

ZUM THEMA: **„RESTVERTEILUNG“ ODER „LIQUIDITÄTSDIFFERENZ“ IN DER WEG-ABRECHNUNG WAS IST DAS?**

Was zu einer ordnungsgemäßen Wohngeldabrechnung gehört, hat u.a. auch der BGH bereits mehrfach definiert (so z.B. am 17.02.2012 zum Aktenzeichen V ZR 251/10):

Die Wohngeldabrechnung (auch „Hausgeld-, Jahres- oder WEG-Abrechnung“ genannt) hat eine geordnete und übersichtliche Zusammenstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben eines Jahres zum Gegenstand, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist. Damit sind sämtliche, tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben zwingend Bestandteil der Wohngeldabrechnung. Das gilt im Übrigen auch für evtl. irrtümlich geleistete Zahlungen. Die Richtig- und Vollständigkeit der Summe dieser Einnahmen und Ausgaben lässt sich so auf einfachem Weg anhand der Bankkontenstände abgleichen und überprüfen.

Die Umsetzung dieses Grundsatzes hat im Bereich von verbrauchsabhängigen Kostenpositionen, wie z.B. die Wärmeversorgungskosten, nun jedoch eine Besonderheit, die übrigens auch bei weiteren, verbrauchsabhängigen Kostenabrechnungen auftritt, wie z.B. bei Kosten der Be- und Entwässerung, sofern auch diese Kosten in einer Wohnungseigentümergeinschaft verbrauchsabhängig abgerechnet werden sollen.

Nach der Heizkostenverordnung ist vorgeschrieben, dass Gegenstand der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (ggf. einschließlich der Warmwasserkostenabrechnung) diejenigen Kosten sind, die für den gemessenen und auf ein Abrechnungsjahr abgegrenzten Verbrauch angefallen sind. Das bedeutet, dass diese „Verbrauchskosten“ für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12. eines Abrechnungsjahres festzustellen und abzugrenzen sind. Die so ermittelte Kostensumme wird nahezu niemals mit der Summe der für diese Kostenposition tatsächlich gezahlten Kosten übereinstimmen, so dass hier zwangsläufig eine Differenz entsteht. Diese Differenz, die wir „Restverteilung“ oder „Liquiditätsdifferenz“ nennen, ist zwingend mit in die Wohngeldabrechnung aufzunehmen. Abrechnungen, die diesen Grundsatz missachten, sind schlichtweg fehlerhaft.

Die Verteilung dieser Differenz, die sowohl positiv als auch negativ sein kann, erfolgt nach den Vorgaben des BGH entweder nach dem „allgemeinen“ oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel. Das wird im Regelfall die Verteilung über die Miteigentumsanteile oder die Wohnfläche sein.

Nachfolgend dafür ein vereinfacht dargestelltes Beispiel:

weiter auf Seite 2 (ggf. Rückseite)

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 25.03.2021

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft zahlt für die Beheizung an den Wärmelieferanten einen monatlichen Kostenvorschuss von 2.000,00 €, somit 24.000,00 € im Jahr.

Anfang des Folgejahres erstellt das Heizkostenabrechnungsunternehmen die verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnungen. Dazu werden die auf das Abrechnungsjahr abgegrenzten Gesamtkosten („Verbrauchskosten“) festgestellt und verteilt. Die Summe der Kosten aller Einzelabrechnungen entspricht der vorher ermittelten Gesamtkostensumme, die für dieses Beispiel 22.500,00 € betragen soll.

Die Differenz zwischen den tatsächlich gezahlten Kosten von 24.000,00 € und der „Verbrauchkostensumme“, also der Summe aller Einzelabrechnungen, von 22.500,00 € beträgt somit 1.500,00 €.

In der Wohngeldabrechnung ist nun sowohl die Summe der verbrauchsabhängigen Einzelabrechnungen von insgesamt 22.500,00 €, die anteilig in jeder Einzel-Wohngeldabrechnung zur Heizkostenposition zu finden sein sollte, als auch die Differenz (Restverteilung) und deren verteilten Anteile aufzunehmen und darzustellen.

Die Wohngeldabrechnung enthält somit an geeigneter Stelle etwa folgende zwei Positionen:

<u>Kostenposition</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Verteilungsschlüssel</u>	<u>Berechnung</u>	<u>Ihr Anteil</u>
.....
Heizkosten	22.500,00 €	Einzelabrechnung	s. Anlage	964,75 €
.....
Heizkosten-Restverteilung	1.500,00 €	Miteigentumsanteile	450/10.000	67,50 €
.....

Sofern in einem Jahr die tatsächlich gezahlten Kosten niedriger als die „Verbrauchkostensumme“ ausfallen, wirkt sich die Restverteilung wie eine Einnahme aus. Wichtig ist immer, dass die Summe aus der in der Abrechnung aufgenommenen Verbrauchskosten und der Restverteilung der Summe der tatsächlich gezahlten Kosten entspricht.

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 25.03.2021