

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0237]

Pflicht zum Aufbau der WEG-Abrechnung in umlagefähige und nichtumlagefähige Kosten?

Eine Falschbezeichnung in der Jahresabrechnung ist unerheblich, da die Abrechnung objektbezogen erfolgt (beck-online, Grosskommentar, WEG, 528 Rn. 153).

Ohne gesonderte Vereinbarung ist der Verwalter nicht verpflichtet, innerhalb der Jahresabrechnung nach umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten zu unterscheiden.

LG Rostock, Urt. v. 07.06.2019
Az. 1 S 83/18

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer streiten im Wege der Beschlussanfechtung über verschiedene Punkte der von der Vorverwalterin erstellten Jahresabrechnungen 2010-2013. Unter anderem ging es um den Adressat der Abrechnung und den Aufbau in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten:

Nach Angabe der Kläger erfolgte die Abrechnung nicht gegenüber den richtigen Eigentümern (als Adressat waren die falschen Eigentümer aufgeführt).

Darüber hinaus wurde beanstandet, dass keine Unterteilung der Abrechnung in umlegbare und nicht umlegbare Kosten erfolgt sei.

Das Problem:

In § 28 Abs. 3 WEG steht lediglich, dass der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufstellen muss.

Bis heute sind viele Fragen um das wichtige Thema Abrechnung immer noch nicht höchstrichterlich geklärt. Die hier besprochenen Angriffe auf die Jahresabrechnung

kommen in der „Verwalterpraxis“ immer wieder vor, so dass die Entscheidung des LG Rostock richtungsweisend sein könnte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht gab für die hier besprochenen Angriffe den beklagten Wohnungseigentümern recht.

Soweit sich die Kläger darauf berufen, dass die Abrechnung nicht gegenüber den richtigen Eigentümern erfolgt seien, führt auch dies nicht zum Erfolg.

Die Falschbezeichnung ist unerheblich, da die Abrechnung objektbezogen erfolgt (beck-online, Grosskommentar, WEG, 527 Rn. 153).

Auch die Beanstandung, dass eine Unterteilung der Abrechnung in umlegbare und nicht umlegbare Kosten nicht erfolgt sei, führt nicht zum Erfolg.

Eine derartige Unterteilung ist nicht geschuldet; nur wenn eine gesonderte Vereinbarung hierzu besteht (Bärman, WEG, § 28 Rn. 144 m. w. N.). Eine derartige Vereinbarung gab es im vorliegenden Fall aber nicht.

Praxis-Tipp:

Aufgrund der Fälligkeitstheorie kann sich der Beschluss über die Abrechnung nur auf die Wohnung (objektbezogen) beziehen, dies stellt das LG Rostock nochmal klar.

In der Praxis können die meisten Abrechnungsprogramme die umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten differenziert ausweisen.

Geschuldet ist dieser Ausweis grundsätzlich nicht, sondern als Service der Verwalter zu verstehen.

Wichtig ist, dass jeder vermietende Wohnungseigentümer für sich selbst prüfen muss, ob die in der Abrechnung ausgewiesenen Kosten auf die Mieter umlegbar sind. Grundlage für diese Prüfung ist der jeweilige Mietvertrag.

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten (BGH, VIII ZR 249/15).

Weist der Verwalter – was selten vorkommt – die umlagefähigen Kosten nicht aus, kann der vermietende Wohnungseigentümer nach Akteneinsicht beim Verwalter, selbständig die Betriebskostena-brechnung zusammen stellen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ