

## **Betriebskostenabrechnung für vermietete Eigentumswohnung: Es gilt die allgemeine 12-Monatsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)**

BGH, Urteil vom 25. Januar 2017 <sup>1</sup>

In aller Regel kann der Vermieter einer Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter die Betriebskosten nicht „autonom“ abrechnen, sondern er ist hierfür auf die Jahresabrechnung des Verwalters der Eigentümergemeinschaft angewiesen. Bei einem zuverlässigen Verwalter treten hierbei erfahrungsgemäß keine Probleme auf, weil die Abrechnung so rechtzeitig erstellt und von der Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 5 WEG beschlossen wird, dass der Vermieter gegenüber seinem Mieter über dessen Vorauszahlungen innerhalb der Zwölfmonatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abrechnen kann. Umstritten war bislang jedoch, was zu gelten hat, wenn die Erstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter oder die Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig erfolgt und der Vermieter aus diesem Grund gegenüber seinem Mieter die Abrechnungsfrist nicht gewahrt hat. An der Geltendmachung einer Nachforderung wäre er in einem solchen Fall nicht gehindert, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Mit einem Urteil vom 25. Januar 2017 hat der VIII. Senat des BGH diese Frage geklärt; danach ist auch der Vermieter einer Eigentumswohnung an die mietrechtliche Abrechnungsfrist gebunden, und er muss eigene Bemühungen um eine fristgerechte WEG-Jahresabrechnung dartun, wenn er geltend machen will, dass er eine Verspätung nicht zu vertreten hat.

### Der Fall:

Die Mieterin hatte eine Eigentumswohnung gemietet, 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, 2011 und 2012 rechnete der Vermieter gegenüber der Mieterin erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergemeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die von der (neuen) Hausverwaltung erstellte Jahresabrechnungen nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte.

Mit seiner Klage hat der Vermieter für die jeweiligen Abrechnungszeiträume Nachforderungen in Höhe von insgesamt rd. 1.580 Euro geltend gemacht. Die Verzögerung hat er damit erklärt, die bisherige, zum 31. Dezember 2012 abberufene Hausverwaltung habe für diese Zeiträume keine ordnungsgemäßen Abrechnungen erstellt. Die ab Januar 2013 eingesetzte neue Verwaltung habe die Abrechnungen, mit deren Erstellung sie im August 2013 beauftragt worden sei, im November 2013 der Eigentümergemeinschaft vorgelegt. Mit der Nachforderung von rd. 553 Euro für 2012 und einem Teil der Nachforderung für 2011 hat der Ver-

---

<sup>1</sup> VIII ZR 249/15, WuM 2017, 138 = Grundeigentum 2017, 345 = NZM 2017, 216 = ZMR 2017, 303 (St. 17.5.2017)

mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses gegen den Anspruch der Mieterin auf Rückzahlung des Kautionsguthabens aufgerechnet. Der Restbetrag von 941,79 Euro für 2010 und 2011 ist Gegenstand der vorliegenden Klage.

Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters hat der BGH zurückgewiesen.

#### Die Entscheidung:

##### *1) Bisheriger Meinungsstand in Rechtsprechung und Schrifttum zur Betriebskostenabrechnung für vermietete Eigentumswohnung*

Nach der bisher wohl überwiegenden Meinung ist Voraussetzung für die Abrechnung des Vermieters einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters ein wirksamer Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung der Hausverwaltung; erst durch diesen Beschluss werde eine (fällige) Verpflichtung des Vermieters gegenüber der Eigentümergemeinschaft (in konkreter Höhe) begründet, davor seien die Kosten für ihn noch nicht i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und des § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV entstanden.<sup>2</sup>

Demgegenüber stellt die Gegenmeinung darauf ab, dass die Rechtsbeziehungen des Wohnungseigentümers zur Eigentümergemeinschaft (und ihrem Verwalter) einerseits sowie zu seinem Mieter andererseits von einander unabhängig sind und ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Jahresabrechnung deshalb keine rechtliche Voraussetzung für eine Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter ist.<sup>3</sup>

##### *2) Die Begründung des BGH*

Der BGH hält die letztgenannte Auffassung für zutreffend und begründet dies eingehend nach den klassischen Auslegungskriterien des Gesetzeswortlauts, der Gesetzesmaterialien, der Gesetzessystematik und des Sinn und Zwecks der Bestimmung des § 556 Abs. 3 BGB.

###### *a) Der Wortlaut des § 556 BGB<sup>4</sup>*

Der Wortlaut des § 556 BGB gibt nichts für die Annahme her, dass ein Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG Voraussetzung für die Entstehung oder die Fälligkeit und für die Abrechnung der Betriebskosten im Wohnraummietverhältnis ist. Weder die Definition des Begriffs der Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV) noch etwa die Bestimmung der Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) stellen auf die Fälligkeit der entstandenen Kosten ab; maßgebend ist allein, ob sie "laufend entstehen".

---

<sup>2</sup> RNr. 18

<sup>3</sup> RNr. 19.

<sup>4</sup> RNr. 21 ff

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers gegenüber den anderen Eigentümern, seinen Anteil an den Gemeinschaftskosten zu tragen, erst durch den Beschluss über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 5 WEG) entsteht. Die Kosten seines Sondereigentums hat der Wohnungseigentümer ohnehin selbst (und unmittelbar) zu tragen.

Die interne Kostenverteilung, d.h. der Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG, entfaltet keine Bindungswirkung gegenüber Dritten, insbesondere etwa dem Mieter. Die laufende Entstehung und das Anfallen von Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist vielmehr allein nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

b) *Die Gesetzesmaterialien zu § 556 Abs. 1 und 3 BGB<sup>5</sup>*

Nach den Gesetzesmaterialien zu der durch das MietRefG geschaffenen Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB ging es dem Gesetzgeber darum, Abrechnungssicherheit für den Mieter und durch "zeitnahe" Abrechnung rasch Klarheit und Rechtssicherheit über diesbezügliche Forderungen in der einen oder anderen Richtung zu schaffen. Mit diesem Ziel wäre die Bindung der Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung an die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung nicht zu vereinbaren, weil sie die Einhaltung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB "unnötig gefährden" würde.

In diesem Zusammenhang verweist der BGH auch auf die Gesetzesbegründung zu § 556 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB. Dort sind für Fälle, in denen der Vermieter eine verspätete Abrechnung ausnahmsweise nicht zu vertreten hat (und deshalb auch nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist noch Nachforderungen geltend machen kann), als Beispiele die lange nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erstellten Abrechnungen eines Versorgungsunternehmens und die Festsetzung von Steuern oder Abgaben genannt. Dem Ziel einer möglichst raschen Klärung gegenseitiger Ansprüche dient überdies die - erst auf Vorschlag des Rechtsausschusses - im Interesse der Ausgewogenheit der Regelung in § 556 Abs. 3 BGB mit den Sätzen 4 und 5 eingefügte Einwendungsfrist für den Mieter.

Für eine einheitliche Handhabung des Betriebskostenrechts spricht schließlich auch die Begründung für die Aufnahme der Definition des Begriffs der Betriebskosten in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in den Materialien des Gesetzes vom 5. September 2006. Zwar wird dort die hier zu entscheidende Frage nicht unmittelbar angesprochen; andererseits - und darauf stellt der BGH an dieser Stelle ab - ergeben sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm keine Anhaltspunkte für die Annahme, der Gesetzgeber habe bei der Regelung des Betriebskosten-

---

<sup>5</sup> RNr. 25 ff

komplexes zwischen vermieteten Eigentumswohnungen und sonstigen Mietwohnungen unterscheiden wollen.

c) *Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB<sup>6</sup>*

Zweck der (mietrechtlichen) Abrechnungsfrist und ihrer Ausschlusswirkung ist die bereits erwähnte Gewährleistung einer Klärung der Ansprüche der einen oder anderen Vertragspartei innerhalb eines überschaubaren Zeitraums. Dieser Zweck wäre gefährdet oder würde sowohl rechtlich als auch tatsächlich "ausgehebelt", wenn die Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung zwingend von der vorherigen Erstellung und Genehmigung der WEG-rechtlichen Jahresabrechnung abhängig wäre, insbesondere dann, wenn sich die Beschlussfassung nach § 28 Abs. 5 WEG durch längere Streitigkeiten verzögert. Dabei ist auch zu bedenken, dass der Vermieter zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet ist (§ 556 Abs. 3 Satz 4 BGB) mit der Folge, dass bereits Streit in der Eigentümergemeinschaft über einen eher untergeordneten Punkt die gesamte Betriebskostenabrechnung des Vermieters verzögern könnte.

Weitere Folge wäre die sachlich nicht zu rechtfertigende Benachteiligung des Mieters einer Eigentumswohnung gegenüber einem anderen Wohnungsmieter, ohne dass ersterer auf die Entscheidung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen kann.

3) *Keine Entlastung des Vermieters im konkreten Fall (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB)*

Nach der grundsätzlichen Klärung - und Verneinung - der Vorfrage, ob die Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung von dem (vorherigen) Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Jahresabrechnung abhängig ist, stellt sich zwangsläufig die weitere Frage, ob im vorliegenden Fall der Vermieter trotz Ablaufs der regulären Abrechnungsfrist die Nachforderungen für die Jahre 2010 und 2011 noch geltend machen kann, weil er die Verzögerung aus einem anderen Grund nicht zu vertreten hat. Auch dies verneint der BGH mit einer bemerkenswerten Begründung.

a) *Vorweg: Keine Verschuldenszurechnung gem. § 278 BGB - Verwalter ist nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters<sup>7</sup>*

Nach ganz h.M. ist der Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters hinsichtlich dessen Pflichten bei der Abrechnung von Betriebskosten gegenüber dem Mieter. Mit der Erstellung der Jahresabrechnung erfüllt der Verwalter die ihm gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft obliegende gesetzliche Aufgabe der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 27 Abs. 1, 28 Abs. 3 WEG), wird hierbei jedoch nicht als Hilfsperson des einzelnen Eigentümers oder der Ge-

---

<sup>6</sup> RNr. 36 ff

<sup>7</sup> RNr. 42

meinschaft tätig. Ein - auch nur mittelbarer - Bezug zum Mieter einer Eigentumswohnung besteht mithin nicht.

Anhaltspunkte für die Annahme, im vorliegenden Fall habe der Vermieter den (früheren) Verwalter mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für diese Wohnung beauftragt, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.<sup>8</sup>

b) *Kein Entlastungsbeweis des Vermieters im konkreten Fall*<sup>9</sup>

Letztlich entscheidend ist mithin, ob der Vermieter einen Entlastungsbeweis hinsichtlich der Verspätung der Abrechnungen für 2010 und 2011 geführt hat. Dies ist nicht der Fall. Der Vermieter hätte konkret darlegen müssen, was er unternommen hat, um eine fristgerechte Abrechnung der Betriebskosten sicherzustellen. Die bloße Behauptung, die bis zum 31. Dezember 2012 tätige Hausverwaltung habe die Wohngeldabrechnung nicht ordnungsgemäß erstellt, sie sei deshalb abberufen worden und die neue Verwaltung habe die Abrechnung im November 2013 erstellt, reicht für eine Entlastung i.S. eines "Nicht-vertreten-müssens" nicht aus. Dazu, was er selbst veranlasst hat, nachdem für ihn bereits im Laufe des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass der Verwalter die Wohngeldabrechnung nicht rechtzeitig erstellen würde oder die schließlich (wenn auch zu spät) erstellte Abrechnung nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter geeignet war, hat der Vermieter nichts vorgetragen.

Angesichts der praktischen Bedeutung der jetzt vom VIII. Senat des BGH entschiedenen Frage und des bislang stark divergierenden Meinungsstandes kann man die Relevanz des Urteils vom 25. Januar 2017 kaum hoch genug einschätzen. Eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ wäre durchaus gerechtfertigt, ist aber leider nicht vorgesehen.

Anmerkungen:

Zu der umfangreichen Begründung sind lediglich folgende kurze *Anmerkungen* veranlasst:

1) Dass die *handschriftliche Ergänzung des Mietvertrages*, nach der die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der (Jahres-)Abrechnung durch die Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden, *nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam* ist, hat bereits das Berufungsgericht ausgesprochen. Der BGH ist auf diesen Punkt nicht mehr eingegangen.

2) Für die Praxis bedeutsam ist bereits die Klarstellung hinsichtlich der Vorfrage, dass der *Verwalter nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters* bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für die vermiete Wohnung ist. Damit ist immerhin ein rechtliches Risiko für den Vermieter ausgeschlossen. Dennoch lässt sich nicht leugnen, dass der Vermieter – wie gerade der vorliegende Fall zeigt – im Ergebnis auch für unsorgfältiges Arbeiten des Verwalters

---

<sup>8</sup> RNr. 45.

<sup>9</sup> RNr. 46 f

einzustehen hat, insbesondere dann, wenn für ihn erkennbar wird, dass die Jahresabrechnung zu spät erstellt wird oder mit Fehlern behaftet ist, die eine rechtzeitige Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft gefährden oder unmöglich machen, und wenn er in einem solchen Fall nicht alles ihm Mögliche unternimmt, um eine Betriebskostenabrechnung innerhalb der Zwölfmonatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erstellen zu können.

3) Das Urteil fügt sich „nahtlos“ in die Reihe jüngerer Entscheidungen des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Senats ein, in denen der Senat diffizile Fragen mithilfe der klassischen vier Auslegungskriterien zu beantworten versucht. Nicht immer überzeugt das Ergebnis uneingeschränkt.<sup>10</sup>

4) Im vorliegenden Fall haben die Argumente zweifellos unterschiedliches Gewicht. Besondere Bedeutung kommt vor allem dem Rückgriff auf die Gesetzesmaterialien<sup>11</sup> sowie dem Sinn und Zweck der Regelung der Abrechnungsfrist in § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB zu.<sup>12</sup> Dass das vom Gesetzgeber erstrebte Ziel und der Zweck der Abrechnungsfrist sowie ihrer grundsätzlichen Ausschlusswirkung ("abgerundet" durch die für den Mieter geltende Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB), für beide Seiten innerhalb eines überschaubaren Zeitraums Klarheit über etwaige Ansprüche hinüber oder herüber zu schaffen, in der Praxis erheblich gefährdet, wenn nicht sogar vereitelt wäre, wollte man den Beschluss der Eigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung des Verwalters als zwingende Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten einer vermieteten Eigentumswohnung ansehen, liegt auf der Hand und ist vom BGH zu Recht besonders betont worden.

### Auswirkungen für die Praxis

#### 1) "Fiktive" Betriebskostenabrechnung als Anlage zur Jahresabrechnung

In der Praxis fügt der Verwalter der Jahresabrechnung und der Wohngeldabrechnung für die einzelne Wohnung in aller Regel – auch ohne einen entsprechenden besonderen Auftrag – eine Anlage bei, aus der ersichtlich ist, welche Kosten im Falle einer Vermietung grundsätzlich als Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden können<sup>13</sup>. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine Erleichterung für den vermietenden Wohnungseigentümer ohne weitergehende rechtliche Folgen. Insbesondere begründet ein solcher Vorgang nicht die Erfüllungsgehilfeneigenschaft des Verwalters in der Beziehung zwischen dem betreffenden Wohnungseigentümer und seinem Mieter. Etwas anderes würde nur gelten, wenn der Vermieter den Verwalter im Einzelfall mit der Er-

<sup>10</sup> zur Kritik an dem Urteil vom 13. Juli 2016 zur [Nicht-]Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB in der Wohnraummiete s. z.B. Kunze/Tietzsch, WuM 2016, 619

<sup>11</sup> RNR. 25 ff

<sup>12</sup> RNR. 36 ff

<sup>13</sup> vgl. dazu z.B. Urteil vom 16. Mai 2016 - VIII ZR 209/15, WuM 2016, 420 = Grundeigentum 2016, 854 = NJW 2016, 2254 = NZM 2016, 470 - Einwendungsausschluss für "fremde" Kostenarten, § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB (hier bereits besprochen)

stellung der (mietrechtlichen) Betriebskostenabrechnung beauftragen würde, was im vorliegenden Fall nach den tatrichterlichen Feststellungen jedoch nicht geschehen ist (RNr. 45).

## *2) Maßnahmen des Vermieters bei drohender Verspätung der Jahresabrechnung*

Auch nach dem vorliegenden Urteil bleibt offen, was konkret von einem Wohnungseigentümer zu verlangen ist, um bei einer Überschreitung der Abrechnungsfrist darzutun, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Immerhin hat im vorliegenden Fall die Eigentümergemeinschaft auf die Verzögerung in der Weise reagiert, dass sie den damaligen Verwalter abberufen und einen neuen Verwalter bestellt hat. Ob und inwieweit der Vermieter persönlich hieran beteiligt war, lässt sich der Entscheidung nicht entnehmen; mangels eines entsprechenden Vortrags des Vermieters kann und muss man aber wohl davon ausgehen, dass er zumindest nicht die Initiative ergriffen hat.

In der Praxis ist es für den Verwalter in aller Regel ohne weiteres möglich, auch bei einer größeren Wohnanlage die Jahresabrechnung innerhalb der ersten Hälfte des Folgejahres zu erstellen (und einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft herbeizuführen). Deshalb wird man von einem vermietenden Eigentümer zumindest verlangen müssen, dass er "bei Bedarf" rechtzeitig - etwa drei bis vier Monate - vor Ablauf des Folgejahres die Hausverwaltung mit dem gebotenen Nachdruck zur Erstellung der Abrechnung drängt und auf eine etwaige Haftung für den Fall hinweist, dass er - der Vermieter - bei Überschreitung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB einen Schaden durch den Verlust einer Nachforderung erleidet (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Gibt ihm der Verwalter daraufhin eine nachvollziehbare Erklärung für die Verzögerung auf Grund von Umständen im Verantwortungsbereich "externer" Dritter, wie etwa der ausstehenden Rechnung eines Versorgungsunternehmens, so kann er sich auch seinem Mieter gegenüber auf diese Information berufen und dartun, dass er die Überschreitung der Frist für die Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten hat. Das Abwarten des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 28 Abs. 5 WEG) entschuldigt den Vermieter jedenfalls nicht; dies ist letztlich die zentrale Aussage des Urteils vom 25. Januar 2017.