



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Keine Mieterabrechnung ohne WEG-Abrechnung?

„Die Betriebskostenabrechnung des vermietenden Wohnungseigentümers ist auch dann wirksam, wenn die zu Grunde liegende Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht von dieser beschlossen wurde.“

LG Darmstadt, Urt. v. 05.02.2016 – 6 S 143/15 (nicht rechtskräftig; Rev.: VIII ZR 50/16).

Das Problem:

Das kommt nicht selten vor – die Jahresabrechnung der Eigentümergeinschaft ist noch nicht fertiggestellt – die Gründe sind mannigfaltig: Manchmal gibt es technische Gründe, des Öfteren aber liegt die Jahresabrechnung wegen Anfechtung beim zuständigen Amtsgericht zur Entscheidung. Dieses aber ist – wie so viele – überlastet. Die Entscheidung dauert. Im schlechtesten Fall wird diese sogar von der Einholung eines Sachverständigen-gutachtens abhängig gemacht. Mit der Folge, dass oft mehrere Jahre vergehen, bis eine Entscheidung zur Rechtskraft der Jahresabrechnung gefällt ist. Mit weitreichenden Nachwirkungen.

Der Fall:

Ein vermietender Eigentümer rechnete die Betriebskosten des Jahres 2013 unter Bezugnahme auf die von der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage erstellte Jahresabrechnung in 2014 ab. Die große und problematische Eigentümergeinschaft hat keinen Beschluss über die Abrechnung gefasst. Ob überhaupt und wenn ja, wann ein solcher Beschluss gefasst wird, ist nicht absehbar. Der Vermieter klagt den Saldo ein und verliert vor dem AG Offenbach, da die Betriebskosten erst nach Beschlussfassung der WEG abrechenbar seien. Über die Berufung hatte das LG Darmstadt zu entscheiden.

Die Entscheidung des LG Darmstadt:

Das Landgericht hebt das Urteil des AG auf. Zum einen sei eine Formulierung im Mietvertrag (alle nebenstehenden Kostenarten werden entsprechend den Beschlüssen der WEG umgelegt) nur als Umlagemaßstab zu verstehen und nicht als eine Bindung des Mieters bezüglich der Höhe. Vor allem aber sei eine Beschlussfassung der WEG von der Erstellung der Betriebskostenabrechnung durch den Wohnungseigentümer nicht erforderlich. Das Berufungsgericht folgt somit den – im übrigen völlig richtigen – Ausführungen von Jennißen (NZM 2002, 236, 238). Beide Abrechnungen unterscheiden sich in weiten Teilen. Neben unterschiedlichen Umlagemaßstäben können auch die Abrechnungszeiträume differieren. Schließlich sei es dem Vermieter ohne weiteres möglich, die Betriebskostenabrechnung durch Belegeinsicht beim Verwalter selbst zu erstellen. Hierzu muss er die Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft nicht abwarten. Die Auffassung des AG Offenbach führe zwangsläufig dazu, dass ein unter Umständen lang anhaltender Zustand der Rechtsunsicherheit zwischen den Mietvertragsparteien entstehe. Ein Abwarten der Beschlussfassung der Gemeinschaft verhindere die Betriebskostenabrechnung und der Vermieter laufe Gefahr, an einer Nachforderung wegen Ablaufs der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB gehindert zu sein.

Praxis-Tipp:

Das Urteil des LG Darmstadt ist wichtig und richtig. Die Fälle der fehlenden Abrechnungsgenehmigung durch die Eigentümer häufen sich. Womit die Darmstädter Richter für Klarheit sorgen, wie die vermietenden Eigentümer ungeachtet dessen nicht auf berechnete Forderungen verzichten müssten. Auch die Interpretation der häufig in Mietverträgen ver-

wendeten Klausel, dass die Beschlüsse der WEG die Umlagemaßstäbe bestimmen, ist hilfreich. Damit ist wieder ein Stück Rechtsicherheit geschaffen und es empfiehlt sich, eine solche Formulierung zu verwenden – hier möglicherweise mit dem Zusatz, dass eben nur der Umlagemaßstab gemeint sein kann. Und die Formulierung auf die Kostenhöhe nicht Bezug nimmt.

Einen Wermutstropfen gibt es – das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Karlsruher Richter haben über dessen Richtigkeit zu empfinden. Weise wäre es, hier ein Machtwort im Sinne des LG Darmstadt zu sprechen. Das brächte viel Klarheit mit sich. Denn gefühlt – so zumindest in eigenem Beritt – häufen sich die Fälle der Anfechtung der Jahresabrechnung. Nicht gefühlt sondern Tatsache ist, dass sich die Entscheidungszeiten an den Amtsgerichten verlängern. Eine andere Betrachtung als die der Darmstädter Richter wäre fatal. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent