



Vorsitzender Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung nicht (rechtzeitig) erstellt

Leipzig, 26. September 2026



1



Oliver Elzer | Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers

„Basics“

- Ein Wohnungseigentümer darf sein Sondereigentum **vermieten**.
- Die Vertragsparteien des Mietvertrages können nach § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter **Betriebskosten** trägt.
- Der Wohnungseigentümer als Vermieter muss dann gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB die Vorauszahlungen **jährlich abrechnen**.
- Diese Abrechnung ist gegenüber der Jahresabrechnung ein „aliud“, hängt nicht von ihr ab und setzt also nicht voraus, dass es eine Jahresabrechnung überhaupt gibt (siehe auch BGH v. 25.1.2017 – VIII ZR 249/15, Rn. 20 ff.).
- **Dennoch ...**

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers **2**

2



„Normalfall“

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG bis Ablauf des 30. Juni eines Jahres eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) auf. Teil der Jahresabrechnung ist die **Einzeljahresabrechnung**. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann (nicht muss) dort solche Kosten benennen, die „umlagefähig“ sind (= ggf. der Mieter tragen muss).
- Eine Beschlussfassung gibt es seit 1.12.2020 allerdings nicht mehr. Die BGH-Urteile zu dieser Frage sind insoweit „Rechtsgeschichte“.
- Der vermietende Wohnungseigentümer nutzt seine Einzeljahresabrechnung als „**Steinbruch**“ (dazu sogleich) für seine Abrechnung über die Betriebskosten.
- Dies erleichtert seit dem 1.12.2020 der § 556a Abs. 3 Satz 1 BGB: „Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.“

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers **3**

3



Warum bloß „Steinbruch“?

- Ziel der Abrechnung über Betriebskosten:
 - Zusammenstellung der Gesamtkosten
 - Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
 - Berechnung des Anteils des Mieters
 - Abzug der Vorauszahlungen
- Wo könnte es Probleme geben?

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers **4**

4



- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Gesamtkosten

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss in der Betriebskostenabrechnung in Bezug auf die Betriebs- die **Gesamtkosten zusammenstellen**.
 - Diese Forderung spricht nicht gegen den Einsatz der Abrechnung. Denn die Gesamtkosten – verstanden als „Ausgaben eines Jahres“ – finden sich zwar nicht in der „Einzelabrechnung“, wohl aber – neben den nicht zu saldierenden Einnahmen – neben anderem auch in der Gesamtabrechnung.
 - Allerdings finden sich in der Abrechnung **nicht alle Kosten**. Denn in der Abrechnung fehlen die Kosten des Sondereigentums, die ein Dritter **individuell** auf den vermietenden Wohnungseigentümer umlegt.
 - Außerdem finden sich in der Regel Kosten, die zwar der Wohnungseigentümer tragen muss, nicht aber ein Mieter. Es sind solche Kosten, die man nicht als Betriebskosten verstehen kann. Es können aber auch zu hohe Kosten sein (= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zahlt Dritten mehr, als er verlangen kann)

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers **5**

5



- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Umlageschlüssel

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss die von ihm eingesetzten Umlageschlüssel benennen und ggf. erläutern.
 - Diese Angabe findet sich in der Abrechnung. Allerdings nur dann, wenn die Mietvertragsparteien keine Umlageschlüssel gewählt bzw. eingesetzt haben, die von denen unter den Wohnungseigentümern **abweichen**.
 - Dies wird allerdings sehr häufig der Fall sein. Dies liegt daran, dass im Mietrecht nach § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB als subsidiärer Umlageschlüssel die Wohnfläche gilt, im Wohnungseigentumsrecht nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG aber die jeweilige Größe der Miteigentumsanteile.
 - Erläuterung.
 - Der Umlageschlüssel „Miteigentum“ ist nach herrschender Meinung aus sich heraus verständlich und bedarf keiner Erläuterung.
 - Problematisch ist es, wenn sich als Abkürzung „MEA“ für „Miteigentumsanteil oder Miteigentumsanteile“ findet.

Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers **6**

6



§ 556a Absatz 3 BGB

- Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.
- Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.



Anwendbarkeit

- § 556a Absatz 3 BGB ist anwendbar, wenn von einem Wohnungseigentümer **ab** dem 1.12.2020 Sondereigentum vermietet wird.
- Für das Sondereigentum, das einem **Teileigentümer** zusteht (in der Regel Gewerberaummieter), ist § 556a Absatz 3 BGB hingegen nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.
- Auf Verträge **vor** dem 1.12.2020 ist § 556a Absatz 3 BGB anwendbar, soweit die Vertragsparteien bislang **keine Umlageschlüssel vereinbart** haben. Ferner ist § 556a Absatz 3 BGB anwendbar, soweit der Bereich des § 556a Absatz 2 Satz 1 BGB erfasst ist.



- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Berechnung des Mieteranteils

- Diese Berechnung leistet die Einzelabrechnung **nicht**.
 - Denn sie zeigt zwar auf, **was der Wohnungseigentümer** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **schuldet**, nicht aber was der Mieter dem vermietenden Wohnungseigentümer schuldet.
 - Denn der vermietende Wohnungseigentümer schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch Zahlungen auf Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar sind.
- Ferner sollte der vermietende Wohnungseigentümer Kosten berechnen, die sich nicht in der Abrechnung finden. Dieses sind solche, die Kosten des Sondereigentums sind, sich aber nicht in der Abrechnung finden. Exemplarisch wird hier immer wieder die Grundsteuer genannt.



- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Abzug der Vorauszahlungen

- Vom vermietenden Wohnungseigentümer ist aus den Gesamtkosten nach den maßgeblichen Umlageschlüsseln der Mieteranteil zu errechnen.
- Vom Mieteranteil sind dann die in der Abrechnung zu berücksichtigenden Ist-Vorauszahlungen des Mieters abzuziehen und darzustellen.
- Für diesen Abzug ist die Abrechnung **ungeeignet**. Denn sie stellt die Vorauszahlungen des Mieters des Mieters nicht dar, sondern das Hausgeldsoll des vermietenden Wohnungseigentümers. Das Hausgeld muss immer höher sein als die vom Mieter zu zahlenden Betriebskostenvorauszahlungen.



Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

- Der vermietende Wohnungseigentümer hat bei der Abrechnung der Betriebskosten nach § 556 Absatz 3 Satz 1 1 Hs. 2 BGB den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Dass es bei der Abrechnung so wäre, ist nicht erkennbar. Zwar gilt auch im Wohnungseigentumsrecht der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und es dürfen grds. nur solche Kosten vertraglich festgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.
- Ist es aber anders, sind auch diese Kosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen.



Fazit

- Der vermietende Wohnungseigentümer muss für seine Abrechnung gegenüber dem Mieter immer etwas unternehmen.
- In keinem Falle reicht ihm die rechtzeitige Erstellung der Jahresabrechnung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.



Die Problemlage

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt die Jahresabrechnung **nicht** oder so spät auf, dass der Wohnungseigentümer dem Mieter die diesem geschuldete Abrechnung nicht spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen kann (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- Hat der Wohnungseigentümer in diesen Fällen die verspätete Geltendmachung im Sinne von § 556a Abs. 3 Satz 3 BGB zu **vertreten** oder kann er sich auf die Pflichtverletzung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berufen?
- Antwort:
 - Der Wohnungseigentümer hat die verspätete Geltendmachung im Sinne von § 556a Abs. 3 Satz 3 BGB grundsätzlich zu **vertreten**.
 - Warum: Er benötigt die Jahresabrechnung letztlich nicht!



Folgerungen

- Erstellung der Betriebskostenabrechnung
 - Der vermietende Wohnungseigentümer muss selbständig abrechnen oder, etwa durch den Verwalter als Sondereigentumsverwalter, abrechnen lassen.
- Frist des § 556 Absatz 3 BGB
 - Der vermietende Wohnungseigentümer kann sich nicht darauf berufen, es liege (noch) keine Abrechnung vor. Er kann sich nur darauf berufen, dass ohne sein Verschulden die Abrechnungsgrundlagen nicht vorliegen oder ihm unbekannt geblieben sind. Streit der Wohnungseigentümer kann er nicht in das Mietverhältnis hineintragen.



Was ist zu tun? Normalfall ...

- Der Wohnungseigentümer muss nach § 18 Abs. 4 WEG von **seinem Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen** gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Gebrauch machen.
- Der Wohnungseigentümer muss anhand der Belege die Ausgaben und Einnahmen **zusammenstellen** und gegenüber sich anhand der aktuell geltenden Umlageschlüssel **abrechnen**.
- Ergebnis:
 - Wohnungseigentümer kennt zufällig Gesamtkosten
 - Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit, den Anteil des Mieters anhand der Umlageschlüssel zu berechnen
 - Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit, Vorauszahlungen abzuziehen



Kein Vertretenmüssen?

- Was gilt in folgenden **Sonderfällen**:
 - In der Wohnungseigentumsanlage gibt es keinen Verwalter?
 - Dem Wohnungseigentümer wird eine Einsichtnahme trotz seiner Bemühungen (wohl auch Leistungsverfügung entsprechend §§ 935, 940 ZPO) nicht ermöglicht?
 - Die Verwaltungsunterlagen sind unvollständig oder nicht vorhanden?
 - Die Wohnungseigentümer streiten über einen aktuell geltenden Umlageschlüssel (LG München I v. 18.1.2018 – 31 S 11267/17, WuM 2018, 427 = BeckRS 2018, 7759 Rn. 16)?
 - Es liegt keine Abrechnung über Wärme und Warmwasser vor?
 - In der Wohnungseigentumsanlage sind die Flächen der anderen Wohnungen nicht bekannt und der Wohnungseigentümer hat sich auch hier erfolglos um Klärung bemüht?



Schadenersatz?

- Man kann fragen, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem Wohnungseigentümer **Schadenersatz** schuldet (Fall 1: er muss selbst tätig werden; Fall 2: er kann nicht selbst tätig werden)
- Schutzzweck der Norm: Pflichtverletzung?
- Mahnung?
- Kausalität?

- Umfang des zu ersetzenden Schadens?
 - Reisekosten?
 - Kosten der Zusammenstellung
 - Deckelung durch Nachforderung?
 - verloren gegangene Nachforderung?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!