

Zum Thema: Betriebskosten- abrechnung und Corona

Fr. Schneider aus Solln fragt: Wegen Corona findet keine Eigentümerversammlung statt. Die Hausverwaltung hat mir nur die Jahresabrechnung für 2019 geschickt. Kann ich damit die Betriebskostenabrechnung für meinen Mieter machen?



RAIN Birgit Noack
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort HAUS + GRUND MÜNCHEN:

Sehr geehrte Frau Schneider, aufgrund der Corona-Pandemie und des daraus resultierenden Versammlungsverbot es ist im laufenden Jahr insb. für größere Wohnungseigentümergeinschaften nicht möglich, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Viele Hausverwaltungen verschicken derzeit die Jahresabrechnungen, ohne dass eine Eigentümerversammlung stattgefunden hat und ohne dass über die Jahresabrechnung ein Mehrheitsbeschluss gefasst wurde.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter auch dann wirksam erstellen, wenn die zugrundeliegende Jahresabrechnung von der WEG noch nicht mit Mehrheitsbeschluss genehmigt wurde (BGH, 14.3.2017, VIII ZR 50/16, ZMR 2017, 630). Wegen der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist sollten Sie die Betriebskostenabrechnung 2019 Ihrem Mieter spätestens bis zum 31.12.2020 zustellen. Der Vermieter ist auch nicht automatisch entschuldigt, weil er vom WEG-Verwalter keine oder nicht rechtzeitig die Jahresabrechnung erhalten hat. Der Vermieter kann eine Nachforderung vom Mieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist nur dann verlangen, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat. Damit der Vermieter ausreichend entschuldigt ist, muss er nachweisen, dass er sich vor Ablauf der Abrechnungsfrist intensiv bemüht hat, an die notwendigen Unterlagen zu gelangen. Der Vermieter sollte deshalb rechtzeitig die Hausverwaltung mit Nachdruck zur Erstellung der Jahresabrechnung drängen und auf eine etwaige Haftung bei Fristversäumnis hinweisen (BGH, 25.1.2017, VIII ZR 249/15, NZM 2017, 216).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

