

Verwalter haben nicht ewig Zeit um die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft zu erstellen – Anmerkung zu Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 27.01.2020, 31 C3 909/19 WEG

I.

Damit in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die laufenden Geldmittel bereitstehen, um Kosten für Heizöl, Hausmeister, Steuern oder Reparaturen zu bezahlen, müssen die Wohnungseigentümer monatliche Vorschüsse auf die Hausgelder zahlen. Über diese Vorschüsse ist nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode abzurechnen, die sogenannte Jahresabrechnung. Die Entscheidung des AG Augsburg beschäftigt sich mit der Frage, wann diese vorliegen muss.

II.

Der Kläger ist Inhaber eines Nießbrauchs für Miteigentumsanteile in einer WEG. Zu einem aus den Gründen des Beschlusses des AG Augsburg nicht ersichtlichen Zeitpunkt, der aber vor dem 16.8.2019 lag - hat der Kläger gegen den Verband der WEG als Beklagte Aufstellung einer Jahresabrechnung verlangt. Dies hatte er mit Schreiben vom 28.06.2019 außergerichtlich ebenfalls von der Verwalterin verlangt. Die Verwalterin hatte ihn nicht darauf hingewiesen, dass die Heizkostenabrechnung noch nicht vorliege. Die Heizkostenabrechnung ging erst am 25.07.2019 ein. Zu einem aus den Gründen des Beschlusses des AG Augsburg ebenfalls nicht ersichtlichen Zeitpunkt ist die Jahresabrechnung erstellt worden, woraufhin eine übereinstimmenden Erledigungserklärung beider Seiten erging.

Das AG Augsburg hat in dem besprochenen Beschluss der Beklagten die Kosten auferlegt, da sie ohne die Erstellung der Jahresabrechnung unterlegen wäre. Ausreichend sei, dass im Laufe des Klageverfahrens der Anspruch des Klägers auf Erstellung der Jahresabrechnung entstanden sei. Nach Zugang der fehlenden Heizkostenabrechnung habe die Beklagte drei Wochen Zeit gehabt, um die Jahresabrechnung zu erstellen. Somit sei ab 16.08.2019 ein Anspruch gegeben gewesen. Die Beklagte habe den Kläger auch nicht darauf hingewiesen, dass die Erstellung der Jahresabrechnung an der fehlenden Heizkostenabrechnung scheitere und damit Veranlassung zur Klage gegeben.

III.

1.

Um die laufenden Ausgaben einer WEG zu decken, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die WEG einen Beschluss faßt, wonach die Wohnungseigentümer ein monatliches Hausgeld zu entrichten haben. Diese monatlichen Zahlungen sind aber ebenso wie die Betriebskostenvorauszahlungen im Mietrecht nicht endgültig. Vielmehr muss nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine Abrechnung über die tatsächlich angefallenen Kosten erfolgen. Hat der einzelne Wohnungseigentümer mehr gezahlt, als er nach den tatsächlichen Kosten zahlen muss, ist die Differenz zurückzuerstatten. Hat er dagegen weniger gezahlt, als er nach den tatsächlichen Kosten zahlen muss, muss er die Differenz nachzahlen.

2.

Hat der einzelne Wohnungseigentümer sein Sondereigentum vermietet, ist die Jahresabrechnung auch Grundlage für die von ihm an den Mieter zu erstellende Betriebskostenabrechnung. **Wichtig:** Vermieter können nicht einfach die Jahresabrechnung der WEG 1:1 an den Mieter weiterreichen. Vielmehr müssen sie eine eigenständige Abrechnung, die den Erfordernissen des Mietvertrages entspricht, anfertigen. Insbesondere müssen die nach dem Mietvertrag gewählten Verteilerschlüssel benutzt werden und es dürfen nicht die innerhalb der WEG verwendeten Verteilerschlüssel übernommen werden.

3.

Wohnungseigentümer, insbesondere solche die zugleich Vermieter sind, haben daher ein Interesse daran, dass die Jahresabrechnung so früh wie möglich beschlossen wird. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in der Regel die Jahresabrechnung noch im ersten Halbjahr nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode beschlossen werden muss.

Beispiel: Die Jahresabrechnung für 2019 ist in der Regel bis 30.06.2020 zu erstellen.

Dies gilt aber nur, wenn dem Verwalter alle notwendigen Belege vorliegen. Fehlt es an einem Beleg, wie hier der Heizkostenabrechnung, kann keine Abrechnung erstellt werden und der Beschlusszeitpunkt verschiebt sich. Die Entscheidung des AG Augsburg zeigt aber auch, dass Verwalter sich darauf einstellen müssen die Abrechnung relativ schnell zu erstellen, wenn die fehlenden Belege schließlich eingehen. Die vom AG Augsburg angesetzten drei Wochen sind nicht sonderlich üppig.

4.

Wohnungseigentümer, die ihr Sondereigentum als Wohnung vermietet haben, müssen gegenüber dem Mieter die Jahresfrist für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich einhalten. Sie können allerdings auch nach Ablauf der Jahresfrist die Abrechnung vorlegen, wenn sie kein Verschulden an der Versäumung der Jahresfrist trifft.

Verzögert sich die Erstellung der Jahresabrechnung der WEG, ist dies für den vermietenden Wohnungseigentümer kein Freibrief die Sache schleifen zu lassen. Vielmehr muss er durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass die Jahresabrechnung durch die WEG so schnell wie möglich erstellt und beschlossen wird. Die vermietenden Wohnungseigentümer dürfen daher nicht die Hände in den Schoß legen, sondern müssen in ausreichenden Abständen bei der Verwaltung nachfassen und gegebenenfalls auch Klage auf Erstellung der Abrechnung erheben. Unterlassen sie dies, kann das entscheidende Amtsgericht zu dem Ergebnis kommen, dass die Versäumung der Jahresfrist verschuldet war und keine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung verlangt werden kann.

5.

Die Rechtsprechung hat bereits entschieden, dass Verwalterverträge auch mit Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen werden. Wird eine Jahresabrechnung verspätet erstellt und ist dies darauf zurückzuführen, dass der Verwalter es unterlassen hat, für eine rechtzeitige Erstellung der Jahresabrechnung zu sorgen, kann in Betracht kommen, dass ein vermietender Wohnungseigentümer - der deswegen Nachzahlungsansprüche gegenüber dem Mieter nicht mehr durchsetzen kann - Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter durchsetzen kann. Verwalter sollten daher ebenfalls die Erstellung der Jahresabrechnung nicht auf die lange Bank schieben, wenn Belege ausbleiben. Vielmehr sollten sie im eigenen Interesse am Ball bleiben.

6.

Der Kläger hatte seine Klage nach Auffassung des AG Augsburg zu einem Zeitpunkt erhoben, als ihm noch kein Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung zustand. Daher hätten eigentlich ihm die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden müssen.

Allerdings hatte ihm die Verwaltung nicht mitgeteilt, dass die Erstellung der Jahresabrechnung unterblieben war, weil noch auf die Heizkostenabrechnung gewartet wurde. Dies war für das AG Augsburg – neben der Tatsache, dass die Jahresabrechnung nicht innerhalb der vom AG Augsburg als angemessenen Dreiwochenfrist nach Erhalt der Heizkostenabrechnung erstellt wurde – Anlass der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Dies unterstreicht, dass auch auf außergerichtliche Anfragen geantwortet werden sollte.

IV.

Sofern alle Belege vorliegen, ist die Jahresabrechnung einer WEG innerhalb des ersten Halbjahres nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode zu erstellen. Fehlen noch Belege, kann sich dieser Zeitpunkt verschieben. Liegen dann aber alle Belege vor, ist binnen kurzer Frist die Abrechnung zu erstellen. Ob im Einzelfall unter Berücksichtigung dieser Aspekte ein Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung besteht bedarf somit der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.