



»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Die Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung

Wann kann der Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter die Betriebskostenabrechnung erstellen? Diese Frage muss immer dann gestellt werden, wenn es bei der Verabschiedung der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung zu Verzögerungen kommt. Sei es, dass der Verwalter mit der Abrechnungserstellung säumig ist, keine Eigentümerversammlung abgehalten wird, die Eigentümer die Genehmigung der Abrechnung verweigern oder die Abrechnung gerichtlich für ungültig erklärt wird.

Auf welcher Basis soll der vermietende Wohnungseigentümer nun die dem Mieter zu erteilende Betriebskostenabrechnung erstellen?

Was geschieht bei Versäumung der mietrechtlichen Abrechnungsfrist?

Zu diesen Fragen hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung Stellung bezogen.

BGH, Urt. v. 25.1.2017 – VIII ZR 249/15

Der Fall:

Die spätere Beklagte B hatte von V dessen Eigentumswohnung gemietet. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass B neben der Kaltmiete auch die üblichen Betriebskosten zu entrichten hatte, und zwar in Form von monatlichen Vorauszahlungen, über welche der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen hatte. Da der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die Jahresabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 erst 2013 vorlegte und beschließen ließ, erteilte V der Beklagte B die Betriebskostenabrechnungen erst Ende des Jahres 2013. Da B sich weigerte, die Nachzahlungen aus den jeweiligen Betriebskostenrechnungen zu entrichten, wurde sie von V auf Zahlung verklagt.

Das Problem:

Der Vermieter von Wohnraum muss, soweit er mit seinem Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart hat, die betreffende Betriebskostenabrechnung bis spätestens zum Ablaufe des folgenden Abrechnungsjahres vorlegen. Anderenfalls verliert der Vermieter seinen Anspruch auf etwaige Nachzahlungen (vgl.: § 556 Abs. 3 BGB).

Daher berief sich die beklagte Mieterin darauf, dass der klagende Vermieter die Abrechnungen für 2010 und 2011 bis zum Ablauf der Jahre 2011 bzw. 2012 hätte vorlegen müssen. Da diese erst 2013 vorlagen, müsse sie nicht zahlen.

Dagegen wandte V ein, dass er die Abrechnungsfrist nicht schuldhaft versäumt habe. Mangels Vorlage der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft sei er doch gar nicht in der Lage gewesen, gegenüber seiner Mieterin abzurechnen. Fraglich und bis dahin höchstrichterlich nicht entschieden war nun, ob es tatsächlich zutrifft, dass der vermietende Eigentümer ohne Vorliegen der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung seinem Mieter gegenüber nicht abzurechnen in der Lage ist (so: AG Offenbach, Urt. v. 7.7.2015 - 37 C 29/15) oder ob die den Vermieter treffende Pflicht zur Erteilung der Betriebskostenabrechnung von dem Vorliegen der WEG-Abrechnung unabhängig ist (so: AG Erfurt, Urt. v. 14.8.2013 - 5 C (WEG) 51/12).

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass die Pflicht zur Betriebskostenabrechnung unabhängig davon besteht, ob eine wohnungseigentumsrechtliche Jahresabrechnung vorliegt. Zwar entstehe die Zahlungspflicht des vermietenden Eigentümers erst durch die Beschlussfassung über die WEG-Abrechnung. Dies sei aber im Verhältnis zum

Mieter gleichgültig, denn mietrechtlich kommt es nur auf den tatsächlichen Anfall der Kosten und nicht darauf an, dass diese von Dritten genehmigt werden. Gleichwohl könne sich der vermietende Eigentümer aber auf mangelndes Verschulden berufen, denn praktisch gesehen sei er von der WEG-Abrechnung abhängig und behalte seinen Nachzahlungsanspruch.

Praxis-Tipp:

In dem vom BGH entschiedenen Fall verlor der Vermieter den Prozess, weil er selbst nichts unternommen hatte, um den Verwalter zur Erstellung der überfälligen Abrechnungen zu veranlassen.

In solchen Fällen müssen vermietende Wohnungseigentümer also umgehend aktiv werden, um nicht in die Fristenfalle des mietrechtlichen Betriebskostenrechts zu tappen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht