

*Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld**

Die Abrechnung bei Wohnungsmiete und -eigentum: Gemeinsamkeiten, Gegensätze, Abhängigkeiten**

Die vermietete Eigentumswohnung im Allgemeinen und deren Abrechnung im Besonderen werfen eine Reihe schwieriger Rechtsprobleme auf. Dieser Beitrag will sich diesen Fragen nähern, indem er zunächst unter I. Unterschiede und Gemeinsamkeiten von Mietnebenkosten und WEG-Kostenverteilung bei der Durchsetzung von Zahlungsansprüchen benennt. Im Weiteren soll dann unter II. das Augenmerk darauf gelegt werden, inwieweit der vermietende Eigentümer durch Gestaltung des Mietvertrags erreichen kann, die bei ihm anfallenden Kosten an den Mieter weiterzureichen. Schließlich ist unter III. eine aktuelle Entscheidung des VIII. Zivilsenats des BGH zum Anlass zu nehmen, um die Frist des Vermieters zur Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB angesichts seiner Abhängigkeit von der Zulieferung des WEG-Verwalters zu würdigen.

I. Die Durchsetzung von Zahlungsforderungen

Der Vermieter und die rechtsfähige Gemeinschaft wollen jeweils als Gläubiger ihre Forderungen gegenüber Mieter bzw. den einzelnen Wohnungseigentümer durchsetzen.

1. Die zwei verschiedenen Modelle

Die beiden Ansprüche einerseits aus Miete und andererseits aus dem Wohnungseigentumsrecht unterscheiden sich in ihrer Struktur nach grundlegend:

Das gesetzliche Leitbild des Mietrechts ist die Inklusivmiete. § 556 BGB ermöglicht es aber, dass die Parteien dem Vermieter einen Ausgleichsanspruch wegen ihm treffender Betriebskosten gegen den Mieter einräumen.¹ Es bedarf dafür aber einer ausdrücklichen Abrede. Es sind für das laufende Jahr Vorschüsse zu vereinbaren, danach ist abzurechnen, um den Inhalt des mietvertraglichen Anspruchs zu fixieren. Anspruchsgrundlage für einen Anspruch auf Betriebskosten ist also der Mietvertrag.

* Der Verfasser ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht sowie Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld.

** Die Nachweise in diesem Vortragsmanuskript sollen eine Orientierung ermöglichen, Vollständigkeit wird nicht angestrebt.

¹ Näher dazu und zum Folgenden *Jacoby*, Die Rechtsnatur der Betriebskostenabrechnung, ZMR 2017, 781 ff.

Im Wohnungseigentumsrecht dienen Ansprüche aus Wirtschaftsplan/Sonderumlage und Jahresabrechnung der Finanzausstattung der Gemeinschaft. Sie sind nach § 28 WEG gesetzlich vorgesehen. Jedoch gewährt diese Regelung keinen Anspruch, sondern nur Beschlusskompetenz, von der die Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung Gebrauch machen müssen. Die einzelnen Ansprüche werden durch Beschlüsse begründet.² Dabei begründet in aller Regel der Wirtschaftsplanbeschluss den maßgeblichen Anspruch. Indessen hat der Beschluss über die Jahresabrechnung lediglich die Funktion, den Beschluss über den Wirtschaftsplan im Umfang der sog. Abrechnungsspitze zu ergänzen oder zu korrigieren.³ Der Wirtschaftsplan wird um den erforderlichen Betrag durch Beschluss über die sog. Abrechnungsspitze in der Jahresabrechnung ergänzt, also erweitert, falls der Wirtschaftsplan nicht auskömmlich war. War der Wirtschaftsplan indessen übersetzt, korrigiert der Abrechnungsbeschluss den Wirtschaftsplanbeschluss, indem er diesen reduziert.⁴

Dieses Zusammenspiel der beiden Beschlüsse hat folgende Auswirkung: Bei Rückständen auf den Wirtschaftsplan kann die Klage nicht allein auf die Jahresabrechnung gestützt werden, weil der ja nur ergänzt und korrigiert, sondern muss insoweit auf den Wirtschaftsplan gestützt werden.

2. Verjährung und Streitgegenstand

Die Unterschiede von Miete und WEG wirken sich bei Verjährung und Streitgegenstand weniger aus.

Bei der Miete handelt es sich um einen einheitlichen Anspruch auf Tragung der Betriebskosten aus dem Mietvertrag. Die Unterscheidung zwischen Vorauszahlung und Abrechnungsanspruch ist lediglich wie sonst bei anderen Vorauszahlungsvereinbarungen eine Unterscheidung im Hinblick auf die Fälligkeit des einheitlichen Anspruchs. Entgegen einer durchaus vertretenen Auffassung kann das aber nicht dazu führen, dass die Verjährung von Vorauszahlungsrückständen mit der Abrechnung neu beginnt.⁵ Vielmehr ist der Lauf der

² BGHZ 156, 279 = NJW 2003, 3550 = WuM 2003, 716.

³ BGH NJW 2012, 2797 = WuM 2012, 524 Rn. 23.

⁴ Diese Wirkung der Jahresabrechnung ist keinesfalls allgemein anerkannt, zutreffend *Häublein*, in: Staudinger, 2018, § 28 Rn. 217.

⁵ So aber *Langenberg*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 556 Rn. 512.

Verjährung für diese Ansprüche ab Fälligkeit des jeweiligen Vorschusses gem. §§ 195, 198 BGB zu berechnen.⁶ Denn in verjährungsrechtlicher Hinsicht muss sich der Vermieter daran festhalten lassen, dass er diesen Anspruch ab Fälligkeit der Vorschüsse durchsetzen konnte. Durch die Abrechnung verändert sich der Anspruch allenfalls der Höhe nach. An diesem ändert auch der Umstand nichts, dass der Vermieter ab Abrechnungsreife nur noch aus der Abrechnung vorgehen kann. Da er das selbst in der Hand hat, erwächst ihm dadurch kein verjährungsrechtlich relevanter Einwand, die Durchsetzung ist nicht etwa nach § 205 BGB wegen eines Leistungsverweigerungsrechts gehemmt. Entsprechend kann der Vermieter eine ursprünglich auf Vorauszahlungen erhobene Klage nach der Abrechnung gem. § 264 ZPO auf eine Klage aus der Abrechnung umstellen, weil der Vermieter denselben Anspruch weiterhin geltend macht.⁷

Im Wohnungseigentumsrecht sind die Ansprüche aus Wirtschaftsplan und etwaige zusätzlich aus der Jahresabrechnung auf die sog. Abrechnungsspitze ohnehin selbstständig. Daher beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Wirtschaftsplan nach §§ 195, 199 BGB mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig werden. Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung.⁸ Eine gerichtliche Auseinandersetzung über den Anspruch aus Wirtschaftsplan wird durch den Abrechnungsbeschluss grundsätzlich nicht berührt. Allein soweit die Abrechnung reduzierend auf den Wirtschaftsplan einwirkt, ist insoweit die Klage für erledigt zu erklären.

3. Ausschluss von Einwendungen

Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung können ausgeschlossen sein. Im Mietrecht bewirkt das das Zusammenspiel von § 556 Abs. 3 S. 3 u. 6 BGB, im Wohnungseigentumsrecht die Bestandskraft des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Der Umfang des Ausschlusses ist daher grundverschieden.

Der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hat durch die Rechtsprechung des BGH einen erheblichen Umfang erhalten:⁹ Der Ausschluss gilt grundsätzlich auch für solche tatsächlich in der Abrechnung umgelegten Kosten, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in

⁶ *Jacoby*, ZMR 2017, 781, 787

⁷ BGH NJW 2011, 145 = WuM 2010, 490 Rn. 22.

⁸ BGH NJW 2012, 2797 = WuM 2012, 524.

⁹ BGH NJW 2016, 2254 = WuM 2016, 420.

Verbindung mit der BetrKV in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Darüber hinaus werden auch Fehler erfasst, die Vorauszahlungen zu niedrig ansetzen.

Im Wohnungseigentumsrecht ergibt sich ein deutlich engerer Einwendungsausschluss, weil er nur solche Punkte erfassen kann, hinsichtlich derer den Eigentümern im Abrechnungsbeschluss Beschlusskompetenz eingeräumt ist. Das ist zu verneinen bei Berücksichtigung von Altrückständen,¹⁰ aber auch bei der Einbeziehung von sonstigen Ansprüchen wie Schadensersatzforderungen, die nicht auf Umlage von Kosten beruhen¹¹. Da – wie bereits ausgeführt – B schlussgegenstand bloß die sog. Abrechnungsspitze ist, wird vom Abrechnungsbeschluss auch nicht erfasst, ob Zahlungen auf den Wirtschaftsplan erbracht wurden. Insoweit besteht also auch kein Einwendungsausschluss.

II. Die Orientierung des Mietvertrags an der WEG-Kostenverteilung

Das Gesetz weist dem Vermieter das Risiko zu, ob er die bei ihm anfallenden Kosten auf den Mieter abwälzen kann. Deswegen kommt ihm die Aufgabe zu, den Mietvertrag so zu gestalten, dass ihm eine Umlage der ihn treffenden Kosten möglich ist. Kümmert er sich darum nicht, verwendet er einen Standardvertrag zur Vermietung eines Zinshauses, wird er schlicht das Nachsehen haben.

1. Die Struktur der Abrechnungspositionen

Der Vermieter muss bei der Gestaltung des Mietvertrags unterschiedliche Arten von Abrechnungspositionen unterscheiden.

a) Die Grundsteuer trifft ihn persönlich, diese läuft also nicht über die WEG. Insoweit muss dem Vermieter daran gelegen sein, seine Kosten aus dem Grundsteuerbescheid weiterzureichen.

b) Die Jahresabrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer enthält eine Reihe von Kostenpositionen, die ihrer Art aufgrund § 2 Nr. 2 - 17 BetrKV umlegbar sind.

Innerhalb dieser Posten nehmen die Kosten für Heizung und Warmwasser eine Sonderrolle ein, weil diese aufgrund der HeizkostenV zu verteilen sind. Weiter lässt sich zwischen

¹⁰ BGH NJW 2012, 2796.

¹¹ Vgl. BGH NJW 2011, 1346 Rn. 9.

verbrauchsunabhängigen Kosten sowie solchen, bei denen der Verbrauch erfasst und danach umgelegt wird (ggf. Kaltwasser, Müll) unterscheiden.

Für die Festlegung des Umlageschlüssels hinsichtlich dieser Positionen kann sich nach BGH der Vermieter im Mietvertrag vorbehalten, diesen Schlüssel nachträglich nach billigem Ermessen gem. §§ 315 f. BGB zu bestimmen. Ein solcher Vorbehalt im Mietvertrag sei nicht nur individualvertraglich möglich, sondern halte auch der AGB-Kontrolle stand.¹²

c) Schließlich wird die Jahresabrechnung sonstige Positionen enthalten, die aufgrund des Mietvertrags nicht umgelegt werden dürfen, etwa Kosten für Instandhaltung.

2. Verteilung nach der HeizkostenV

Ein ganz eigenständiges Umlagesystem gibt die HeizkostenV in Bezug auf die Kosten für Heizung und Warmwasser vor.

a) Zwingende Natur der Heizkostenverordnung auch im WEG

Die Abrechnung der vermieteten Eigentumswohnung wird erheblich dadurch erleichtert, dass die Heizkostenverordnung nach § 3 auch unter Wohnungseigentümern zwingend anzuwenden ist. Dafür sind also – wie der BGH klargestellt hat –¹³ weder Beschluss noch Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderlich. Eine abweichende Regelung ist unbeachtlich.

Eine den Anforderungen der HeizkostenV nicht genügende Abrechnung ist auch dann anfechtbar, wenn die Wohnungseigentümer (noch) keine der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung eingeführt haben. Dann müssen sie eine solche Regelung nachholen, damit auf ihrer Grundlage die Heizkosten verteilt werden können. Fehlt es für die Vergangenheit an der Verbrauchserfassung, ist über § 9a HeizkostenV nach Wohnfläche abzurechnen.

b) Anpassungsfähigkeit

Dem vermietenden Wohnungseigentümer hilft ferner die erleichterte Anpassung nach der HeizkostenV. Soweit die Verordnung in § 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8, 9 Wohnungseigentümern bzw. Vermieter einen Ermessensspielraum einräumt, kann der Vermieter nach § 6 Abs. 4 HeizkostenV Änderungen vornehmen, wenn sie durch sachgerechte Gründe gedeckt werden.

¹² BGH NJW 2015, 952 = WuM 2015, 33.

¹³ BGH ZMR 2012, 372 = WuM 2012, 222 Rn. 9.

3. Sonstige Positionen

Abgesehen von der Heizkostenverordnung unterscheiden sich die Maßstäbe grundlegend, die nach Gesetz für das Mietverhältnis und die Wohnungseigentümergeinschaft gelten. § 556a BGB stellt im Grundsatz auf die Wohnfläche ab, während § 16 Abs. 2 WEG die Miteigentumsanteile für maßgebend erklärt.

a) Gebäudebezogene Abrechnung

Das wirkt sich aus, wenn man – wie bislang ganz überwiegend verlangt – gebäudebezogen abrechnet. Eine Anpassung lässt sich dann allein über die Umlagevereinbarung im Mietvertrag erreichen. Der vermietende Eigentümer muss den Maßstab im Mietvertrag so wählen, wie er unter den Wohnungseigentümern gilt. Ist unter den Eigentümern kein von § 16 Abs. 2 WEG abweichender Maßstab bestimmt, hat der Vermieter auf die Vereinbarung des Schlüssels Miteigentumsanteile hinzuwirken.

Insoweit kommt der BGH dem Vermieter entgegen. Der Vermieter muss zwar die Umlage dieser Kosten mit dem Mieter vereinbaren. Es bedarf aber nicht der Angabe eines Umlageschlüssels. Denn der Vermieter darf quasi als wohnungsbezogene Abrechnung die gesamte ihm belastete Grundsteuer weiterreichen.¹⁴

Gegen den wohnungseigentumsrechtlichen Maßstab der Miteigentumsanteile ist grundsätzlich nichts einzuwenden. So hat der BGH ausgesprochen, dass der Maßstab „Miteigentum“ aus sich heraus verständlich ist. Er bedarf daher keiner Erläuterung, damit eine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt.¹⁵ Allerdings kann der MEA-Schlüssel die tatsächliche Nutzungsmöglichkeiten (Wohnfläche) unberücksichtigt lassen. Im Vergleich zur Nutzfläche kann der MEA-Schlüssel folglich zu einer erheblichen Mehrbelastung einzelner Eigentümer führen. Dann wird diesen Eigentümern nur im Ausnahmefall ein Anspruch auf Änderung der Kostenverteilung zustehen.¹⁶ Vielfach haben die Eigentümer die Nachteile eines MEA-Schlüssels aber zu tragen. Der BGH erwägt im Anschluss an die Gesetzesbegründung einen Anpassungsanspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG überhaupt erst ab einer

¹⁴ BGH WuM 2011, 684 Rn. 7.

¹⁵ BGH NJW 2009, 283 Rn 28.

¹⁶ BGHZ 186, 34 = ZMR 2010, 778; BGH ZMR 2011, 485.

Kostenmehrbelastung von 25 %.¹⁷ Ob der Wohnungseigentümer entsprechende Nachteile an den Mieter weiterreichen kann, ist noch nicht geklärt. Die vermietetfreundliche Auslegung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den BGH¹⁸ spricht für die Möglichkeit, solange der Vermieter eine Änderung in der Eigentümergemeinschaft nicht herbeiführen kann.

b) Wohnungsbezogene Abrechnung

Spezifische Betrachtung verdient die Grundsteuer. Die Grundsteuer wird direkt gegenüber jedem Wohnungseigentümer erhoben. Daher verursacht sie keine Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft, hat folglich in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft keinen Platz. Die Kosten sind für den Vermieter jedoch nach § 2 Nr. 1 BetrKV umlegbar. Ursprünglich vertrat die Rechtsprechung die Auffassung, auch die Grundsteuer sei nach dem vereinbarten oder sonst kraft Gesetzes geltenden Schlüssel zu verteilen.¹⁹ So entschied der BGH einen Fall, in dem das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als Umlegungsmaßstab vereinbart war. Daher sollte auch die Gesamtgrundsteuerlast aller Wohnungseigentümer nach diesem Flächenschlüssel auf die einzelnen Mieter zu verteilen sein. Inzwischen hat der BGH entschieden, dass es hinsichtlich der Grundsteuer eines Umlageschlüssels nicht bedarf.²⁰ Da die Grundsteuer direkt dem vermietenden Eigentümer von der Kommune berechnet werde, könne der Vermieter diesen Betrag an den Mieter weitergeben.

Die Entscheidung des BGH zur Grundsteuer gibt Anlass, den einschlägigen Abrechnungsmaßstab bei vermietetem Wohnungseigentum grundlegend zu hinterfragen. Herkömmlich wird auch für die Abrechnung der vermieteten Eigentumswohnung eine gebäudebezogene Kostenerfassung und -verteilung zugrunde gelegt. Die aktuelle Entscheidung des BGH zur Grundsteuer geht indessen hinsichtlich dieser Kostenposition von einer wohnungsbezogenen Kostenerfassung und -verteilung aus. Es würde die Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung erheblich erleichtern, wenn sich dieser – ursprünglich von Blank verfochtene –²¹ Ansatz verallgemeinern ließe. Denn spätestens seit

¹⁷ BGHZ 186, 34 = ZMR 2010, 778.

¹⁸ BGH NJW 2008, 440 = WuM 2008, 29.

¹⁹ BGH ZMR 2004, 662.

²⁰ BGH ZMR 2012, 173 Rn. 7.

²¹ *Blank*, NZM 2004, 365, 370 ff.

Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft werden alle Kostenpositionen dem Wohnungseigentümer direkt gegenüber berechnet, zwar nicht von der Kommune wie bei der Grundsteuer, aber von der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft in der Jahresabrechnung. Es bedürfte dann für die vermietete Wohnungseigentumswohnung gar keiner Umlagevereinbarung. Birgt der Abrechnungsschlüssel innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Nachteile für den vermietenden Eigentümer, die er über die Abrechnung an den Mieter weitergibt, bliebe dem Mieter immer noch der Einwand der Unwirtschaftlichkeit des § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB. Da der Mieter so hinreichend geschützt ist, bleibt nur zu hoffen, dass die Idee der wohnungsbezogenen Abrechnung mit dem Rückenwind der dargestellten BGH-Entscheidung künftig mehr Aufmerksamkeit und Rückhalt erhält.

III. Die Erstellung der Mietabrechnung

Eine aktuelle Entscheidung des BGH gibt Anlass, die Ausschlusswirkung von § 556 Abs. 6 S. 3 BGB für vermietetes Wohnungseigentum näher zu betrachten: § 556 Abs. 3 BGB verlangt, die Abrechnung binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erstellen. Die Abrechnungsfrist verlängert sich allein, wenn der Vermieter die Verzögerung nicht zu verschulden hat. Im Wohnungseigentumsrecht hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen, über die die Eigentümer dann beschließen müssen. Im Grundsatz hat der Verwalter die Abrechnung binnen sechs Monaten vorzulegen. Die Bestandskraft des Abrechnungsbeschlusses kann sich freilich gerade dann verzögern, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung angefochten wird.

1. Vertretenmüssen bei fehlender WEG-Abrechnung

Umstritten war, ob sich der vermietende Eigentümer im Verhältnis zum Mieter auf eine unverschuldete Verzögerung berufen kann, solange es an einer bestandskräftigen Jahresabrechnung fehlt.²² Im Ergebnis ist das zu verneinen, gleich ob keine Abrechnung vorgelegt wurde oder ob es wegen einer Anfechtung an einer bestandskräftigen Jahresabrechnung fehlt. Denn diese Verzögerungen stammen allein aus der Sphäre des vermietenden Eigentümers. Insoweit hat er dafür zu sorgen, vom Wohnungseigentumsverwalter hinreichende Informationen zu erhalten, um seine

²² Gegen Entlastung *Gies*, NZM 2002, 514; indessen dafür *Drasdo*, NZM 2004, 372, 374.

Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Der Bestandskraft der Jahresabrechnung bedarf es dafür nicht.

So entscheidet nun auch der BGH.²³ Der Vermieter einer Eigentumswohnung habe über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliege. Ein solcher Beschluss sei keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB.

So nimmt der BGH eine Mittelposition ein. Der Vermieter ist ohne Jahresabrechnung einerseits weder stets entschuldigt. Noch muss der Vermieter andererseits ein Verschulden des Verwalters sich zurechnen lassen. Letztlich nicht geklärt hat der BGH aber, wie die Pflicht zur WEG-Abrechnung im Einzelnen ausgestaltet ist.²⁴

Der Vermieter benötigt für die Abrechnung Daten (Verbrauchswerte etc.). Insoweit muss er sich im Verhältnis zum Mieter eine Pflicht anrechnen lassen, diese Daten vom Verwalter zu beschaffen. Als Grenze mag man hier die standhafte, unüberwindbare Weigerung des Verwalters, jedenfalls einstweilen bis zur Abberufung desselben, anerkennen., Freilich kann es gerade in Großanlagen einen erheblichen Aufwand bedeuten, aus den Daten eine Abrechnung zu gewinnen. Das Risiko dieser Komplexität trägt der Verwalter, ggf. muss er Hilfspersonen einschalten.

2. Etwaige Regressmöglichkeiten

Dem vermietenden Eigentümer können so aus der verzögerten Abrechnung Schäden entstehen. Entweder rechnet er gegenüber dem Mieter nicht rechtzeitig richtig ab, so dass ihm Nachzahlungsansprüche verloren gehen. Oder er muss zusätzliche Kosten für eine Hilfsperson aufwenden, die ihm bei der Erstellung der Abrechnung hilft.

Richtiger Haftungsadressat ist grundsätzlich der Wohnungseigentumsverwalter. Dieser haftet den einzelnen Eigentümer für Pflichtverletzungen aus § 280 Abs. 1 BGB. Die Verwalterpflichten bestehen, wie es § 27 Abs. 1 WEG ausdrücklich anordnet, jedenfalls in

²³ BGH NJW 2017, 2608 = WuM 2017, 138.

²⁴ Vgl. Beyer, jurisPR-MietR 13/2017 Anm. 3; Flatow, AnwZert MietR 16/2017 Anm. 1.

Form einer Schutzpflicht auch gegenüber den einzelnen Eigentümern. Einschlägige Pflichten sind die zur Gewährung von Belegeinsicht, § 666 BGB, vor allem aber die Pflicht zu richtiger und rechtzeitiger Abrechnung aus § 28 Abs. 3 WEG.

Indessen scheiden Ansprüche gegen die rechtsfähige Gemeinschaft aus, weil die Pflicht zur Abrechnung allein beim Verwalter liegt. Auch Ansprüche gegen einzelne Eigentümer kommen grundsätzlich nicht in Betracht. Stimmverhalten bei der Beschlussfassung über die Abrechnung oder die Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses werden kaum einmal eine Verletzung der Eigentümerpflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG darstellen.