

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 556 BGB, 28 WEG

- 1. Das Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 BGB.**
- 2. Zwar entsteht hinsichtlich der die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan übersteigenden sogenannten Abrechnungsspitze – die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Eigentümern, die Lasten und die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen, im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Lasten und Kosten, sondern erst durch den – rechtswirksamen – Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung.**
- 3. Dieser Beschluss der Wohnungseigentümer entfaltet jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem Mieter, keine Bindung.**

BGH, Beschluss vom 14.03.2017; Az.: VIII ZR 50/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. März 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger beschlossen:

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht (mehr) vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

Das Berufungsgericht (ZMR 2016, 444) hat die Revision zur Klärung der Frage zugelassen, ob die Betriebskostenabrechnung im Fall einer durch den Eigentümer vermieteten Eigentumswohnung lediglich nach einer – gegebenenfalls bestandskräftigen – Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung des Verwalters erstellt werden kann. Diese Frage ist mittlerweile geklärt.

Der Senat hat – nach Erlass des Berufungsurteils – entschieden, dass das Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der

Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist. Vielmehr hat der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB – wie hier seitens des Klägers erfolgt – abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliegt (Senatsurteil vom 25. Januar 2017 – VIII ZR 249/15, juris Rn. 17, 20 ff.). Dies gilt auch, wenn der Vermieter wie hier der Kläger – Mitglied einer Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft ist, für die die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten (§ 30 Abs. 3 Satz 2 WEG).

2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung, soweit es dieser unterliegt, stand. Das Berufungsgericht hat, wie den Gründen des Berufungsurteils eindeutig zu entnehmen ist, die Revision nur auf den Grund des Anspruchs beschränkt zugelassen. Eine solche Beschränkung der Revisionszulassung ist wirksam, wenn die Entscheidung über den Grund des Anspruchs keine Auswirkungen auf die Höhe des Anspruchs haben kann (vgl. BGH, Urteile vom 30. Juni 1982 – VIII ZR 259/81, NJW 1982, 2380 unter II 2 c; vom 12. März 2009 – IX ZR 10/08, NJW 2009, 2068 Rn. 6 mwN; vom 16. September 2009 – VIII ZR 243/08, BGHZ 182, 241 Rn. 11; vgl. auch Senatsurteil vom 15. August 2012 – VIII ZR 378/11, BGHZ 194, 238 Rn. 3). Dies ist hier der Fall.

Die – entsprechend dem Umfang der Revisionszulassung – gegen das Bestehen des Klageanspruchs erhobenen Rügen der Revision greifen nicht durch. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Kläger über die streitgegenständlichen Betriebskosten auch ohne Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft (§ 28 Abs. 5 i. V. m. § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG) abrechnen durfte und er demzufolge aus der Betriebskostenabrechnung einen Nachzahlungsanspruch gegen den Beklagten geltend machen kann, steht im Einklang mit den Grundsätzen des oben genannten Senatsurteils vom 25. Januar 2017 (VIII ZR 249/15, aaO).

Entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung sind laufend entstehende Kosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV – der von der Revision angeführte § 24 Abs. 2 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ist hier nicht einschlägig – bei der Vermietung einer Eigentumswohnung auch nicht erst dann angefallen, wenn eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die das Gemeinschaftseigentum betreffende Jahresabrechnung erfolgt ist. Zwar entsteht hinsichtlich der die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan übersteigenden sogenannten Abrechnungsspitze – die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Eigentümern, die Lasten und die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen, im Innenverhältnis nicht bereits durch die Entstehung der Lasten und Kosten, sondern erst durch den – rechtswirksamen – Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung.

Dieser Beschluss der Wohnungseigentümer entfaltet jedoch gegenüber einem Dritten, wie hier dem Mieter, keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung ist damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen (Senatsurteil vom 25. Januar 2017 – VIII ZR 249/15, aaO Rn. 23 f. mwN). Der Mieter kann den Vermieter demnach – entgegen der Auffassung der Revision – nicht darauf verweisen, dieser dürfe die Betriebskosten ohne einen Beschluss der

Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung nicht abrechnen und ansetzen und der Mieter habe deshalb insoweit eine Betriebskostennachforderung nicht zu zahlen.

Ohne Erfolg bleibt schließlich auch der Einwand der Revision, das von ihr – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und des Senats – befürwortete Erfordernis eines Beschlusses nach § 28 Abs. 5 WEG führe nicht zu einer (möglicherweise) lang anhaltenden Rechtsunsicherheit zwischen den Mietvertragsparteien, da es dem Wohnungseigentümer beziehungsweise Wohnungserbbauberechtigten möglich sei, eine solche Beschlussfassung erforderlichenfalls gerichtlich gegenüber der Gemeinschaft durchzusetzen. Diese Erwägungen stehen – jedenfalls soweit es um die hier in Rede stehenden rechtlichen Voraussetzungen für die Abrechnung der Betriebskosten geht – im Widerspruch zu der mit § 556 Abs. 3 BGB verfolgten Zielsetzung des Gesetzgebers.

Wie der Senat in seinem Urteil vom 25. Januar 2017 (VIII ZR 249/15, aaO Rn. 25 ff., 36 ff.) im Einzelnen ausgeführt hat, dient § 556 Abs. 3 BGB der Abrechnungssicherheit für den Mieter und der Streitvermeidung und gewährleistet – was die Revision nicht hinreichend in den Blick nimmt – eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss.

Dieser vom Gesetzgeber verfolgte Zweck würde verfehlt und der Mieter einer Eigentumswohnung zudem in einer aus Sachgründen nicht zu rechtfertigenden Weise gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, sähe man – wie von der Revision gefordert – eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung als notwendige Voraussetzung.

3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.