

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Kann ein Wohnungseigentümer die Betriebskostenabrechnung einer Eigentumswohnung auch nach Ablauf der Jahresfrist vorlegen?

Der Fall kommt häufig vor. Vermieter einer Eigentumswohnung warten ab, bis die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss über die Hausgeldabrechnung vorgenommen hat. Diese wird vom Hausverwalter vorbereitet und von vielen Vermietern in Wohnungseigentumsanlagen an die eigenen Mieter weitergereicht.

An die Jahresfrist der Abrechnung sind die Wohnungseigentümer untereinander aber nicht gebunden. Die entsprechende Frist gilt nur in einem Mietverhältnis, nicht aber unter den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung hatte in einen Mietvertrag vereinbart, dass die Betriebskosten mit dem Mieter erst dann abgerechnet werden, wenn ein Eigentümerbeschluss über die Hausabrechnung vorliegt.

Durch die Abberufung des Hausverwalters und die Bestellung eines neuen Hausverwalters konnte ein Beschluss über die Wirksamkeit der Hausgeldabrechnung aber erst zwei Jahre später vorgenommen werden. Erst dann leitete der Vermieter die Abrechnung an den Mieter weiter, der eine Nachzahlung verweigerte.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 25. Januar 2017 klargestellt, dass der Vermieter die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter stets innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 BGB vornehmen muss.

Die verspätete Abrechnung führte dazu, dass der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet war.

Zwar könne eine verspätete Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Hierfür ist er aber darlegungs- und beweisbelastet.

Die getroffene Vereinbarung im Mietvertrag wurde als unwirksam angesehen. Die Abrechnungspflicht gegenüber dem Mieter sei nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorliege. Der Bundesgerichtshof hatte dies lediglich als eine Frage im Innenverhältnis der Eigentümer der Gemeinschaft angesehen, ohne dass dies Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis habe.