

Immobilieninformation 02/2012

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Gewerbemietrecht

BGH: Zur Zulässigkeit der Umlage der Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung

Sachverhalt:

Der Vermieter legt im Gewerbemietvertrag neben den üblichen Betriebskosten unter der Rubrik der sonstigen Betriebskosten ausdrücklich auch die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache auf den Mieter um. Nach Abrechnung der Betriebskosten fordert der Vermieter von dem Mieter einen auf die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache entfallenden Geldbetrag, der 5,8 % der Bruttomiete entspricht. Der Mieter verweigert die Zahlung mit der Begründung, die vertragliche Vereinbarung der Umlage so hoher Kosten der Hausverwaltung sei überraschend und deshalb nichtig.

Entscheidung:

Der gewerbliche Mieter hat bei der Vereinbarung der Umlage der Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung unter den sogenannten sonstigen Betriebskosten auch ohne zusätzliche Aufklärung oder Bezifferung der Kosten damit zu rechnen, dass die Kosten 5,8 % der Bruttomiete betragen. Dies ist nicht überraschend.

Begründung:

Die Umlage der Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung im Gewerbemietrecht ist üblich. Auch Kosten in Höhe von 5,8 % der Bruttomiete bewegen sich im üblichen Rahmen. Die Vereinbarung der Umlage dieser Kosten ist deshalb nicht überraschend. Der Mieter wird durch diese Klausel auch nicht unangemessen benachteiligt, da er vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt wird.

Es ist deshalb nicht notwendig, dass bei Abschluss der Umlagevereinbarung die umzulegenden Kosten bereits feststehen noch dass der Vermieter dem Mieter bei Abschluss der Vereinbarung über die voraussichtlich entstehenden Kosten aufklärt oder diese gar beziffert.

Mit dieser Entscheidung setzt der BGH seine Rechtsprechung zur Zulässigkeit der Umlage der Kosten der Hausverwaltung fort. Bemerkenswert an dieser Entscheidung ist, dass der BGH auch Kosten der Hausverwaltung von 5,8 % der Bruttomiete als nicht überraschend, weil üblich bezeichnet.

Praxistipp:

Zur Vermeidung von Streitigkeiten empfehlen wir den Mietvertragsparteien, die Kosten der Hausverwaltung auf einen Höchstbetrag (z. B. 5 % der Gesamtmiete ohne Mehrwertsteuer) zu deckeln. Diese Regelung vermeidet unliebsame Überraschungen auf der Mieterseite und hilft dem Vermieter, seine berechtigten Forderungen leichter durchzusetzen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

2. Wohnungseigentumsrecht

BGH: Haftung für die Jahresabrechnung in Veräußerungsfällen

In der Entscheidung vom 02.12.2011 - V ZR 113/11 hat der BGH erneut die Problematik aufgegriffen, wer im Falle einer Veräußerung von Sondereigentum für die Jahresabrechnung des jeweiligen Wirtschaftszeitraumes des Voreigentümers haftet.

Zur Veranschaulichung der Problematik ist zunächst ein stark vereinfachter Grundfall darzustellen:

„Der Sondereigentümer A verkauft seine Eigentumswohnung im Januar 2012 an den Erwerber B. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt noch im selben Monat. Die ordentliche Hausverwaltung H erstellt die Jahresabrechnung für 2011 bereits im Januar 2012 und lässt diese im Februar 2012 im Rahmen der Eigentümerversammlung beschließen. Der Beschluss wird ebenfalls bestandskräftig. Der Sondereigentümer A hat im Jahr 2011 in den Monaten Januar bis November im Rahmen des Grundverbrauchs der Wohnung wesentlich über die „Strenge“ geschlagen, sodass sich die Betriebskosten auf einen erheblichen Nachzahlungsbetrag hinsichtlich der Abrechnung belaufen. Der B lässt die Jahresabrechnung dem A zustellen und verlangt Zahlung von Ihm an die Gemeinschaft.“

Zu Recht?

Lösung des Problems:

1.

Grundsätzlich werden die voraussichtlichen Betriebskosten der jeweiligen Eigentumseinheit durch die Vorlage des Wirtschaftsplanes vorab berechnet. Im besten Falle gilt also, dass die Wohngeldvorauszahlungen die nach Wirtschaftsplan fällig sind auch exakt den Betrag der Betriebskosten decken. Der Betrag der Jahresabrechnung ergibt +/- 0.

Durch die Beschlussfassung hinsichtlich des geltenden Wirtschaftsplans, verpflichten sich die jeweiligen Sondereigentümer die Wohngeldvorauszahlungen monatlich zu leisten.

Hierbei gilt nach dem BGH die Fälligkeitstheorie. Diese besagt, dass derjenige Wohnungseigentümer die Wohngeldvorauszahlungen nach Wirtschaftsplan zu leisten hat, der im Zeitpunkt der Fälligkeit als Eigentümer eingetragen ist.

Damit ist sichergestellt, dass zumindest ein Anspruch zur Tilgung der im Voraus berechneten Betriebskosten gegen den Eigentümer besteht.

2.

Ergibt sich nun im Rahmen der Jahresabrechnung eine Differenz im Hinblick auf die im Voraus berechneten Betriebskosten nach Wirtschaftsplan, so stellt diese Differenz die so genannte Abrechnungsspitze dar.

Problematisch hieran ist, dass die Abrechnung selbst noch keine Rechtsgrundlage darstellt, da die Zahlungsverpflichtung gem. § 16 II WEG nicht bereits schon mit der Entstehung der Lasten und Kosten eintritt.

Die Jahresabrechnung erhält erst Verbindlichkeit für und gegen die Eigentümer mit entsprechender Beschlussfassung und Bestandskraft, § 23 WEG.

Die Verbindlichkeit eines Beschlusses kann jedoch nur für und gegen die Eigentümer begründet werden, die bei Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Nicht aber für den Rechtsvorgänger. In diesem Fall läge ein „unzulässiger Gesamttakt zu Lasten Dritter“ vor; so der BGH. Der Rechtsvorgänger ist kein Mitglied der Gemeinschaft mehr.

Das gilt auch für den Fall, dass die Jahresabrechnung – wenn auch auf Wunsch des Neueigentümers – an den Alteigentümer adressiert worden ist.

Daher ist es nicht möglich zu beschließen, dass der Alteigentümer die Jahresabrechnung zu tragen hat.

Die Haftung für die beschlossene Jahresabrechnung trägt der neue Eigentümer.

3.

Der neue Eigentümer haftet jedoch nicht uneingeschränkt für die komplette Jahresabrechnung.

Eine Haftung ist nur hinsichtlich des Betrages der Abrechnungsspitze begründet.

Dies vor dem Hintergrund, dass sich der alte Eigentümer zum Zeitpunkt seiner Mitgliedschaft in der Gemeinschaft durch Beschluss verpflichtet hat, die Wohngeldvorauszahlungen nach Wirtschaftsplan zu leisten.

Damit hat der Alteigentümer seinen im Voraus berechneten Teil der Betriebskosten selbst zu tragen.

Mit Eintragung im Grundbuch gehen in dinglicher Hinsicht alle Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer über. Das bedeutet, dass er die Wohngeldvorauszahlungen für seine Stellung als Eigentümer ab diesem Zeitpunkt zu tragen hat.

Durch dieses Prinzip ist ausgeschlossen, dass der Neueigentümer Wohngeldvorauszahlungsrückstände des Alteigentümers tragen muss. [Ansicht der Rechtsprechung]

4. Fazit

- Die Wohngeldvorauszahlungen nach Wirtschaftsplan hat derjenige Eigentümer zu leisten, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.
- Der neue Eigentümer hat im Rahmen der Jahresabrechnung nur für die Abrechnungsspitze zu haften. Diese muss beschlossen worden sein als er schon Mitglied der Gemeinschaft war.
- Der Betrag der Abrechnungsspitze kann nicht durch Beschluss auf den Alteigentümer übertragen werden, da dies ein unzulässiger Gesamttakt zu Lasten Dritter ist.

(Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator)

3. Wohnungseigentumsrecht

BGH: Zum Einsichts- und Auskunftsanspruch des Wohnungseigentümers

Zusammenfassung:

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan steht grundsätzlich allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines Einzelnen Wohnungseigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser alleine die Auskunft verlangen (BGH, Urteil vom 11.02.2011 - V ZR 66/10, NZM 2011, 279).

a) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Der Wohnungseigentümer A, der noch nie an einer Eigentümerversammlung teilgenommen hat, verklagt die Hausverwaltung auf Übersendung von Ablichtungen näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen, hilfsweise gegen Kostenerstattung, sowie auf Auskunft zur Jahresabrechnung 2007, zum Wirtschaftsplan 2009, und zu weiteren Verwaltungsangelegenheiten.

Entscheidung:

Das Gericht hat die Klage vollständig abgewiesen. Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines Einzelnen Wohnungseigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser alleine die Auskunft verlangen. Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn betreffen (BGH, Urteil vom 11.02.2011 - V ZR 66/10, NZM 2011, 279).

Begründung:

Das Recht des Klägers auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen wird ausreichend dadurch gewahrt, dass er die Unterlagen in den Geschäftsräumen der Hausverwaltung einsehen und dort - auf eigene Kosten - Ablichtungen anfertigen (lassen) kann. Die Anfertigung und Übersendung von Kopien kann der Kläger nur verlangen, wenn dies ausdrücklich im Hausverwaltervertrag vereinbart ist.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Erteilung von Auskünften an ihn direkt, weil es sich bei dem Auskunftsanspruch um einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch handelt, den der Kläger erst dann geltend macht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft davon keinen Gebrauch macht. Daher kann der einzelne Wohnungseigentümer die Auskunft grundsätzlich nur in der Wohnungseigentümerversammlung verlangen. Machen die Wohnungseigentümer von Ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch, steht der Auskunftsanspruch allerdings jedem Einzelnen Wohnungseigentümer zu.

Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließliche ihn betreffen. In diesem Fall ist eine vorherige Befassung der Eigentümerversammlung oder eine Ermächtigung zum Auskunftsverlangen durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht notwendig.

Exkurs:

Die Frage, wer (die Wohnungseigentümergeinschaft oder der einzelne Wohnungseigentümer) wann (jederzeit oder nur anlässlich der Beschlusses über die Jahresabrechnung) in welchem Umfang (Übersendung der Belegordner an einzelnen Wohnungseigentümer oder nur Auskunftserteilung in der Eigentümerversammlung) berechtigt ist, vom Hausverwalter Auskunft zu verlangen, ist obergerichtlich nicht abschließend entschieden und deshalb umstritten.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner des Hausverwalters, und nicht der einzelne Wohnungseigentümer. Deshalb hat in erster Linie auch nur die Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche auf Belegeinsicht und Auskunftserteilung gegen den Hausverwalter, der einzelne Wohnungseigentümer nur, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft davon keinen Gebrauch macht. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann den Anspruch auf Einsicht in die Belege und Auskunftserteilung auch nur im Rahmen der Eigentümerversammlung anlässlich der Abstimmung über das Ergebnis eines bestimmten Verwalter an uns (Jahresabrechnung, Verwalter Entlastung) geltend machen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)