung einstimmig beschlossen, die Heizkosten zu 100 Prozent nach Verbrauch zu verteilen. Der BGH hat entschieden, dass nach § 16 Abs. 3 WEG Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen können, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, statt nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden können. Aus der genannten Vorschrift ergibt sich nach Auffassung des BGH die Kompetenz der Wohnungseigentümer, den Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss abweichend von dem in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten Maßstab, aber auch abweichend von einem durch die Wohnungseigentümer zuvor vereinbarten oder beschlossenen Verteilungsschlüssel zu regeln. Diese Beschlusskompetenz kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden (§ 16 Abs. 5 WEG). Der BGH hat entschieden, dass entgegen der Auffassung der Revision die Beschlusskompetenz der Mehrheit nicht deshalb eingeschränkt sei, weil die Wohnungseigentümer 1999 einstimmig eine rein verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten beschlossen hatten. Selbst wenn dies als eine rechtsgeschäftliche Bestimmung im Sinne von § 10 HeizkostenV anzusehen wäre, folge daraus nicht, dass eine Änderung dieses Maßstabs wiederum einen einstimmig gefassten Beschluss erfordere. Nach § 10 HeizkostenV bleiben solche rechtsgeschäftliche Bestimmungen unberührt, die höher als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 HeizkostenV genannten Höchstsätze von 70 Prozent vorsehen. Damit wird der Privatautonomie Vorrang vor den Vorschriften der Heizkostenverordnung insoweit eingeräumt, als deren Ziel, Nutzer zu einem sparsamen Gebrauch von Energie anzuhalten, durch eine Vereinbarung zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Nutzern übererfüllt worden ist. Die Privatautonomie der Wohnungseigentümer wird aber durch § 16 Abs. 5 WEG begrenzt. Da die Befugnis der Mehrheit, die Verteilung der Heizkosten im Rahmen von § 16 Abs. 3 WEG zu bestimmen und zu ändern, nicht durch Vereinbarungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden darf, ist die Festlegung eines Verteilungsschlüssels, welcher nur einstimmig geändert werden kann, nach § 16 Abs. 5 WEG unzulässig. Der BGH hat auch entschieden, dass das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, dass die Regelung in § 6 Abs. 4 Satz 2 Nummer 1 HeizkostenV (alte Fassung), wonach der Verteilungsschlüssel nur bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach seiner erstmaligen Bestimmung geändert werden kann, der Wirksamkeit des angefochtenen Beschlusses nichts entgegen steht, da die Regelung nur auf Abrechnungszeiträume anzuwenden ist, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben. Im zu entscheidenden Fall sollte die neue Regelung jedoch ab dem 1. Januar 2009 gelten, sodass diese auch schon vor Inkrafttreten der Neuregelung mit Wirkung für künftige Abrechnungszeiträume getroffen werden konnte. Darüber hinaus

entspricht die Änderung des Verteilungsschlüssels von 100 Prozent auf 70 zu 30 Prozent auch ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels, welcher nicht der Heizkostenverordnung entspricht, als sachgerecht anzusehen ist. Soweit der darin bestimmte, verbrauchsabhängig abzurechnende Kostenanteil geringer ist als vorgeschrieben, folgt dies schon daraus, dass der Abrechnungsmaßstab gegen die Heizkostenverordnung verstößt und damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ein verbrauchsabhängig abzurechnender Kostenanteil von mehr als 70 Prozent begegnet Zweifeln im Hinblick auf die Verteilungsgerechtigkeit. Die von den Eigentümern beschlossene Abrechnung zu 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Wohnfläche ist ein von der Heizkostenverordnung vorgesehener Maßstab und demnach nicht zu beanstanden. Die Änderung war somit zulässig und auch rechtmäßig, sodass die Anfechtung des Beschlusses nicht durchgriff. Download des BGH-Urteils V ZR 221/09

Downloads

18DD562_20-10%20AendAbrschluesselHeizk

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/aenderung-des-abrechnungsschlüssels-fuer-heizkosten-durch-mehrheitsbeschluss>