

BGH-Heizkostenurteil

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 17.02.2012 (VZR 251/10) eine neue Regelung getroffen, die Heizkosten in der Jahresgesamt- bzw. Jahreseinzel-Abrechnung auszuweisen. In Win-CASA entspricht die Jahresgesamtabrechnung der "Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben" und die Jahreseinzel-Abrechnung der WEG-Einzelabrechnung.

Sollte die WEG, wie im Beispiel, über einen Öltank verfügen, muss dieser auch betankt werden. Dazu kann die WEG z.B. eine Sonderumlage oder aus den Rücklagen eine Entnahme beschließen.

Im Sonderfall kann die WEG die Kosten vom Bankkonto bezahlen und somit das Geld „vorstrecken“. Über die Abrechnung soll das vorgestreckte Geld wieder eingenommen werden, da aber in der Regel nicht genau das verbraucht wird, was getankt wurde und in der Abrechnung nur der Verbrauch berechnet wird, entsteht eine Differenz (z.B. 5.000 € wurden getankt, 4.000 € wurden verbraucht und in der Abrechnung ausgewiesen).

Damit die WEG nicht auf die Differenz (1.000 €) verzichten muss, kann diese Differenz zusätzlich in die Abrechnung aufgenommen und den Eigentümern berechnet werden. Wie dies in Win-CASA gebucht werden kann, erfahren Sie in den folgenden Abschnitten.

Für die Umsetzung werden 3 Ausgabekonten benötigt, die im Folgenden einfach Konto A, Konto B und Konto C genannt werden. Als Ausgangssituation gehen wir davon aus, dass im Jahr 2015 5.000 € an Brennstoffen eingekauft wurde (z.B. Öl) und von den Eigentümern 4.000 € verbraucht wurden.

Wozu ist ...

... **Konto A (Brennstoffeinkauf)**: Auf diesem Ausgabekonto wird der Brennstoffeinkauf, z.B. Betanken des Öltanks, gebucht. Diesem Ausgabekonto ordnen Sie einen Umlageschlüssel zu (z.B. nach MEA), da dieses später in der WEG-Abrechnung erscheinen muss.

... **Konto B (Heizkosten lt. Heizkostenabrechner)**: Auf dieses Ausgabekonto wird der tatsächliche Verbrauch für die Abrechnung gebucht und muss daher nach einem Festbetrag-Umlageschlüssel umgelegt werden. Über den Festbetrag den Sie von Ihrer Abrechnungsfirma erhalten, legen Sie in den Anteilen fest, wie viel jeder Eigentümer an Heizkosten zu zahlen hat. Die Eingabe der Festbeträge kann über das Register Abrechnungen – Schalter Anteile erfolgen.

... **Konto C (Restbestand Brennstoff Vorjahr)**: Auf dieses Ausgabekonto wird durch die Funktion "Konto umbuchen" (s. Punkt 2.), die Differenz als Guthaben, in diesem Beispiel 1000 €, gebucht. In der nächsten Abrechnung muss die Differenz als Guthaben erscheinen. Denn sonst würden die Eigentümer die Heizkosten teilweise doppelt bezahlen. Dieses Ausgabekonto muss, wie Konto A umlagefähig sein und den gleichen Umlageschlüssel zugeordnet haben.

Wie wird nun für das Jahr 2015 gebucht?

1. Buchen Sie über die Funktion „Konto umbuchen“ in der Buchen-Maske von **Konto A** (auf dem sich die 5000 € befinden) **auf Konto B** (die tatsächlich verbrauchten Heizkosten lt. Heizkostenabrechner, in diesem Beispiel 4.000 €). Als Buchungs- und Wertstellungsdatum geben Sie ein Datum im Abrechnungszeitraum an, z.B. 31.12.2015. Auf dem **Konto A** ist anschließend nur noch die Differenz von 1.000 € vorhanden und auf **Konto B** die 4.000 €.
2. Damit die Differenz über 1000 € in der nächsten Abrechnung gutgeschrieben wird, wird dieser Betrag bereits im Jahr 2015 gebucht. Buchen Sie nun, ebenfalls über die Funktion „Konto umbuchen“, **von Konto C auf Konto B** die 1.000 € um. Als Buchungsdatum geben Sie ein Datum im Abrechnungszeitraum an (z.B. 31.12.2015), als Wertstellungsdatum eines im folgendem Jahr (z.B. 01.01.2016).

In der späteren Abrechnung wird das Konto A mit der Differenz von 1.000 € ausgewiesen und per MEA auf die Eigentümer umgelegt, Konto B wird korrekt mit 4.000 € (Summe der Festbeträge) aufgeführt und entsprechend umgelegt. Somit haben Sie die angefallenen Kosten von 5.000 € vollständig abgerechnet.

Brennstoffeinkauf	Eigentumsanteil	1.000,000	100,000	MEA	1.000,00 €	100,00 €
Heizk. lt. Heizkostenabrechner	Ext. Heizkosten	4.000,000	1.000,000	EUR	4.000,00 €	1.000,00 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					5.000,00 €	1.100,00 €

Die Abrechnung 2015 ist durchgeführt und nun wird die Abrechnung für 2016 erstellt. Was ist zu tun?

Im Folgejahr 2016 gehen wir z.B. davon aus, dass die WEG nochmal 4.700 € an Brennstoffkosten einkaufen musste und dieses Jahr haben die Eigentümer nur 3.500 € verbraucht. Führen Sie die Buchungen, wie unter 1. und 2. beschrieben, für diese Beträge, ebenfalls durch.

In der Abrechnung erscheint dann das Konto A mit 1.200 € (4.700 € – 3.500 €) und das Konto B mit 3.500 €. Neu in diesem Jahr ist der Ausweis von Konto C mit -1.000 €. Durch die Wertstellung der Umbuchung unter 2. (aus dem Jahr 2015) schreiben Sie dem Eigentümer die 1.000 € als erstes wieder gut, da Heizkosten nicht nach MEA verteilt werden, sondern nach Festbeträgen umgelegt werden.

Brennstoffeinkauf	Eigentumsanteil	1.000,000	100,000	MEA	1.200,00 €	120,00 €
Heizk. lt. Heizkostenabrechner	Ext. Heizkosten	3.500,000	1.000,000	EUR	3.500,00 €	1.000,00 €
Restbestand Brennstoff Vorjahr	Eigentumsanteil	1.000,000	100,000	MEA	-1.000,00 €	-100,00 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					3.700,00 €	1.020,00 €

Durch diese Vorgehensweise muss die WEG nicht darauf warten, bis die Eigentümer die eingekauften Brennstoffe verbraucht und durch die Abrechnung abbezahlt haben.

Wie verhält es sich wenn ein Eigentümerwechsel im Abrechnungszeitraum stattgefunden hat?

Nur der neue Eigentümer hat Anspruch auf die Jahresabrechnung. Verkäufer (nicht mehr Eigentümer) und Käufer müssen sich untereinander einigen. Der Verwalter ist nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet, kann aber freiwillig eine erstellen (zusätzlicher Service). Dies können Sie direkt über die WEG-Abrechnung im Register Abrechnungsdaten steuern. Dazu ist das Klickfeld „Wohneinheit“ abrechnen vorgesehen. Ist dieses angeklickt, erhält nur der aktuelle Eigentümer eine WEG-Abrechnung.

Wenn ein Eigentümerwechsel zum 31.12..... stattfindet, müssen die Eigentümer untereinander klären wie die Heizkosten berechnet werden sollen, da der neue Eigentümer den Restbestand des Vorjahres erstattet bekommt und nicht der alte Eigentümer.

Diese Beschreibung dient nur bei Ausnahmefällen von Liquiditätsgründen und ist rechtlich nicht bindend!