

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0207]

Beschluss zum Verteilerschlüssel für eine einzelne Jahresabrechnung unter Abweichung von der HeizkostenV

Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, ist nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

BGH,
Urteil vom 22.06.2018, V ZR 193/17

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Nach § 11 Nr. 1 lit. d) der Teilungserklärung (TE) werden die Kosten für Wärme und die Bereitstellung von Warmwasser auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen, „z.Zt. zu jeweils 30 % Grundkosten und 70 % verbrauchsabhängigen Kosten ermittelt“. Da auf zwei Wohneinheiten ein vergleichsweise hoher Anteil der Heizkosten entfiel, wurde beschlossen:

„Sofern sich keine verwertbaren Erkenntnisse durch den Sachverständigen ergeben, die sich auf die Heizkostenabrechnung auswirken, soll die Abrechnung für 2015 nach Wohnfläche erfolgen. Es werden Kosten von Euro 18.236,67 zugrunde gelegt.“

Am 22.6.2016 teilte die Verwalterin mit, dass sich durch die Überprüfung des Sachverständigen keine verwertbaren Erkenntnisse ergeben hätten, die sich auf die Heizkostenabrechnung auswirkten, und dass diese daher nach Wohnfläche erstellt worden sei.

Das Problem:

Der angefochtene Beschluss über die Jahresabrechnung ist mit den Regeln der Heizkostenverordnung nicht zu vereinbaren, weil insbesondere die Voraussetzungen des § 9a Abs. 1, Abs. 2

HeizkostenV nicht vorliegen. In diesem Rahmen hält sich auch die Regelung in § 11 Nr. 1 lit. d) der TE.

Fraglich war, ob der Verstoß gegen § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV die Nichtigkeit des Basis-Beschlusses - nur hierauf kommt es wegen des Versäumens der einmonatigen Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG für den Erfolg der Klage an - zur Folge hat oder ob bloße Anfechtbarkeit vorlag.

Die Entscheidung des BGH:

Jedenfalls ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung (hier: nur für 2015) - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen wollen, ist nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

Es besteht kein Unterschied zu den Fällen, in denen die Wohnungseigentümer bei einer Abrechnung einen mit der TE nicht zu vereinbarenden Kostenverteilungsschlüssel anwenden. Auch dies hat nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Entscheidung über eine (bestimmte) Jahresabrechnung ergibt sich aus § 28 Abs. 5 WEG.

Es liegt auch kein die Nichtigkeit begründender Verstoß gegen eine Rechtsvorschrift i.S.d. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG vor, „auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann“.

Bei der Auslegung dieser Bestimmung ist zu berücksichtigen, dass nach der Konzeption des Wohnungseigentumsgesetzes Beschlüsse der Sondereigentümer trotz

Mängeln grundsätzlich gültig sind, solange sie nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt sind (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Unterbleibt eine fristgerechte (§ 46 Abs. 1 S.2 WEG) Anfechtung, werden die Beschlüsse bestandskräftig. Damit soll das Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Rechtsverbindlichkeit von Beschlüssen geschützt und erreicht werden, dass unter ihnen alsbald Klarheit über die Rechtslage besteht und dass nicht Streitigkeiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander noch längere Zeit belasten.

Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer vor der anstehenden Beschlussfassung über die Genehmigung einer Jahresabrechnung über einen Teilbereich dieser Abrechnung entscheiden und hierbei eine Kostenverteilung vorsehen, die den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht entspricht.

Praxis-Tipp:

Die Normen der Heizkostenverordnung sind keine Verbotsgesetze. Bei Einzelverstößen kann der Beschluss in Bestandskraft erwachsen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht