

**Die WEG- und Mietneben-
kostenabrechnung nach
neuen BGH-Entscheidungen**

1. Die WEG-Abrechnung:

a) Grundlagen der Abrechnung

Nur noch offene Fremdkonten gemäß § 27 Abs. 3 Ziffer 5

b) Abrechnung knüpft nach § 28 Abs. 1 an den
Wirtschaftsplan an, nach Abs. 3 Abrechnung nach Ablauf des
Kalenderjahres, nach Abs. 5 durch
Stimmenmehrheit zu beschließen,

Abrechnungserstellung in den ersten Monaten eines Folge-
jahres, spätestens bis zum 30. Juni,

Abrechnungspflicht = zwingende Verwalterpflicht

Einnahmen- und Ausgabenprinzip

Ausnahmen: Verbrauchskostenabrechnungen, eventuell Sollbetragsumbuchungen in Instandhaltungsrücklage

Kontenstände sind Bestandteile

Vollständige Jahresabrechnung nur Gesamtabrechnung mit Einzelabrechnungen nebst Heizkosteneinzelabrechnungen

Einzelabrechnung: Einzelaufteilung des Gesamtergebnisses mit Angabe der Kostenverteilungsschlüssel, nicht in der Gesamtabrechnung enthaltene Kosten dürfen auch nicht in die Einzelabrechnungen, Einzelabrechnungen müssen mitbeschlossen werden

Bestandteil ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, auf keinen Fall nur die Sollrücklage, da diese den Eigentümern nicht die Überprüfung ermöglicht, wie viel Mittel für erforderliche Maßnahmen vorhanden sind.

In die Abrechnung müssen alle tatsächlich im Geschäftsjahr geflossenen Geldbeträge ohne Rücksicht auf Korrektheit von Ausgaben (Entlastung)

Betriebskosten werden gemäß Gerichtsentscheidung zwischen den Parteien verteilt, also gemäß §§ 91 ff ZPO dem Verlierer belastet. Bei Belastung der Eigentümer werden die Kosten gemäß Entscheidung des BGH - NZM 2007, 358, 361 - im Innenverhältnis wie Kosten der Verwaltung entweder nach § 16 Abs. 2 WEG oder dem Schlüssel der Gemeinschaftsordnung verteilt.

Der Saldo aus der Vorjahresabrechnung gehört nicht in die Einzelabrechnung, kann nur informativ mitgeteilt werden.

Im Verhältnis zur Mietnebenkostenabrechnung ist das Modell der Einnahmen- und Ausgabenrechnung abdingbar = in einer Vereinbarung, also der Gemeinschaftsordnung, regelbar

Leistungsprinzip mit Vornahme von Rechnungsabgrenzungen und Angabe eines Vermögenstatus

In der Möglichkeit in der Gemeinschaftsordnung sind nur entsprechende mietvertragliche Regelungen durch den vermietenden Eigentümer möglich:

Beispiel:

Mietvertraglich vereinbarte Verteilung nach Miteigentumsanteilen, Vereinbarung des Abflussprinzips im Mietvertrag oder Übernahmevereinbarung der Kostenansätze der Jahresabrechnung, aber

aus AGB-Gründen immer den geltenden Verteilungsschlüssel in der WEG einzeln im Mietvertrag zu bezeichnen, keine lediglich pauschale Verweisung, keine so genannten dynamischen Verweisungsklauseln, die den Mieter an die jeweilige Jahresabrechnung bzw. Eigentümerbeschlüsse binden

Vorschlag von Langenberg:

„Die Abrechnung erfolgt auf der Grundlage der im Abrechnungszeitraum bezahlten Rechnungen“.

2. Mietnebenkostenabrechnung

BGH vom 20. Februar 2008:

Ein Vermieter darf bei der Nebenkostenabrechnung die Kosten abrechnen, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird (so genanntes Abflussprinzip). Ob ein Vermieter in besonders gelagerten Ausnahmefällen eines Mieterwechsels nach Treu und Glauben gehindert sein könnte, Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen, bleibt offen, ist aber so gut wie sicher.

Das bedeutet, dass die Mietnebenkostenabrechnung auch das Abflussprinzip wie in der Eigentümergemeinschaft übernehmen kann, wenn es keinen Mieterwechsel in der gesamten Wohnanlage in dem abgerechneten Jahr gab, was selten vorkommt.

In der Entscheidung hat der BGH auch entschieden, dass der Vermieter dem Mieter gegenüber auch die Kosten abrechnen kann, die der Vermieter im Abrechnungszeitraum, der dem Mieter gegenüber gilt, tatsächlich bezahlt hat (Abflussprinzip).

Dies gilt auch dann, wenn sich diese Zahlungen auf einen Verbrauch beziehen, der nicht in dem dem Mieter gegenüber geltenden Abrechnungszeitraum stattgefunden hat.