

VIII ZR 249/15 - Betriebskostennachforderungen des Vermieters

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob der [Vermieter](#) einer Eigentumswohnung, auch noch nach Ablauf der Jahresfrist des § [556 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) für die Abrechnung über die Betriebskosten eine Nachforderung geltend machen kann, wenn der WEG-Verwalter verspätet abgerechnet hat.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagte war [Mieterin](#) einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen [Wohnung](#) des Klägers, für die sie neben der Nettomiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten hatte. Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem [Mieter](#) abgerechnet werden. Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte.

Mit seiner Klage hat der Kläger für die jeweiligen Abrechnungszeiträume Nachforderungen geltend gemacht. Die Klage ist in allen Instanzen ohne Erfolg geblieben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der [Vermieter](#) einer Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § [556 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) über die Betriebskosten abzurechnen hat, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Nur wenn der [Vermieter](#) die Verspätung nach § [556 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BGB](#) nicht zu vertreten hat, wofür er darlegungs- und beweiselastet ist, kann er nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist gemäß § [556 Abs. 4 BGB](#) unwirksam.

Nach § [556 Abs. 3 Satz 1 BGB](#) ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Abrechnungspflicht ist nicht davon abhängig, dass dem [Vermieter](#) einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, die regelmäßig als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem [Mieter](#) genutzt wird. Eine solche (ungeschriebene) Voraussetzung ist der Vorschrift nicht zu entnehmen, ergibt sich auch nicht aus den Gesetzesmaterialien oder der Gesetzessystematik und wäre insbesondere mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den [Mieter](#) und - durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten - rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde hierdurch der [Mieter](#) einer Eigentumswohnung in einer aus Sachgründen nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem [Mieter](#) einer sonstigen [Wohnung](#) benachteiligt, da er durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG dem erhöhten

Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten.

Die [Verpflichtung](#) des einzelnen Wohnungseigentümers, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG), entsteht zwar gegenüber den anderen Eigentümern im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Kosten und Lasten, sondern erst durch den Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG. Dieser Beschluss entfaltet jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem [Mieter](#), keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

Damit kann ein [Vermieter](#) einer Eigentumswohnung, wenn die Hausverwaltung die WEG-Abrechnung verspätet erstellt hat, nach Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Nachforderung geltend machen, wenn er die verspätete Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten hat, was er konkret darzulegen hat.

Hieran fehlte es. Zwar muss sich der Kläger ein Verschulden des (früheren) Verwalters der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) nicht zurechnen lassen, weil dieser, wie der Senat nunmehr entschieden hat, grundsätzlich - und so auch hier - nicht [Erfüllungsgehilfe](#) des [Vermieters](#) der Eigentumswohnung hinsichtlich der Erstellung der mierechtlichen Betriebskostenabrechnung ist. Der Kläger hat jedoch lediglich geltend gemacht, die bis zum 31. Dezember 2012 tätige Hausverwaltung habe die Wohngeldabrechnung der Hauseigentümer für die Jahre 2010 und 2011 nicht ordnungsgemäß erstellt und sei wegen dieser Versäumnisse von der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) zum 31. Dezember 2012 abberufen worden. Die neue, ab 1. Januar 2013 tätige Hausverwaltung sei mit Beschluss der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) vom 20. August 2013 zur Abrechnung der Wohngelder für die Jahre 2010 und 2011 beauftragt worden und habe diese im November 2013 fertiggestellt. Dies genügt nicht. Denn es fehlt jeder Vortrag dazu, was der Kläger selbst veranlasst hat, nachdem für ihn im Laufe des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig vorlegen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung eignete.

BGH-Urteil vom 25. Januar 2017 - [VIII ZR 249/15](#); [BGH PM 11/2017](#)

Vorinstanzen:

[Amtsgericht Schwetzingen](#) - Urteil vom 26. November 2014 - 4 C 81/14

[Landgericht Mannheim](#) - Urteil vom 14. Oktober 2015 - 4 S 142/14