Beck kompakt

Mietnebenkosten-Abrechnung

Ihre Rechte und Pflichten und wie Sie sich wehren

Bearbeitet von
Dirk Kimmeskamp

4. Auflage 2017. Buch. 128 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 71627 0
Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm

Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung

Zu Inhalts- und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

oder die Korrektur eines Verteilungsschlüssels (BGH, WuM 2005, 200).

Achtung

Die Jahresfrist ist eine absolute Ausschlussfrist. Versäumt der Vermieter diese Frist, kann er nichts mehr zurückfordern.

Auch wenn der Vermieter nach zwölf Monaten feststellt, dass er Einzelposten in seiner Abrechnung vergessen hat, kann er diese Beträge nicht mehr nachfordern. Gleiches gilt, wenn der Vermieter sich verrechnet hat. Die Ausschlussfrist soll dem Mieter Sicherheit geben, dass er nach Fristablauf nicht mehr mit Nachforderungen zu rechnen braucht (BGH, ZMR 2005, 14).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Hat der Vermieter sich verrechnet, gilt laut Bundesgerichtshof (VIII ZR 94/05) Folgendes: Mieter können die aufgrund der Unkenntnis des Fehlers überwiesenen Beträge zurückfordern. Nach Entdeckung des Irrtums haben sie drei Jahre Zeit, den versehentlich gezahlten Betrag zurückzufordern.

Achtung

Der Anspruch des Mieters auf Erstattung eines eventuellen Guthabens bleibt natürlich auch dann bestehen, wenn der Vermieter nicht oder verspätet abrechnet.

Die zwölfmonatige Ausschlussfrist greift jedoch nicht ein, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, etwa weil der Grundsteuerbescheid noch fehlt.

Sobald alle Unterlagen vorliegen, muss die Abrechnung jedoch innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

!

Tipp für Mieter

Mieter sollten in einem solchen Fall sorgfältig prüfen, ggf. mit entsprechender Belegkontrolle, wann das Abrechnungshindernis weggefallen ist. Wie ausgeführt, hat der Vermieter nach Wegfall des Hindernisses nur drei Monate Zeit die Abrechnung nachzuholen.

Zudem muss der Vermieter nachweisen, dass er sich um die Belege ernsthaft bemüht hat. Nach einer Entscheidung des AG Köpenick (GE 2007, 990) hat der Vermieter die verspätete Geltendmachung einer Betriebskostennachforderung zu vertreten, wenn er schlichtweg wartet, bis die Abrechnungen des Versorgungsunternehmens bei ihm eingehen.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

!

Tipp für Vermieter

Um die Fristversäumung zu vermeiden, sollte der Vermieter spätestens ein halbes Jahr nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraums die Belege anfordern und dies in seinen Unterlagen dokumentieren. Sollten nach einem dreiviertel Jahr immer noch keine Belege eingetroffen sein, muss der Versorger etc. unbedingt angemahnt werden.

Eine unerwartete Verzögerung bei der Postbeförderung stellt ebenfalls einen Entschuldigungsgrund dar.

Beispiel

V hat mit M als Abrechnungsjahr das Kalenderjahr vereinbart. Er versendet Anfang Dezember alle Abrechnungen mit der Post. Alle Mieter des Hauses erhalten die Abrechnung, nur M nicht. Nach Ablauf des Jahres verweigert M die Betriebskostennachzahlung mit der Begründung, die Abrechnungsfrist sei abgelaufen.

In einem solchen Fall gewährt die Rechtsprechung dem Vermieter einen Entschuldigungsgrund. Er hat die Versäumnisse der Post nicht zu vertreten. Allerdings muss er unverzüglich die Abrechnung erneut zustellen (LG Oldenburg, ZMR 2005, 204 ff.; LG Dresden, Mietrechtsberater 2004, 67 f.; LG Köln, Mietrechtsberater 2005, 31 f.).

Der Vermieter braucht die Abrechnung selbstverständlich nicht persönlich vornehmen. Er kann sich einer Hausverwaltung oder sonstiger Hilfspersonen bedienen. Die Abrechnung ist auch dann gültig, wenn sie keinen genauen Hinweis erhält, dass hier für den Vermieter abgerechnet wird. Dies ergibt sich bereits aus dem Bezug zur Wohnung (BGH, VIII ZR 203/13).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Achtung

Sobald der Mieter die Abrechnung erhält, wird sie fällig, d. h. sie muss bezahlt werden. Eine Prüfungszeit steht dem Mieter nicht zu (BGH, VIII ZR 57/04; AG Saarbrücken, 121 C 217/16). Gleiches gilt, wenn die Abrechnung ein Guthaben ausweist. Hier muss der Vermieter sofort zahlen.

Was tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?

Rechnet der Vermieter nicht ab, hat der Mieter zwei Möglichkeiten:

1. Er kann den Vermieter auf Erteilung einer Abrechnung beim Amtsgericht seines Wohnortes verklagen.
2. Er ist berechtigt, die Vorauszahlungen einzustellen. Der Mieter macht in einem solchen Fall von seinem sogenannten „Zurückbehaltungsrecht" Gebrauch. Rechnet der Vermieter später ab, hat der Mieter allerdings die zurückbehaltenen Vorauszahlungen nachzuzahlen.

Musterformulierung Zurückbehaltungsrecht

Datum: 10.6.2009

Sehr geehrte Frau Mustermann,

trotz unseres persönlichen Gesprächs haben Sie die Betriebskosten für die von uns bewohnte Wohnung für das Abrechnungsjahr 2007 (1.1.2007–31.12.2007) immer noch nicht abgerechnet. Die Jahresfrist zur Abrechnung ist mittlerweile verstrichen.

Wir machen daher hinsichtlich der Vorauszahlungen von unserem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch. Das bedeutet, dass wir die Vorauszahlungen ab Juli einstellen werden. Sollten Sie noch abrechnen, werden wir die monatlichen Vorauszahlungen selbstverständlich nachzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Mieter

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Grundmiete kann der Mieter allerdings nicht zurückhalten. Auch kann er die bereits gezahlten Vorauszahlungen nicht zurückverlangen (OLG Hamm, RE WuM 1998, 476). Eine solche Rückforderung ist unzulässig, da der Mieter die Wohnung im fraglichen Zeitraum genutzt hat und dementsprechend Betriebskosten „verbraucht“ hat.

Wenn der Mieter jedoch bereits ausgezogen ist, nützt ihm sein Zurückbehaltungsrecht mangels monatlicher Zahlungspflicht nicht mehr. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter seine kompletten Vorauszahlungen aus dem nicht abgerechneten Zeitraum nach erfolglosem Ablauf der Abrechnungsfrist zurückverlangen kann! (BGH, WM 2005, 337).

Allerdings kann der Vermieter auch im Prozess noch abrechnen, um sich somit die Rückzahlungen zu ersparen. Nachzahlungen kann er aber dann nicht mehr verlangen, wenn die Jahresfrist abgelaufen ist.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Tipp für Mieter

Aus Mietersicht sollten die zurückgehaltenen Vorauszahlungsbeträge zurückgelegt werden (Sparbuch etc.), um nicht plötzlich in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten, wenn der Vermieter abrechnet. Denn nach erfolgter Abrechnung ist das Zurückbehaltungsrecht erloschen – und die einbehaltenen Beträge sind auf einmal zu zahlen.

Welche Fristen gelten für Beanstandungen des Mieters?

Auch der Mieter kann mit seinen Einwendungen gegen die erteilte Abrechnung nicht ewig warten. Beanstandungen des Mieters müssen innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung vorgebracht werden. Versäumt der Mieter die Frist, kann er gegen eine falsche Abrechnung nicht mehr vorgehen. Von dieser gesetzlichen Regelung kann auch durch eine vertragliche Regelung zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden. Das bedeutet konkret, dass keine Verkürzung der Frist auf z. B. sechs Monate im Mietvertrag möglich ist. Gleichwohl kann die Frist jedoch auf z. B. 24 Monate verlängert werden.

beck-shop.de

!

Tipp für Mieter

Die Ausschlussfrist gilt jedoch nicht für preisgebundenen Wohnraum (BGH, NZM 2005, 737). Trotzdem sollten auch Mieter von preisgebundenen Wohnraum die Frist rein vorsorglich beachten.

!

Achtung

Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gilt die starre Jahresfrist nicht nur für Einwendungen gegen eine falsche Berechnung der Betriebskosten. Auch wenn der Vermieter Kosten abrechnet, die generell nicht zu den Kosten der Betriebskostenverordnung zählen, muss der Mieter sich innerhalb der Jahresfrist

wehren (BGH, ZR 209/15) Gleiches gilt für Einwendungen gegenüber falsch eingestellten Vorauszahlungen. Auch diese müssen innerhalb der Jahresfrist gerügt werden (LG München, 31 S 1387/16).

Form und Inhalt der Einwendungen

Die Einwendungen können mündlich oder schriftlich vorgebracht werden. Der Mieter muss allerdings darlegen, welche konkreten Fehler er beanstanden möchte. Die pauschale Aussage, die Abrechnung sei nicht richtig, reicht nicht aus. Soweit gegen Abrechnungspositionen keine konkreten Einwendungen erhoben werden, gilt die Abrechnung bezüglich der nicht angegriffenen Positionen als richtig (LG Bochum, ZMR 2005, 864).

beck-shop.de

Tipp für Vermieter

Taktisch klug kann sich ein Vermieter verhalten, der bis zum Ablauf der Einwendungsfrist keine Stellungnahme zu pauschalen Einwendungen des Mieters abgibt. Nach Fristablauf kann der Mieter nicht mehr ergänzend nachtragen.

Wenn der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung falsche Positionen einstellt, die keine Betriebskosten sind, wie z. B. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, so muss auch hier der Mieter innerhalb der Jahresfrist Einwendungen geltend machen. Ansonsten wäre er mit berechtigten Einwen-

dungen ausgeschlossen. Eine Ausnahme ist nach Ansicht des BGHs (Urteil vom 11.5.2016) nur dann anzunehmen, wenn in der Wohngeldabrechnung des Verwalters vermerkt ist, dass die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung keine Betriebskosten sind und der Vermieter diese Abrechnung dem Mieter übermittelt (BGH, WUM 2016, 420).

Unklar ist bislang die Rechtslage zur der folgenden Frage: Erkennt der Mieter eine falsche Abrechnung an, wenn er den Betrag vorbehaltslos an den Vermieter zahlt? Die Folge wäre, dass er auch dann innerhalb der Jahresfrist mit seinen Einwendungen ausgeschlossen wäre (so das AG Hamburg-Bergedorf, ZMR 2005, 628). Dem steht aber die klare gesetzliche Regelung der einjährigen Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) sowie das Verbot der nachteiligen Regelungen (§ 556 Abs. 4 BGB) entgegen.

beck-shop.de

!

Tipp für Mieter

Vor der Bezahlung der Betriebskostenabrechnung sollte der Mieter die Rechnung genau prüfen, da er durch eine Zahlung Gefahr läuft, die Abrechnung endgültig anzuerkennen.

Zahlt der Mieter die Nachforderung zu Unrecht nicht, kann ihn der Vermieter zwar verklagen, ihm aber nicht fristlos kündigen.