



Die Abrechnungsdivergenzen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht

Dr.jur. Dieter Hildebrandt

www.immo-goe.de

17te Immo-Gö



Einleitung

Strukturelle Unterschiede
Keine systematisch Angleichung

www.immo-goe.de





Der unterschiedliche Betriebskostenbegriff

- Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums
- Die Betriebskosten im Mietrecht
- Unterschiede

www.immo-goe.de



Abfluss- und Leistungsprinzip

Abrechnungsmethoden der Bildung der umzulegenden Gesamtkosten

- 1. Leistungsprinzip – Zeitpunkt der Rechnungstellung und Bezahlung egal**
- 2. Abflussprinzip – geleistete Zahlungen**
- 3. Abrechnung nach Rechnung**

www.immo-goe.de



§ Abfluss- und Leistungsprinzip

Abrechnung im Wohnungseigentum

Rechtsnatur: Rechnungslegung

Einnahmen-/Ausgabenrechnung

➤ Abflussprinzip

Besonderheiten bei

Heizkostenabrechnung – Verbrauch!

www.immo-goe.de

2



§ Abfluss- und Leistungsprinzip

Abrechnung im Mietverhältnis

Rechtsnatur: Wissenserklärung

Leistungs- oder Abflussrechnung

➤ Leistungsprinzip wegen
Verbrauchsabhängigkeit

Besonderheiten bei

Abwasserbescheiden

www.immo-goe.de

3



§ Abfluss- und Leistungsprinzip

Abrechnungsmöglichkeiten bei der vermieteten Eigentumswohnung nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip

- Kosten des Sondereigentums
- Abrechnung der Kosten des Gemeinschaftseigentums

www.immo-goe.de

4



§ Abfluss- und Leistungsprinzip

- Die Abrechnung unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Interessenlage bei der vermieteten Eigentumswohnung
- Die Möglichkeit abweichender Vereinbarungen
 - Zulässigkeit von abweichenden Vereinbarungen
 - » Vereinbarung des Abflussprinzips
 - » Vereinbarung einer vollständigen Bindung des Mieters an die Jahresabrechnung
 - Vereinbarungen auf individualvertraglicher Basis

www.immo-goe.de

5





Der Umlageschlüssel

- Die unterschiedlichen Umlageschlüssel im Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Die Umlage nach Miteigentumsanteilen im Mietvertrag
 - Überraschende Klausel?
 - Inhaltskontrolle

www.immo-goe.de



Abrechnungszeitraum

- Mietrecht jährlich
- WEG kalenderjährlich

www.immo-goe.de





Die Abrechnungsmodi im Mietverhältnis nach Umwandlung des Mietshauses in Wohnungseigentum

www.immo-goe.de



Abhängigkeit der Betriebskostenabrechnung von der Jahresabrechnung

- Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung
- Stellungnahme

www.immo-goe.de





Kontrollrechte des Mieters

- Belegeinsicht
- Einsicht in Teilungserklärung

www.immo-goe.de



Korrekturkatalog

- Miteigentumsanteil nur bei weniger 10% Abw.
- Vollwartungsverträge - Instandsetzungsanteil
- Hausmeister – Verwaltungsanteil
- Kleinreparaturklausel – Sondereigentum
- Instandhaltung - Gemeinschaftseigentum
- Sonderumlagen + Instandhaltungsrücklage
- Mieterwechsel

www.immo-goe.de





Fazit

Spannungsverhältnis zwischen
sachenrechtlicher Verbundenheit
der Miteigentümer und den
schuldrechtlichen Beziehungen
zum Mieter birgt erhebliches
Konfliktpotential

www.immo-goe.de

