

Eine vom Vermieter gebildete Wirtschaftseinheit kann auch nach Ende der Preisbindung für die Altmietler weiterbestehen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 10.10.2017, 425 C 5534/17

I.

Bis auf ganz vereinzelte Ausnahmefälle muss ein Mieter neben der eigentlichen Kaltmiete auch die Betriebskosten wie Strom, Wasser, Gas, Heizung etc. mitfinanzieren. Vielfach werden die auf den Mieter umgelegten Kosten nur durch das Haus produziert, in welchem sich die Mietwohnung befindet. Mitunter hat aber ein Vermieter mehrere Wohnungen, die er gemeinsam verwaltet und auch gemeinsam abrechnen möchte. Werden etwa mehrere Häuser durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt, bietet sich dies an.

Sowohl im preisfreien Wohnraum, wie auch im öffentlich geförderten preisgebundenem Wohnraum gibt es hierzu die sogenannte Wirtschafts- oder Abrechnungseinheit (im folgenden Wirtschaftseinheit). Bei dieser werden mehrere Gebäude zu einer gemeinsamen Abrechnung zusammengefasst. Diese Wirtschaftseinheit ist aber je nachdem, ob es sich um preisgebundenen oder preisfreien Wohnraum handelt an unterschiedliche Zulässigkeitskriterien gebunden. Es stellt sich die Frage nach den rechtlichen Folgen, wenn ein preisgebundenes Gebäude aus der Förderung fällt und in preisfreien Wohnraum übergeht. Hierzu hat das AG Dortmund Richtlinien vorgegeben.

II.

1.

Die Klägerin hatte bereits 1953 ihre jetzige Mietwohnung zusammen mit ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann angemietet. Zum damaligen Zeitpunkt unterlag die Wohnung dem öffentlich geförderten Wohnungsbau; diese Eigenschaft erlosch erst zum 31.12.2003. Nach den seinerzeit geltenden Vorschriften hatte die Vermieterin nach den Vorschriften des preisgebundenen Wohnraums wirksam eine Wirtschaftseinheit gebildet. In der Zwischenzeit wurden eine ganze Reihe von Wohnungen aus dieser Wirtschaftseinheit privatisiert und verkauft.

2.

Auch bei der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2013 hat die Vermieterin teilweise Kostenpositionen nach einer Wirtschaftseinheit verteilt. Die Klägerin begehrt nunmehr im Wege einer Stufenklage zunächst die Neuerstellung der Abrechnungen ohne Abrechnungseinheit und in einer zweiten Stufe die Rückzahlung ggfls. überzahlter Vorauszahlungen.

3.

Das Amtsgericht Dortmund hat dem stattgegeben. Es wies darauf hin, dass sich zunächst durch den Wegfall der Eigenschaft als preisgebundenem Wohnraum nichts an der Berechtigung ändere, Wirtschaftseinheiten zu bilden. Sei diese wirksam gebildet worden, bleibe es dabei. Allerdings müsse für jede Abrechnungsperiode neu geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Bildung einer Wirtschaftseinheit noch vorlägen. Dies sei nicht mehr der Fall. Durch den Verkauf verschiedener Einheiten fehle es nach den tatsächlichen Gegebenheiten an dem u.a. erforderlichen Merkmal des unmittelbaren örtlichen Zusammenhangs. Daher seien die erteilten Abrechnungen materiell falsch und neu zu erstellen.

III.

1.

Die Bildung von Wirtschaftseinheiten im preisfreien Wohnraum ist an vier Voraussetzungen geknüpft (vergleiche bereits Oberlandesgericht Koblenz, Rechtsentscheid vom 27.02.1990, 4 W REMiet 32/8).

- Die Häuser müssen einheitlich verwaltet werden
- Sie müssen in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen
- Sie müssen einer gleichartigen Nutzung dienen und
- Sie dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert aufweisen

In der Praxis streitanfällig sind die Voraussetzungen, dass die Häuser in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen müssen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert aufweisen dürfen. Die Merkmale der einheitlichen Verwaltung und der gleichartigen Nutzung sind im Regelfall vom Vermieter leicht zu erfüllen.

Ein unmittelbarer örtlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn ein zusammenhängendes Bau- und Wohngebiet vorhanden ist. Dies ist u.a. nicht mehr gegeben, wenn entweder eine größere räumliche Distanz zwischen den Gebäuden besteht oder zwischen den Gebäuden Häuserzeilen liegen die einer anderen Verwaltung unterliegen. Ggfls. bedarf es einer eingehenden Untersuchung im Einzelfall, ob der Zusammenhang noch gegeben ist. In der besprochenen Entscheidung legte die Klägerin hierzu u.a. Luftbilder des Gebietes vor.

Ein wesentlicher Unterschied im Wohnwert kann beispielsweise vorliegen, wenn ein Neubau von 2015 eine Wirtschaftseinheit mit einem Altbau von 1956 bilden soll oder von zwei im gleichem Jahr errichteten Gebäude eines umfassend saniert wurde.

2.

Die Entscheidung ist auch dadurch geprägt, dass die Klägerin eine sog. Stufenklage erhob. Nicht selten ist der Inhaber eines Anspruches auf Informationen des Anspruchsgegners angewiesen, um die Höhe seines Anspruches zu ermitteln. Etwa bei Erbfällen ist der Pflichtteilsberechtigte auf Informationen zum Nachlass durch den Erben angewiesen. Auch bei Mietverhältnissen kann der Mieter seinen eventuellen Anspruch auf Rückzahlung seiner Vorauszahlungen erst nach Vorlage einer formell und materiell richtigen Abrechnung bestimmen. Bei einer separat erhobenen Auskunftsklage besteht das Risiko, dass bis zur rechtskräftigen Entscheidung über diese + die nachfolgende Auskunftserteilung der eigentliche Anspruch verjährt.

Um dies zu vermeiden, stellt die Zivilprozessordnung die sog. Stufenklage zur Verfügung. In einer ersten Stufe wird die Auskunft verlangt und die Verjährung auch bezüglich des eigentlichen Anspruchs gehemmt. Nach Auskunftserteilung wird in einer zweiten Stufe der sich aus der Auskunft ergebende Anspruch geltend gemacht. Ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Auskunft unrichtig bzw. unvollständig erteilt wurde, kann mit einer Zwischenstufe die Versicherung an Eides Statt verlangt werden, dass die Auskunft richtig bzw. vollständig ist.

Wichtig: Ist eine formell ordnungsgemäße Auskunft erteilt worden, die aber inhaltlich unrichtig oder unvollständig ist, kann der Auskunftsverpflichtete nur über den Druck der eidesstattlichen Versicherung zu einer Ergänzung bzw. Richtigstellung bewegt werden. Der Auskunftsanspruch ist und bleibt auch bei einer inhaltlich falschen Auskunft erfüllt.

IV.

Die Bildung einer Wirtschaftseinheit kann sinnvoll sein. Sie ist aber an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, die in jeder Abrechnungsperiode erneut vorliegen müssen. Da insbesondere die Feststellung, ob ein unmittelbarer örtlicher Zusammenhang gegeben ist bzw. die zusammengefassten Gebäude wesentliche Unterschiede im Wohnwert aufweisen im Einzelfall schwierig sein kann, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.