ZfIR 2017, A 4

BGH: Betriebskostennachforderungen bei verspäteter WEG-Abrechnung?

Der BGH entschied, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung, nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung über die Betriebskosten keine Nachforderung geltend machen kann, auch wenn der WEG-Verwalter verspätet abgerechnet hat (**BGH, Urt. v. 25. 1. 2017 – VIII ZR 249/15**).

In dem Mietvertrag zu einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung war neben der Nettomiete eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Die Betriebskosten sollten laut einem handschriftlichen Vermerk jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden.

Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Vermieter allerdings erst in 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergemeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte. Die Klage des Vermieters wegen Nachforderungen aus den jeweiligen Abrechnungszeiträumen blieb ohne Erfolg.

Die Bundesrichter entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abzurechnen habe, 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 habe, wofür er darlegungs- und beweisbelastet sei, könne er nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei unabhängig von dem Beschluss über die Jahresabrechnungen nach § 28 Abs. 5 WEG nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen, so der BGH. Damit könne 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 habe, was er konkret darzulegen habe. Hieran fehlte es.

Der Vermieter muss sich ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zurechnen lassen, weil dieser grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters hinsichtlich der Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung sei.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 11/2017 vom 25. 1. 2017)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG