

Die vermietete Eigentumswohnung

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung muss laufendes Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan, sowie abgerechnetes Hausgeld bezahlen.

Am liebsten würde der Eigentümer genau diese Kosten 1:1 an seine Mieter weitergeben. Das ist aber ohne weiteres nicht möglich. Die Regeln der Kostentragung der Wohnungseigentümer untereinander und die Regeln der Kostentragung des Mieters folgen anderen Grundsätzen. Einige Kostenarten der Wohnungseigentümer können schon grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden (z. B. allgemeine Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, usw.). Das ist auch durch eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag nicht möglich.

Das nächste Problem ist der Verteilerschlüssel. Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander, die Heizkosten nach Verbrauch.

Das Mietrecht sieht eine Kostenverteilung nach der Fläche vor, die nicht stets den Miteigentumsanteilen entspricht. Daher empfiehlt es sich – in den Grenzen des Möglichen –, den Verteilerschlüssel der Wohnungseigentümer auch gegenüber dem Mieter zu vereinbaren. Ratsam ist es, bei der Vermietung von Eigentumswohnungen speziell hierfür vorbereitete Mietverträge zu verwenden, die derartige Konstellation berücksichtigen.

Ein wenig Schützenhilfe für fehlerhafter Vereinbarungen eines besonderen Umlageschlüssels hat der BGH kürzlich geleistet. Danach kann die Grundsteuer für die Eigentumswohnung stets „durchgereicht werden“. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kaum Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt. Damit hat der BGH seine Rechtsprechung deutlich zu Gunsten der Eigentümer geändert.

Dr. Werner Wengenroth – Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht – Neustraße 33, 56457 Westerburg, 02663-3015, www.wengenroth-anwaelte.de