



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert:

Betriebskosten – Nachforderung auch ohne Eigentümerbeschluss

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung muss der Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH auch dann innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Eine solche Voraussetzung ist dem § 556 Abs.3 BGB nämlich nicht zu entnehmen und wäre auch mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den Mieter zu gewährleisten und rasche Klarheit und Rechtsicherheit über die gegenseitigen Forderungen der

Parteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde hierdurch der Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung ungerechtfertigt benachteiligt. Abweichende Regelungen in Mietverträgen sind daher unwirksam (so bereits **BGH, Urteil v. 25.01.2017, VIII ZR 249/15**). Dementsprechend kann auch der Mieter nach einem neuen Beschluss des BGH gegen eine Nachforderung des Vermieters aufgrund einer Betriebskostenabrechnung nicht einwenden, der Vermieter hätte die Betriebskosten ohne einen Beschluss

der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung nicht abrechnen und ansetzen dürfen. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft entfaltet nämlich gegenüber Dritten z.B. dem Mieter keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon allein nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen (**BGH, Beschluss v. 14.03.2017, VIII ZR 50/16, ZMR 2017 S.630**).