

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Haftet eine Eigentümergeinschaft für Mängel der Betriebskostenabrechnung des Mieters?

„1. Gegenüber bestandskräftig beschlossenen und fälligen Hausgeldansprüchen kann nicht mit Gegenforderungen aufgerechnet werden.“

„2. Die Hausgeldabrechnung einerseits vermag lediglich Rechte und Pflichten zwischen den Mitgliedern der Eigentümergeinschaft zu begründen; hiervon zu trennen ist die ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer obliegende Pflicht, die Nebenkosten in dem zu seinem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis abzugrenzen. Hausgeldabrechnung und Nebenkostenabrechnung folgen völlig unterschiedlichen Voraussetzungen.“

„3. Die Hausgeldabrechnung darf nicht ohne Prüfung auf die Betriebskostenabrechnung übertragen werden. Der Mit-eigentümer hat letztere in eigener Verantwortung gegenüber dem Mieter zu erstellen.“

Auszugsweise aus AG Erfurt, Urteil vom 14.08.2013; Az.: 5 C 51/12

Das Problem:

Eigentümergeinschaften beschließen über die Hausgeldabrechnung mit einfacher Mehrheit. Die Abrechnung erwächst mangels Anfechtung in Rechtskraft. Der Abrechnungsbeschluss bindet die Mitglieder der Eigentümergeinschaft. Vermietende Eigentümer stehen jedoch vor dem Fakt, dass die Nebenkostenabrechnung des Mieters anderen Rechtsgrundsätzen folgt. Die beiden Abrechnungswerke sind nicht identisch. Eine Weitergabe der WEG-Abrechnung 1:1 an den Mieter ist in den meisten Fällen nicht mit dem Mietvertrag konform.

Der Fall:

Im vorliegenden Fall hat ein Eigentümer die Nachzahlungsforderung der Eigentümergeinschaft auf Basis eines bestandskräftigen Abrechnungsbeschlusses nicht geleistet mit der Begründung, sein Mieter habe Mängel an der Abrechnung reklamiert und erfolgreich juristisch durchgesetzt. Der ihm entstandene Schaden soll im Wege der Zurückbehaltung von Forderungen der Eigentümergeinschaft „verrechnet“ werden.

Die Entscheidung des AG Erfurt:

In Einklang mit der herrschenden Meinung (OLG Hamm, 03.03.2009 – I-15 Wx 298/08) stellt das AG Erfurt klar – Aufrechnung mit der Hausgeldforderung der Gemeinschaft gibt es nicht. Die Hausgeldforderung ist essenziell und unabdingbar für die Bewirtschaftung der Eigentümergeinschaft. Die sich aus bestandskräftig beschlossener Jahresabrechnung ergebenden Salden, stellen eine Zahlungsverpflichtung des Eigentümers dar. Eine Verrechnung mit Gegenforderungen scheidet aus. Die Erfüllung der Hausgeldforderung für die Bewirtschaftung des von der Eigentümergeinschaft verwalteten Objektes ist essenziell und unabdingbar. Die Jahresabrechnung der Eigentümergeinschaft ist in der Regel nicht als Mieterabrechnung verwendbar. Es liegt ausschließlich in der Verantwortung des Vermieters (Eigentümers), mit seinem Mieter entsprechend den mietvertraglichen Vereinbarungen abzurechnen.

Praxis-Tipp:

Das Urteil weist auf ein großes Problem in der Immobilienwirtschaft hin. Dieses wird bereits bei der Neuvermietung manifestiert. Bei anstehender Neuvermietung verzichten Eigentümer häufig – meist aus falsch verstandener Einsparmöglichkeit anfallender Gebühren – auf die Beratungsleistung eines professionellen Immobilienmaklers. Sie verwenden standardisierte Mietvertragsformulare, nicht selten aus dem Schreibwarenhandel. Die im Streitfall anfallenden Kosten (Verwirkter Forderungsanspruch, Gerichtskosten, Anwaltskosten etc.) sind in der Regel um ein Vielfaches höher als die Courtage für eine gute Beratungsleistung. Bereits bei der Mietvertragserstellung kann nämlich die Abrechnung der Eigentümergeinschaft als Grundlage der Weiterberechnung der Nebenkosten vereinbart werden. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2013
- Fachreferent