

Umlage der Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage - insbesondere Ermittlungsgrundlage bzw. Schätzungsermittlung - in der Einzelabrechnung

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 03.06.2016 zu dem Aktenzeichen V ZR 166/15

Auch in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft sind bei der Einzelabrechnung die Vorschriften der Betriebs- und Heizkostenverordnung zu berücksichtigen.

Dabei stellt sich oftmals die Frage, wie die Stromkosten für die zentrale Heizungsanlage ermittelt und umgelegt wird.

Die Gemeinschaft hat in der Regel keinen allgemeinen Stromzähler speziell für die Erfassung des Stromverbrauchs der Heizungsanlage.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung aus dem Jahre 2016, die noch weitgehend unbekannt sein dürfte, entschieden, dass der Stromverbrauch für die Heizungsanlage geschätzt werden darf.

Die Entscheidung des BGH ist jedoch unbedingt zu beachten, da der BGH verlangt, dass der für die Heizungsanlage anfallende (geschätzte) Stromverbrauch von der Kostenposition „Allgemeinstrom“ abzuziehen und in der Einzelabrechnung den Heizkosten hinzuzurechnen ist.

Anmerkung:

Der BGH verkennt bei seiner Entscheidung, dass es nach der Betriebskostenverordnung gar keine Position „Allgemeinstrom“ gibt, sondern nur die

Position „Beleuchtung“. Diese Ungenauigkeit, die dem BGH unterlaufen ist, hilft nur leider den Verwaltern nicht. Diese müssen, soweit es eine zentrale Heizungsanlage gibt, die für die Anlage entstandenen Stromkosten ermitteln und den entsprechenden Anteil ausschließlich über die Heizkostenabrechnung umlegen.

Der BGH hält folgende Schätzungsmethoden für vertretbar:

Schätzung aufgrund eines Bruchteils der Brennstoffkosten (wobei Spannen von 3% bis 10 % vertreten werden)

oder

eine Berechnung, die auf dem Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte und den (ggfs. geschätzten) Heiztagen beruht.

Welche Schätzungsmethode angewandt wird, überlässt der BGH der Gemeinschaft.

Hinweis:

Die Entscheidung ist ergangen von der Kammer, welche sich beim BGH mit dem WEG-Recht beschäftigt. Die Kammer, welche sich mit dem Mietrecht-Vorgängen beschäftigt, kann eine

andere Ansicht vertreten. Hiervon gehe ich jedoch nicht aus, so dass jeder Vermieter die entsprechende Umlage der Stromkosten für die zentrale Heizungsanlage vorzunehmen haben dürfte.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, 09/2019