

# **Jahresabrechnung Auch bei Heiz- und Warmwasserkosten muss über die tatsächlichen Kosten abgerechnet werden**

Die Jahresabrechnung hat nach dem so genannten Abflussprinzip zu erfolgen hat. Das bedeutet, dass die Jahresabrechnung alle tatsächlich im Wirtschaftsjahr angefallenen Kosten aufzuführen hat. Das führt bei den Heiz- und Warmwasserkosten oft zu Abweichungen zwischen den Gesamt- und den Einzelabrechnungen, denn letztere müssen nach der Heizkostenverordnung auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs abrechnet werden. Auch durch eine Beschlussfassung über eine periodengerechte Rechnungsabgrenzung zu einer Vereinheitlichung von der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen zu kommen, muss ich Sie leider enttäuschen. Auch die Warmwasser- und Heizkosten müssen nach dem Abflussprinzip erfolgen. Ein Beschluss über eine andere Abrechnungsmodalität ist sogar nichtig (LG Rostock, Urteil. v. 02.12.2020, Az.1 S 54/20).

## **Beschluss: Rechnungsabgrenzung für die Heiz- und Wasserkosten**

Im entschiedenen Fall fasste eine Eigentümergemeinschaft den Beschluss, die Heiz- und Warmwasserkosten nicht mehr nach dem Abflussprinzip abzurechnen. Vielmehr sollten diese Kosten in das abzurechnende Wirtschaftsjahr abgegrenzt werden, um so Abweichungen zwischen dem Rechnungs- und Wirtschaftsjahr zu vermeiden. Außerdem wurde auf dieser Basis auch über die Jahresabrechnung beschlossen. Ein Wohnungseigentümer war mit dieser Beschlussfassung nicht einverstanden und ging mit der Anfechtungsklage dagegen vor.

## **Keine Abweichung vom Abflussprinzip per Beschluss**

Das Gericht entschied zugunsten des klagenden Eigentümers. Jahresabrechnungen haben streng auf Basis des Abflussprinzips zu erfolgen. Ein hiervon abweichender Beschluss ist nicht nur anfechtbar, sondern mangels Beschlusskompetenz nichtig. Die Darstellung nach dem Abflussprinzip ist zwingend einzuhalten und gilt daher auch für die Gesamtausgaben bei Heizkosten. Die hier für die Jahresabrechnung beschlossene periodengerechte Rechnungsabgrenzung der Heizkosten unabhängig von deren tatsächlichem Ausgleich führt daher zur Unwirksamkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

Dieses Ergebnis ist nach Auffassung des Gerichts auch mit der Heizkostenverordnung zu vereinbaren, obwohl diese eine Verteilung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs in den jeweiligen Einzelabrechnungen vorschreibt. Führt das dazu, dass sich die Einzelabrechnungen nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleiten, ist das hinnehmbar. Das gilt zumindest dann, wenn diese Abweichung deutlich ersichtlich ist und mit einer nachvollziehbaren und verständlichen Erläuterung versehen wurde. Wo genau diese Erläuterungen der Einzeljahresabrechnung erfolgt, ist alleine Sache des Verwalters.

**Ergebnis:** Die Entscheidung zeigt, dass auch eine Jahresgesamtabrechnung die geordnete Darstellung der tatsächlich erfolgten Einnahmen und Ausgaben bedarf, was auch für die tatsächlich angefallenen Heizkosten gilt. Nur so kann bei der Gesamtjahresabrechnung eine übersichtliche Aufstellung erfolgen, bei der der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontostände vom Anfang und Ende des Abrechnungsjahrs übereinstimmt. Wenn Sie von diesem Abrechnungsprinzip abweichen wollen, ist das durch einen mehrheitlichen Beschluss nicht möglich. Vielmehr bedarf eine solche Abweichung einer Vereinbarung aller Eigentümer. Eine solche Vereinbarung muss im Grundbuch eingetragen werden, um auch gegenüber Dritten wirksam zu sein.