

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## **Abhängigkeit der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung von der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung**

Das OLG Düsseldorf vertritt in einer mietrechtlichen Entscheidung die Auffassung, dass die Betriebskostenabrechnung des Vermieters einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter nicht fällig werden kann, solange die Eigentümergemeinschaft noch nicht die wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung beschlossen hat.

### **Konkurrenz zwischen Betriebskosten- und Jahresabrechnung**

#### **◆ Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung**

Bei preisfreiem Wohnraum setzt die Fälligkeit des Nachzahlungsanspruchs des Vermieters die Vorlage einer formell ordnungsgemäßen, nachvollziehbaren und nachprüfbaren Abrechnung des Vermieters voraus.

Eine formell ordnungsmäßige Abrechnung ist dann gegeben, wenn sie die Mindestangaben, die jede Abrechnung enthalten muss, wiedergibt.

Zu diesen Mindestangaben zählt die Darstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Die Abrechnung hat nach dem Leistungsprinzip zu erfolgen. Demnach sind alle Kosten, die im Abrechnungszeitraum entstanden sind, zu berücksichtigen, unabhängig von der Rechnungsstellung und ihrer Bezahlung.

#### **◆ Anforderungen an die Jahresabrechnung**

Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung muss aus einer Einzel- und einer Gesamtabrechnung bestehen. Inhalt der jährlichen Gesamtabrechnung ist eine Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft, während die Einzelabrechnung den Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an den Gesamtkosten und –einnahmen enthält.

Die Jahresabrechnung hat einen Überblick über das Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu geben. Zur Darstellung des Vermögens und zur Überprüfbarkeit der Jahresabrechnung ist die Fertigung eines Vermögensstatus notwendig.

Nach herrschender Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht ist für die Jahresabrechnung das Abflussprinzip maßgebend. Nach diesem Prinzip sind nur die Beträge zu berücksichtigen, die in der Abrechnungsperiode tatsächlich bezahlt wurden bzw. als Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer auf dem Verwalterkonto eingingen.

In der Jahresabrechnung kommt vielfach entsprechend § 16 II WEG der Miteigentumsanteil als Umlageschlüssel zur Anwendung. Dabei ist zu beachten, dass die Miteigentumsanteile von den tatsächlichen Wohnflächen unterschiedlich sein können.

Die wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung enthält sowohl umlage- als auch nicht umlagefähige Kosten im Sinne des Mietrechts.

#### ◆ Unterschiede zwischen den Abrechnungsformen

Die Jahresabrechnung enthält nicht umlagefähige Kosten. Selbst bei den einzelnen Kostengruppen muss sie zwischen den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten nicht differenzieren. Die Jahresabrechnung baut auf dem Abflussprinzip auf, während sich die Betriebskostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip richtet. In der Jahresabrechnung sind die Gesamteinnahmen der Eigentümergemeinschaft darzustellen, was für den Mieter irrelevant ist. Der Verteilungsschlüssel ist bei beiden Abrechnungsformen nicht identisch.

Mietrechtlich sind die Kosten entscheidend, die der Eigentümer als umlagefähig aufgewandt hat. Die Jahresabrechnung muss sich entsprechend § 28 III WEG auf das Kalenderjahr beziehen, während mietrechtlich ein abweichender Abrechnungszeitraum vereinbart werden darf.

Die Grundsteuer wird nicht vom Verwalter bezahlt. Der Vermieter, der diese Kosten verauslagt, kann sie in der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter hinzusetzen.

Die Unterschiede sind demnach vielschichtig.

### **Fälligkeit und Verjährung der Abrechnungsansprüche**

Der Verjährungsbeginn einer Betriebskostenabrechnung setzt nach § 199 I BGB voraus, dass der Anspruch entstanden ist. Dies wird vom BGH dahingehend entschieden, dass der Anspruch auf Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung erst beginnt, wenn die Betriebskostenabrechnung vom Vermieter rechtswirksam erteilt wurde. Da der Mieter einen Anspruch auf Abrechnung habe, kann er diesen einklagen oder seine Vorauszahlungen zurückbehalten, wenn der Vermieter nicht innerhalb angemessener Zeit abrechnet.

Die Möglichkeit, eine Abrechnung zu erstellen, besteht für den vermietenden Wohnungseigentümer selbst dann, wenn die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliegt. Auch wenn es in diesem Fall mit faktischen Schwierigkeiten verbunden ist, so kann der Vermieter durch Belegeinsicht beim Verwalter diejenigen Daten zusammenstellen, die er für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung benötigt.

Nach Ablauf des Kalenderjahres kann der vermietende Wohnungseigentümer von diesem Recht Gebrauch machen und muss nicht die Erstellung der Jahresabrechnung und die Beschlüsse hierüber abwarten.

## **Inhalt und Wirkung der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung**

Nach § 23 I WEG können die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten grundsätzlich durch Beschlüsse in der Wohnungseigentümerversammlung regeln.

Der Beschluss über die wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung gilt weit über die Grundlagen einer Betriebskostenabrechnung hinaus. Er regelt die finanziellen Verhältnisse der Eigentümergemeinschaft und stellt das Guthaben oder das Nachzahlungsergebnis des einzelnen Eigentümers fest. Die Wohnungseigentümer werden bei der Beschlussfassung über die Betriebskostenabrechnung kein Erklärungsbewusstsein haben, eine Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter auslösen zu wollen.

## **Zusammenfassung**

Der Beschluss über die Jahresabrechnung durch die Eigentümergemeinschaft betrifft nicht den gleichen Gegenstand, der Inhalt der Betriebskostenabrechnung ist. Er ist weder Fälligkeitsvoraussetzung noch hat er sonstige rechtliche Konsequenzen für das Mietverhältnis. Die Jahresabrechnung ist für die Betriebskostenabrechnung nicht anspruchsbegründend. Der Vermieter kann, auch wenn damit praktische Schwierigkeiten verbunden sind, gegenüber dem Mieter auch ohne Jahresabrechnung die Betriebskostenabrechnung erstellen. Dazu ist die Vorlage der Jahresabrechnung und erst recht nicht der Beschluss über selbige erforderlich. Ausreichend ist der das Kalenderjahr erfassende Abschluss einer ordnungsgemäßen Buchführung durch den Verwalter. Da der Beschluss über die Jahresabrechnung gegenüber dem Mieter die Fälligkeit nicht begründet, kann sie auch Einwendungen oder Einreden des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung weder abschneiden noch begründen.

**STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER**  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz      RA Karsten Winkler      RA Manfred Alter  
RAin Noreen Walther      RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216      09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00      Fax: (03 71) 5 35 38 88