

## **NEWSLETTER 01/ 2017**

### **HAUSVERWALTUNG SEIGERSCHMIDT GmbH**

#### - Neues aus der Belegschaft

Zum 01.05.2017 wird Frau Weischer Vollzeit bei der Hausverwaltung Seigerschmidt GmbH arbeiten. Dies ist der konsequente Schritt, da wir von 2016 auf 2017 große Neuverwaltungen in unseren Bestand bekommen haben. Wir freuen uns sehr, dass wir ihr diese Möglichkeit bieten können. Ausschlaggebend war die sehr gute Arbeit von Frau Weischer. Unsere Kunden bestätigen uns immer wieder, dass Sie sich sehr gut betreut fühlen. Frau Weischer ist Hauptansprechpartnerin für alle Mietverwaltungen sowie für ca. 20 Wohnungseigentumsanlagen.

Auf die nächsten 25 Jahre!

### **AKTUELLE RECHTSPRECHUNG**

#### **Betriebsstrom für die Heizung darf nicht als Allgemeinstrom umgelegt werden**

Quelle: Haufe Online Redaktion

In der WEG-Jahresabrechnung müssen die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage anhand der Heizkostenverordnung verteilt werden. Der Betriebsstrom darf nicht als Teil des Allgemeinstroms nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.

#### ***Hintergrund: Betriebsstrom der Heizung als Allgemeinstrom umgelegt***

In einer Wohnungseigentumsanlage wird der Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage über den Allgemeinstromzähler erfasst, da kein Zwischenzähler installiert ist. In einer Eigentümerversammlung im Juli 2013 beschlossen die Eigentümer die Jahresgesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen für das Jahr 2012. Der Betriebsstrom ist nicht in der Heizkostenabrechnung, sondern in der Position „Allgemeinstrom“ berücksichtigt. Infolgedessen ist er in den Einzelabrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Die Eigentümer einer Wohnung haben gegen die Beschlüsse über die Gesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen Anfechtungsklage erhoben.

### ***Entscheidung: Betriebsstrom gehört zu den Heizkosten***

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Die Verteilung der Kosten des Betriebsstroms nach Miteigentumsanteilen widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist nicht zulässig, die den Heizkosten zuzuordnenden Stromkosten für die Heizungsanlage als Teil des Allgemeinstroms abzurechnen.

Allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Daher müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden.

Wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemeinstrom hierauf entfällt. Die Schätzung kann sich entweder auf einen Bruchteil der Brennstoffkosten stützen (in der Literatur werden Werte zwischen 3 und 10 Prozent genannt) oder an einer Berechnung orientieren, die auf dem Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte und den (gegebenenfalls geschätzten) Heiztagen beruht. Welche Schätzmethode die Wohnungseigentümer wählen, steht in ihrem Ermessen, solange sie nicht einen offenkundig ungeeigneten Maßstab wählen.

(BGH, Urteil v. 3.6.2016, V ZR 166/15)

### Eigentümerbeschluss kann auf andere Dokumente Bezug nehmen

Quelle: Haufe Online Redaktion

**In einem Beschluss der Wohnungseigentümer kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.**

### ***Hintergrund: Eigentümer ändern Verteilungsschlüssel***

In einer [Eigentümerversammlung](#) im März 2008 genehmigten die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2007. Ferner fassten sie den Beschluss, „die für die einzelnen Kostenpositionen in der Abrechnung 2007 verwandten Verteilerschlüssel auch für zukünftige Abrechnungen zu verwenden“.

Im April 2013 beschlossen die Eigentümer die Jahresabrechnung 2012. Dabei legten sie den in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel zugrunde. Die Kosten sind nach sechs verschiedenen Maßstäben verteilt.

Ein Wohnungseigentümer hat die Jahresabrechnung 2012 angefochten. Er meint, die Kostenverteilung sei 2008 nicht wirksam geändert worden, so dass die Verteilung in der Abrechnung 2012 falsch sei.

### ***Entscheidung: Bezugnahme auf Abrechnung reicht***

Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg. Die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der im Jahr 2008 gefasste Beschluss über die Veränderung des Verteilungsschlüssels ist wirksam und daher zu Recht der Abrechnung 2012 zugrunde gelegt worden.

Die Wohnungseigentümer können den bestehenden Umlageschlüssel für bestimmte Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss ändern, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (§ 16 Abs. 3 WEG). Einen solchen Beschluss haben sie im März 2008 gefasst.

Der Beschluss ist nicht deshalb unwirksam, weil der neue Schlüssel nicht im Beschlusstext selbst wiedergegeben ist, sondern insoweit auf den in der Jahresabrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel Bezug genommen wird. Dies ist zulässig.

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Das heißt aber nicht, dass sich der Text eines Eigentümerbeschlusses zur Konkretisierung der getroffenen Regelung nicht auf Dokumente außerhalb des Protokolls beziehen dürfte.

Der Wortlaut des Beschlusses darf zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke nehmen. Dies geschieht beispielsweise bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung und häufig auch bei Sanierungsbeschlüssen nach Kostenvoranschlag oder auf der Grundlage eines Gutachtens.

Nimmt ein Beschluss auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, muss das in Bezug genommene Dokument aber zweifelsfrei bestimmt sein. Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss dessen Inhalt entnehmen kann. Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass - jedenfalls bei Beschlüssen, die (wie hier) die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel ändern - das in Bezug genommene Schriftstück auch in die [Beschluss-Sammlung](#) oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist.

Diese Anforderungen erfüllt der Änderungsbeschluss aus dem März 2008. Es ist klar, dass sich die Beschlussfassung auf den Verteilungsschlüssel der unmittelbar zuvor beschlossenen Jahresabrechnung bezieht. Ebenso ist klar, dass dieser Schlüssel künftigen Abrechnungen zugrunde gelegt werden soll.

(BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15)

