

# 19. Deutscher Verwaltungertag

## Die Abrechnung einer vermieteten Eigentumswohnung

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Berlin, 22. September 2011

---

- Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR).
- Nach einem Jahr macht einer der Wohnungseigentümer wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend.
- Der Mieter beruft sich auf die Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB in sechs Monaten.
- Land- und Oberlandesgericht weisen die Klage wegen Verjährung ab.

- Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.
- Der Anspruch unterliegt der dreijährigen Regelverjährung.

- Mietrecht
  - Vertragsprinzip
    - Einstimmigkeit
    - Grundsätzlich keine Anpassung/Dynamik
  - Mieterschutz
    - Zwingende Regelungen
    - AGB-Kontrolle
- Wohnungseigentumsrecht
  - Beschlusskompetenzen begründen Mehrheitsprinzip
  - Dynamik durch zumindest jährliche Eigentümerversammlung
- Kein gesetzlicher Ausgleich

- Gebrauchs- und Nutzungsregelungen
- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Versorgungssperren
- Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung

- I. Einführung
- II. Grundprobleme der Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung
- III. Einzelne Problemfelder
- IV. Diskussion einer Vertragsklausel
- V. Rechtspolitischer Vorschlag

- § 535 BGB: Mietvertrag
  - Miete deckt grds. (soweit Regelung fehlt) Betriebskosten
- § 556 BGB: Betriebskosten
  - Vertragliche Umlage auf den Mieter zulässig
  - Definition der umzulegenden Betriebskosten durch BetrKV
  - Abrechnungs- und Einwendungsfrist
- § 556a BGB: Abrechnungsmaßstab
  - Geborener Umlagemaßstab:  
Wohnfläche / Verursachung und Verbrauch
  - Abweichende Vereinbarung zulässig
  - Nachträgliche Änderung nur bei erstmaliger Erfassung  
(Wasser, Müll)

- § 16 WEG
  - Verteilung aller Kosten
  - Geborener Umlagemaßstab: Miteigentumsanteile
  - Vereinbarungsfeste Beschlusskompetenz zur Abänderung
  
- §§ 28, 46 WEG
  - Beschlussfassung über Jahresabrechnung
  - Bestandskraft nach Ablauf der Anfechtungsfrist
  - Schwebephase durch Beschlussanfechtung



1. Inwieweit kann der vermietende Wohnungseigentümer mit dem Mieter vereinbaren, die Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung abzuleiten
  - statisch
  - dynamisch?
  
2. Ist dem vermietenden Wohnungseigentümer zu helfen, der nur einen „normalen Wohnraummietvertrag“ abgeschlossen hat?

- Abrechnungspositionen
- Abrechnungszeitraum
- Abrechnungsmethode
- Abrechnungsfrist
- Abrechnungsmaßstab/-schlüssel
- Änderungen des Maßstabs/Schlüssels
- Abrechnungseinheit
- Formale Anforderungen
- Belegeinsicht

- **Miete**
  - Vereinbarung nach § 556 Abs. 1 BGB erforderlich
  - Umlagefähig sind die Positionen von § 2 BetrKV (Grundsteuer umlegbar)
- **Wohnungseigentum**
  - Grds. Umlage aller Kosten
  - Abweichender Betriebskostenbegriff (ungeachtet des Verweises von § 16 Abs. 3 WEG auf § 556 BGB) in Bezug auf Grundsteuer (§ 2 Nr. 1 BetrKV)
- **Folgerung**

WEG-Jahresabrechnung kann nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Positionen unterscheiden.

- **Miete**
  - Wirtschaftsjahr: Maximal 1 Jahr
  - Keine Bindung an das Kalenderjahr
  
- **Wohnungseigentum**
  - § 28 WEG: Kalenderjahr
  - Abweichung nach § 16 Abs. 3 WEG möglich
  
- **Folgerung:**

Ausrichtung des Wirtschaftsjahres (Miete) am Kalenderjahr.

Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum

- Eine (umlagefähige) Versicherungsprämie wird jeweils am 1.7. fällig für den Zeitraum vom 1.7. - 30.6. des Folgejahres
- Prämie für 1.7.2010 bis 30.6.2011 betrug 400 EUR
- Prämie für 1.7.2011 bis 30.6.2012 beträgt nunmehr 500 EUR
- Sind in die Abrechnung für 2011 als Kosten einzustellen
  - der tatsächliche Abfluss 2011 in Höhe von 500 EUR (sog. Abflussprinzip) oder
  - der Gegenwert für die Versicherungs-Leistung 2011, mithin 450 EUR als Summe von  $200$  ( $1/2 \cdot 400$ ) +  $250$  ( $1/2 \cdot 500$ ) (sog. Leistungsprinzip)?

- **Miete**
  - Nicht nur Leistungsprinzip,
  - sondern auch Abflussprinzip
  - HeizkostenV
  
- **Wohnungseigentum**
  - Abflussprinzip (weithin)
  - HeizkostenV
  
- **Folgerung**

Anwendung des Abflussprinzips auch im Mietrecht

- §§ 556 ff BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.
- Gerade bei Auseinanderfallen der Abrechnungszeiträume des Vermieters und des Versorgungsunternehmens kann eine Abgrenzung eine unzumutbare Belastung des Vermieters darstellen.



- **Miete**
  - Ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums
  - Länger, soweit Verzögerung unverschuldet
- **Wohnungseigentum**
  - Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen (grds. drei - sechs Monate)
  - Bestandskraft wird durch Anfechtung verzögert
- **Folgerung**
  - Umstritten ist, ob fehlende Jahresabrechnung eine unverschuldete Verzögerung für Vermieter ist (M.E.: nein)
  - Schwebephase durch Anfechtung darf nicht zu Lasten des Mieters gehen.

- In der Auskehrung eines sich aus einer inhaltlich fehlerhaften Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens liegt kein negatives Schuldanerkenntnis, weshalb der Vermieter innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 BGB berechtigt ist, die Abrechnung zu korrigieren und den abweichenden Betrag vom Mieter zu verlangen.
- Also kann der Vermieter innerhalb der Jahresfrist seine Abrechnung noch korrigieren.

- **Miete**
  - Maßstab (Wohnfläche / Verursachung und Verbrauch) kann abweichend vereinbart werden
  - HeizkostenV
- **Wohnungseigentum**
  - Maßstab Miteigentumsanteile kann durch Beschluss und Vereinbarung abgeändert werden
  - HeizkostenV
- **Folgerung**
  - Mietvertrag sollte Maßstab der Wohnungseigentumsanlage für jeweilige Abrechnungsposition übernehmen.
  - Separierung der Grundsteuer

Der Verteilerschlüssel "MITEIGENTUM" ist bereits aus sich heraus verständlich und bedarf deshalb keiner Erläuterung. Es liegt auf der Hand, dass bei diesem Schlüssel die Kosten nach dem Verhältnis der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Miteigentumsanteile zur Summe aller Miteigentumsanteile der Abrechnungseinheit verteilt werden sollen. Es genügt daher, wenn - wie in der Abrechnung der Klägerin für das Jahr 2005 geschehen - der für die Wohnung des Mieters zugrunde gelegte Miteigentumsanteil ("28,68") und die Summe aller Anteile ("1.000") angegeben werden, so dass der Mieter die vorgenommenen Rechenschritte nachvollziehen kann.

- BGH v. 17.12.2010 - V ZR 131/10:  
Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht trotz der Mehrbelastung der Kläger durch die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen [im Umfange von 70% - 94%] einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach Nutzflächen wegen der nach der Teilungsvereinbarung verschiedenartigen Nutzung der Sondereigentumseinheiten verneint hat.
- Unangemessene MEA-Schlüssel müssen zu Lasten des vermietenden Wohnungseigentümers gehen.

- **Miete**
  - § 556a Abs. 2 BGB: erstmalige Einführung verbrauchs- oder verursachungsabhängiger Abrechnung (Wasser, Müll)
  - § 6 Abs. 4 HeizkostenV
- **Wohnungseigentumsrecht**
  - Vereinbarungsfeste gesetzliche Beschlusskompetenz
  - Beschlusskompetenz aus Öffnungsklausel denkbar
- **Folgerung**

Zulässigkeit einer dynamischen Verweisung auf Änderungen in der Wohnungseigentumsanlage umstritten, Probleme:

  - AGB-Kontrolle
  - §§ 556 Abs. 4, 556a Abs. 3 BGB

- (4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern
1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
  2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
  - 3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.**

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

1. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.
2. Ob eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten mit der Heizkostenverordnung vereinbar ist, bestimmt sich nach der Fassung der Verordnung, welche bei erstmaliger Geltung des neuen Schlüssels in Kraft ist.



1. Die rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führt, ist grundsätzlich unzulässig.
2. Eine rückwirkende Änderung kann nur ausnahmsweise und bei Vorliegen besonderer Umstände hingenommen werden, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt.
3. Geht es um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, ist eine Rückwirkung hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat.

- **Miete**
  - Nicht nur ein Miethaus,
  - sondern auch größere Abrechnungseinheiten möglich
- **Wohnungseigentum**
  - Grds. maßgeblich die jeweilige Wohnungseigentumsanlage, ggf. Mehrhausanlage
  - Ggf. abweichende Vereinbarungen
- **Folgerung**

Ausrichtung des Mietvertrags an Wohnungseigentumsanlage

Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht

- **Miete**

Betriebskostenabrechnung muss enthalten:

1. Zusammenstellung der Gesamtkosten
2. Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel
3. Berechnung des Anteils des Mieters
4. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

- **Wohnungseigentum**

Einzelabrechnung enthält Angaben 1. - 3.

- **Miete**

Mieter hat nicht abdingbares Recht auf Belegeinsicht

- **Wohnungseigentum**

Einzelner Eigentümer hat Recht auf Belegeinsicht gegenüber dem Verwalter, kann Kopien anfertigen

- Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben;
- dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

1. Der Mieter trägt die gesamte auf die von ihm gemietete Eigentumswohnung entfallende Grundsteuer, das heißt nicht einen Anteil aus den Grundsteuerbeträgen für alle Eigentumswohnungen.
2. Der Mieter trägt von den in § 2 Nr. 1 (ohne Grundsteuer), Nr. 2 – 17 BetrKV genannten Betriebskosten den Anteil, der nach der (beschlossenen) Verwalterabrechnung (nach § 28 WEG) auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt, sofern er hierdurch nicht unbillig belastet wird. Dasselbe gilt für die nach der HeizkostenV abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten.
3. Die in Ziffer 2 genannte Abrechnung erfolgt – mit Ausnahme der Warmwasser- und Heizkosten - nach dem Abflussprinzip, d. h. alle im Abrechnungsjahr tatsächlich bezahlten Rechnungen/geleisteten Zahlungen werden umgelegt.
4. Die in Ziffer 2 erwähnte Verweisung auf die Verwalterabrechnung bedeutet, dass auch Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung (§ 10 Abs.2 WEG) oder Beschluss (§ 16 Abs.3 WEG) gegenüber dem Mieter wirken, sofern der Vermieter dem Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert.
5. Dem Mieter wird auf Wunsch die letzte Jahresabrechnung der WEG X-Str. Y vom Vermieter ausgehändigt (Derzeit wird mit folgenden Umlageschlüsseln abgerechnet: 500/10.000stel MEA bei Betriebskosten; 50 % Verbrauch, 50 % Wohnfläche bei Warmwasser und Heizung).

*„den Anteil, der nach der (beschlossenen) Verwalterabrechnung (nach § 28 WEG) auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt, sofern er hierdurch nicht unbillig belastet wird.“*

- Verweis auf den Beschluss der WEG?
  - Bestandskraft
  - Nachträgliche Änderung
- Einschränkung der unbilligen Belastung
  - Billigkeit des Schlüssels
  - Billigkeit der Methode (Abflussprinzip)
- Dynamischer Charakter (Nr. 4 der Klausel)



1. Der Mieter trägt die gesamte auf die von ihm gemietete Eigentumswohnung entfallende Grundsteuer.
2. Der Mieter trägt von den in § 2 Nr. 1 (ohne Grundsteuer), Nr. 2 – 17 BetrKV genannten Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt, sofern der Mieter hierdurch nicht unbillig belastet wird. Dasselbe gilt für die nach der HeizkostenV abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten.
3. Der in Ziffer 2 genannte Anteil wird – mit Ausnahme der Warmwasser- und Heizkosten – nach dem Abflussprinzip berechnet, d.h. alle im Abrechnungsjahr tatsächlich bezahlten Rechnungen/geleisteten Zahlungen werden umgelegt.
4. Der Verweis in Ziffer 2 auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer bedeutet, dass auch Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter wirken, sofern der Vermieter dem Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert.
5. Dem Mieter wird auf Wunsch die letzte Jahresabrechnung der WEG X-Str. Y vom Vermieter ausgehändigt (Derzeit wird mit folgenden Umlageschlüsseln abgerechnet: 500/10.000stel MEA bei Betriebskosten; 50 % Verbrauch, 50 % Wohnfläche bei Warmwasser und Heizung).

- Gesetzlicher Schlüssel gilt,
  - wenn Mietvertrag nichts Abweichendes vorsieht oder
  - wenn mietvertragliche Regelung unwirksam ist
- Vermieter kann Anpassung verlangen nur nach
  - § 556a Abs. 2 BGB: erstmalige Einführung verbrauchs- oder verursachungsabhängiger Abrechnung (Wasser, Müll)
  - § 6 Abs. 4 HeizkostenV
- Vermieter trägt Risiko, notwendige Informationen für entsprechende Abrechnung zu beschaffen
- Vermieter wird geschützt durch Einwendungsausschluss, § 556 Abs. 3 Satz 5 u. 6 BGB

- Der Mietvertrag sieht für Heizung und Warmwasser monatliche Nebenkostenvorauszahlungen,
- für verschiedene weitere Nebenkosten eine monatliche Pauschale vor
- Vermieter rechnete immer über alle im Mietvertrag genannten Betriebskosten ab
- Die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2004 und 2005 wurden von dem Vermieter dem Mieter vor Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres (2005/2006) übermittelt.
- Einwendungen wurden nicht erhoben.
- Nunmehr klagt Vermieter auf errechnete Nachzahlungen.
- Mieter beruft sich auf „Pauschale“, mit Recht?

1. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
2. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
3. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
4. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.
5. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.
6. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

- Entgegen der Auffassung der Revision setzt der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB nicht voraus, dass im Mietvertrag Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit entsprechender Abrechnungspflicht überhaupt vereinbart sind. Für den Fall der Inklusivmiete hat der Senat dies bereits entschieden (BGH v. 10.10.2007 –VIII ZR 278/06). Für den Fall, dass der Mietvertrag - wie hier - für bestimmte Betriebskosten eine Pauschale vorsieht, gilt nicht anderes.
- Die aufeinander abgestimmten Ausschlussfristen für die Abrechnung des Vermieters (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) und die Einwendungen des Mieters (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) verfolgen den Zweck, dass innerhalb einer absehbaren Zeit nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung erteilt und Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche erzielt wird (BGH aaO). Die damit beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre nicht gewährleistet, wenn nach Ablauf der Frist noch Streitigkeiten darüber möglich wären, ob bestimmte Betriebskosten mit Rücksicht auf eine insoweit vereinbarte Pauschale zu Unrecht angesetzt worden sind.

- Berufung des Mieters auf die Pauschale ist nach § 556 Abs. 3 Satz 5 u. 6 BGB ausgeschlossen.
- Vermieter kann Nachzahlung beanspruchen.

- Bedürfnis nach spezifischem Abrechnungsmaßstab für Mietverträge über Eigentumswohnungen
  - Umlage des vom vermietenden Eigentümer zu tragenden (umlagefähigen) Betriebskostenanteils ist billig, abweichende gesetzliche Anordnung entbehrt Sinn
  - Dynamik von diesem Bedürfnis erfasst
- Schutz des Mieters durch Billigkeitsvorbehalt
- Vorschlag:
  - Ergänzung des § 556a BGB
  - Ergänzung des § 6 HeizkostenV

*Mangels abweichender Vereinbarung hat der Vermieter von Wohnungseigentum abweichend von Absatz 1 Betriebskosten nach dem Maßstab abzurechnen, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarung und Beschlüssen auf das vermietete Wohnungseigentum entfällt, sofern der Mieter hierdurch nicht unbillig belastet wird. Auf Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer kann der Vermieter sich nur berufen, sofern er dem Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert.*



Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

(...)

3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung, *insbesondere kann ein vermietender Wohnungseigentümer den Abrechnungsmaßstab an Veränderungen anpassen, die für ihn im Verhältnis zu seinen Miteigentümern gelten.*

- Vermietung einer Eigentumswohnung erfordert professionelle Verwaltung
  - Vertragsabschluss
  - Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung
- Ungeklärt, inwieweit Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus Jahresabrechnung aufgrund von dynamischer AGB-Klausel zulässig
- Klarstellung durch Gesetzgeber wünschenswert



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der  
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld  
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

[florian.jacoby@uni-bielefeld.de](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)  
[www.jura.uni-bielefeld.de/fir/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/fir/)