

Dauerbrenner Betriebskosten

Fragen zur Abrechnungsfrist und Rechtzeitigkeit

Seit Jahrzehnten sind die Anfragen zu Betriebskostenabrechnungen, umgangssprachlich auch als Nebenkosten bezeichnet, der häufigste Grund für Ratsuchende, die Beratungsstellen der Mietervereine aufzusuchen. Das war auch im Jahr 2017 in der Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt wieder der Fall.

Die wichtigsten grundlegenden Regeln zur Frage, wann eine Abrechnung rechtzeitig erteilt wurde, lassen sich wie folgt skizzieren.

Einjahresfrist und die Folgen

Die Abrechnung muss spätestens ein Jahr nach Abschluss des Abrechnungszeitraums beim Mieter zugeworfen sein. Andernfalls darf der Mieter eine Nachzahlung aus der Abrechnung verweigern. Wann der Abrechnungszeitraum beginnt, kann der Vermieter selbst festlegen. In den meisten Fällen wird heute über das Kalenderjahr abgerechnet, der Abrechnungszeitraum beginnt also am 1. Januar. Jeder andere Stichtag ist aber ebenfalls möglich, solange über jeweils zwölf Monate abgerechnet wird.

Läuft die Abrechnung über das Kalenderjahr, muss sie spätestens am Silvestertag, dem 31. Dezember des Folgejahres, beim Mieter zugeworfen sein. Beispiel: Die Abrechnung des Kalenderjahres 2016 muss spätestens am letzten Tag des Folgejahres 2017 beim Mieter sein. Da im Jahr 2017 der Silvestertag allerdings auf einen Sonntag fiel und der darauffolgende 1. Januar ein Feiertag war, verlängert sich die Frist bis zum nächsten folgenden Werktag, in diesem Fall der 2. Januar. Abrechnungen 2016, die dem Mieter also am 2. Januar

2018 zugeworfen sind, haben die Frist gewahrt.

Kommt die Abrechnung erst am letzten Tag der Frist, muss sie dennoch zu den üblichen Postlaufzeiten zugehen, wenn der Empfänger noch mit dem Zugang rechnen kann. Wird sie zum Beispiel am letzten Tag der Frist erst um 19.00 Uhr in den Briefkasten geworfen, wird dies in der Regel nicht mehr rechtzeitig sein.

Langsamer Postlauf

Dass die Abrechnung tatsächlich rechtzeitig beim Mieter zugeworfen ist, muss im Streitfall der Vermieter beweisen.

Beruft er sich darauf, er habe die Abrechnung rechtzeitig bei der Post aufgegeben, ist dies in der Regel keine Entschuldigung. Die Post gilt in diesem Fall als Erfüllungsgehilfe des Vermieters, deren Fehler ihm zugerechnet werden.

Korrekturen der Abrechnung

Um die Frist zu wahren, muss die Abrechnung formell wirksam sein, das heißt sie muss alle Mindestangaben enthalten, die eine Abrechnung benötigt, um schlüssig zu sein. Der Bundesgerichtshof hat hierfür folgende Mindestkriterien festgelegt:

- die Angabe des Abrechnungszeitraums,
- die Zusammenstellung der Gesamtkosten für die Liegenschaft,
- die Errechnung des Anteils des Mieters,
- die Angabe und Erläuterung des Umlagemaßstabs (Personenzahl, Wohnfläche, Einheiten etc.),
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Die Vorlage der Belege oder inhaltliche Fehler dagegen verhin-

dern nicht den rechtzeitigen Zugang.

Beispiel: Die Abrechnung erfüllt die oben genannten formellen Anforderungen, Mieter und Vermieter streiten sich aber über die Höhe der umgelegten Versicherungskosten, dem Vermieter ist ein Irrtum bei der Umlage der Wasser- und Kanalkosten unterlaufen oder der gewählte Umlagemaßstab „Wohnfläche“ ist falsch, weil im Mietvertrag die Personenzahl vereinbart war. In allen diesen Fällen kann die Korrektur auch noch nach Ablauf der Jahresfrist erfolgen, denn eine formell korrekte Abrechnung war pünktlich erteilt worden.

Hatte die Abrechnung dagegen einen formellen Fehler, also fehlte zum Beispiel die Angabe der Gesamtkosten für die Liegenschaft oder die Angabe des Abrechnungszeitraums, kann der Vermieter nur dann noch korrigieren, wenn er die Korrektur innerhalb der Abrechnungsfrist erledigen kann. Erhält der Mieter die korrigierte Abrechnung nämlich erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist, ist sie nicht mehr rechtzeitig zugeworfen. Die Nachzahlung muss nicht geleistet werden.

Irrtümlich geleistete Nachzahlung

Hat der Mieter irrtümlich nachgezahlt, weil er nicht wusste, dass er die Nachzahlung verweigern kann, darf er diese Nachzahlung nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18. Januar 2006 (VIII ZR 94/05) zurückfordern. Ein seltener Fall, bei dem Unkenntnis nicht zum Nachteil für den Mieter führt.

Sonderfall: Eigentümerwechsel

Ein Sonderproblem stellen die Abrechnungen in Mietverhältnissen dar, bei denen während des Abrechnungszeitraums der Eigentümer gewechselt hat. Beispiel: Zum 1. Oktober 2016 ist das Eigentum der Wohnung auf einen neuen Eigentümer übergegangen. Stichtag ist das Datum der Eintragung ins Grundbuch. In diesem Fall muss nicht der alte Eigentümer von Januar bis September und der neue Eigentümer von Oktober bis Dezember abrechnen, sondern der neue Eigentümer muss über den gesamten Zeitraum abrechnen. Er kann sich auch nicht darauf berufen, ihm lägen die Rechnungen oder Belege für den gesamten Jahreszeitraum nicht vor oder er habe die Vorauszahlungen bis September vom vorherigen Eigentümer nicht erhalten. Der Mieter hat einen einheitlichen Anspruch gegen den neuen Eigentümer auf Abrechnung seiner gesamten Vorauszahlungen.

Beendetes Mietverhältnis

Ist das Mietverhältnis bereits beendet und der Vermieter rechnet trotz Fristsetzung die ausstehenden Betriebskosten nicht ab, kann der Mieter seine gesamten geleisteten Vorauszahlungen für diesen Zeitraum zurückfordern (BGH 9. März 2005, VIII ZR 57/04). Allerdings steht dem Vermieter frei, auch noch nach Klageerhebung eine korrekte Abrechnung zu erteilen und dadurch nachzuweisen, in welcher Höhe die Vorauszahlungen verbraucht worden sind. Die Kosten einer Klageerhebung hat er allerdings in diesem Fall zu tragen. ■

Mitgliederversammlung am 23. Februar 2018

Der Vorstand des Mieterbundes Darmstadt Region Südhessen lädt alle Mitglieder und Interessierte zur nächsten Mitgliederversammlung am Freitag, den 23. Februar 2018, ab 15.30 Uhr in den Karolinenaal des Staatsarchivs in Darmstadt ein.

Die Veranstaltung

Um 15.30 Uhr werden wir vor der eigentlichen Mitgliederversammlung in einem für alle Interessierten öffentlichen Teil aktuelle mietrechts- und wohnungspolitische Themen vorstellen. Im Mittelpunkt werden folgende Themen stehen:

- Neues aus Karlsruhe – Interessantes aus der aktuellen BGH-Rechtsprechung (Rechtsanwältin Regina Kamm)
- Die Reform des Maklerrechts und die Entwicklung in der Praxis (Rechtsanwältin Dr. Kyra Seidenberg)
- Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (Rechtsanwältin Margit Heilmann)

Nach einer Pause mit Kaffee und Kuchen wird die neue Vereinsführung ihre Rechenschafts- und Kassenberichte über die Jahre 2016 und 2017 ablegen.

Der Tagungsort

Das Staatsarchiv, fußläufig vom bisherigen Tagungsort, dem Justus-Liebig-Haus, entfernt, bietet mit dem historischen Karolinenaal einen schönen Rahmen für

die Mitgliederversammlung, die künftig nur noch alle zwei Jahre durchgeführt werden soll.

Ein Aufzug ist im Staatsarchiv vorhanden, Kaffee und Kuchen werden vorbereitet, so dass wir uns auf einen informativen Nachmittag in einem der wunderbaren historischen Gebäude Darmstadts freuen können.

Geplante

Beitragserhöhungen

Erstmals seit vielen Jahren wird der Vorstand an Sie herantreten mit der Bitte, die Beiträge zu erhöhen, um auch zukünftig eine engagierte Arbeit des Vereins sicherzustellen. Um die Erhöhungen insgesamt maßvoll zu halten, soll erstmals seit 25 Jahren auch wieder der Beitrag der Be-

standsmittglieder um fünf Euro jährlich, also weniger als 50 Cent monatlich, erhöht werden.

Kandidatur als Kassenprüfer und Kassenprüferin

Die beiden bewährten Kassenprüfer, Sibylle Briese und Ernst Herbert Lehl, würden sich über eine Unterstützung bei der Prüfung der Vereinskasse freuen. Wenn Sie sich für dieses Ehrenamt zur Verfügung stellen oder einen Kandidaten und eine Kandidatin vorschlagen möchten, würden wir uns freuen. Es sind keinerlei Vorkenntnisse nötig, und bei der Prüfung steht Ihnen eine professionell arbeitende Geschäftsstelle zur Seite.

Anträge und Aussprache

Sollten Sie Anträge oder auch

nur Anregungen oder Wünsche für die Versammlung haben, richten Sie diese am einfachsten per E-Mail (info@mieterbund-darmstadt.de) oder Telefon (0 61 51/4 97 99-0) an die Geschäftsstelle.

Wir hoffen sehr, Sie zahlreich bei der Veranstaltung begrüßen zu dürfen. ■

MieterZeitung jetzt auch online

■ Viele werden bereits darauf warten, jetzt ist es so weit: Ab 2018 ist die MieterZeitung auch als Online-Ausgabe erhältlich.

Um die Einführung zu erleichtern, wird die Zeitung an alle Mitglieder, die beim Mieterbund Darmstadt eine gültige E-Mail-Adresse hinterlegt haben, künftig als Online-Ausgabe zur Verfügung gestellt. Sie werden über den Verlag des Deutschen Mieterbundes entsprechend per E-Mail informiert.

Wenn Sie weiterhin lieber die Printausgabe der Zeitung wünschen, teilen Sie dies bitte direkt an den Mieterbund Darmstadt unter info@mieterbund-darmstadt.de oder telefonisch unter 0 61 51/4 97 99-0 mit.

Sollten Sie die Printausgabe erhalten, möchten aber künftig lieber die Online-Ausgabe haben, bittet der Verein ebenfalls um kurze Mitteilung. Ihm liegt dann vermutlich keine gültige E-Mail-Adresse von Ihnen vor.

Derzeit überlässt der Verein es gerne Ihrer Auswahl, welche Ausgabe Sie bevorzugen. Die Portokosten der Post für den Versand der Printausgabe steigen seit 2017 bis 2019 gestaffelt um insgesamt 10,4 Prozent, so dass sich die Kosten für den Versand der Printausgabe durch die Mietervereine deutlich erhöhen. Sollten Sie also auf die gedruckte Ausgabe keinen Wert legen, helfen Sie dem Verein, erhebliche Kosten einzusparen. ■

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung findet statt am Freitag, den **23. Februar 2018**, ab 15.30 Uhr im Karolinenaal des Staatsarchivs in Darmstadt.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Begrüßung durch die Vereinsvorsitzenden
2. Vorträge zu aktuellen Themen
Kaffeepause
3. Totenehrung
4. Geschäftsbericht
5. Kassenbericht
6. Bericht der Kassenprüfer und Entlastung des Vorstandes
7. Beitragserhöhung
8. Nachwahl eines/r Kassenprüfer/in
9. Anträge und Aussprache



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.
Telefon: 0 61 51/49 799-0

Damit Sie nicht kalt baden müssen.