



Ausschlussfristen bei Betriebskosten

Für Betriebskosten gibt es zwei Ausschlussfristen. Der Vermieter von Wohnraum ist nach Ablauf von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes mit der Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen. Es ergibt sich für preisgebundenen Wohnraum aus § 20 Abs. 3 Satz 4 Neubaumietenverordnung und für preisfreien Wohnraum aus § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Der Mieter kann nach Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnungen seinerseits keine Einwendungen mehr gegen die Betriebskostenabrechnung geltend machen (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB). Die Ausschlussfrist kann jedoch für Betriebskosten im preisfreien Wohnraum von Beiden überschritten werden, wenn sie die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten haben (§ 556 Abs. 3 Satz 3, 6 BGB). Das alles gilt nur für die Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten, nicht für die Erhöhung der Betriebskostenpauschale wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 Abs. 3 BGB) oder etwaige Mieterhöhungen (§§ 558 f. BGB).

1. Ausschlussfrist für den Vermieter

Die Ausschlussfrist von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes ist zu unterscheiden von der Abrechnungsfrist, auch wenn häufig beide identisch sein dürften. Die Abrechnungsfrist ist diejenige Frist nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes, innerhalb derer der Vermieter über die Betriebskosten und die darauf geleisteten Vorauszahlungen des Mieters abrechnen muss. Für die Abrechnungsfristen gelten die oben genannten Bestimmungen für preisfreien und preisgebundenen Wohnraum. Danach ist dem Mieter die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten. Für den Vermieter von preisgebundenem Wohnraum war die einjährige Abrechnungsfrist auch schon vor dem 1. September 2001 eine Ausschlussfrist (§ 20 Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz Neubaumietenverordnung). Für preisfreien Wohnraum wurde erst durch die Mietrechtsreform die Frist von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes für nach dem 31. August 2001 endende Abrechnungszeiträume (Art. 229 § 3 Abs. 9 EGBGB) zur Ausschlussfrist. Soweit bei vor dem 1. September 2001 endenden Abrechnungszeiträumen die Abrechnungsfrist von 12 Monaten überschritten worden ist, wurde dies als unerheblich angesehen (Amtsgericht Potsdam, WuM 1998 S. 420).

Betreffend der Dauer der Abrechnungsfrist ist in erster Linie die vertragliche Vereinbarung maßgebend. Da gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, § 20 Abs. 3 Satz 4 Neubaumietenverordnung die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen ist - also auch früher mitgeteilt werden kann -, kann auch eine kürzere Abrechnungsfrist als ein Jahr vereinbart werden. Wird die Abrechnung

über die Nebenkosten zum Beispiel bis zum 30. Juni vereinbart, muss der Vermieter bis zu diesem Zeitpunkt abrechnen. Die Vereinbarung in einem Mietvertrag, dass über die Heiz- und Warmwasserkosten jeweils nach Ablauf der Heizperiode abzurechnen ist, verpflichtet den Vermieter, spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende der Heizperiode, also bis zum 31. Juli, abzurechnen (Amtsgericht Köln, ZMR 1980 S. 85), wenn nicht vereinbarungsgemäß noch länger geheizt werden muss. Die vertraglich vereinbarte kürzere als ein Jahr betragende Abrechnungsfrist ist aber keine Ausschlussfrist (OLG Düsseldorf, NZM 2001 S. 383).

Ist im Mietvertrag keine Vereinbarung über die Abrechnungsfrist getroffen worden, gilt die gesetzliche Abrechnungsfrist von 12 Monaten nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraums gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB bzw. § 20 Abs. 3 Satz 4 Neubaumietenverordnung, die zugleich Ausschlussfrist ist (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, § 20 Abs. 3 Satz 4 2. Halbsatz Neubaumietenverordnung).

Die individuelle oder formularmäßige Vereinbarung einer längeren Abrechnungsfrist als 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes ist bei preisgebundenem Wohnraum grundsätzlich nicht zulässig; bei preisfreiem Wohnraum gemäß § 556 Abs. 4 jedoch nur dann, wenn sie für den Mieter von Nachteil ist. Hiervon ist in der Regel auszugehen, weil der Mieter ein Interesse daran hat, dass über seine Vorauszahlung alsbald nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraums abgerechnet wird und ihm eine längere Abrechnungsfrist die Kontrolle der Abrechnung erschwert (Langenberg, Betriebskostenrecht, Rand-Nr. 68).

Bei Vermietung von Gewerberaum ist eine Verlängerung der Abrechnungsfrist grundsätzlich möglich (Langenberg, Betriebskostenrechnung, Rand-Nr. 69). Die Abrechnungsfrist beginnt einen Tag nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes (§ 187 Abs. 1 BGB) und endet spätestens mit dem letzten Tag des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes (§ 188 Abs. 2 und 3 BGB). Ist dieser Tag ein Sonnabend (Samstag/Sonntag) oder ein am Wohnort des Mieters anerkannter Feiertag, so endet die Frist erst am darauffolgenden Werktag (§ 193 BGB).

Die Abrechnung muss dem Mieter bis zum Ablauf dieses Tages mitgeteilt worden sein (Geldmacher, NZM 2001 S. 921). Mitgeteilt werden kann eine Abrechnung grundsätzlich auch mündlich. Gemeint ist aber hier die schriftliche Abrechnung, damit der Mieter innerhalb der ihm zur Verfügung stehenden Prüfungsfrist von zwei Wochen (Kammergericht Berlin, Urteil vom 5. Jan. 2004, Grundeigentum 2004 S. 423) die Abrechnung überprüfen und diese zu seinen Unterlagen nehmen kann. Nicht gemeint ist die gesetzliche Schriftform. Daher kann die Abrechnung auch in Textform (§ 126b BGB) übermittelt werden, also durch Telefax oder Email.

Die Abrechnung muss dem Mieter mitgeteilt worden sein, also ihm bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist zugehen (Landgericht Freiburg, Grundeigentum Berlin 2004 S. 1232). Zugang bedeutet zum Beispiel der Einwurf in den Postbriefkasten der Wohnung innerhalb einer Zeit, zu der mit dessen Leerung durch den Mieter zu rechnen ist, oder Zustellung über Gerichtsvollzieher.

Der Vermieter muss gegenüber dem Mieter abrechnen. Die Abrechnung muss also den Vermieter als Abrechner ausweisen.

Erforderlich und ausreichend ist der Zugang einer formell wirksamen Abrechnung; auf die materielle Richtigkeit kommt es nicht an (Amtsgericht Köln, WuM 2001 S. 290). Formell ist die Abrechnung in Ordnung, wenn sie folgende Mindestangaben (BGH, NJW 1982 S. 573, 574; OLG Düsseldorf, WuM 2003 S. 387 f.) enthält:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Soweit die Abrechnungsfrist als vereinbarte oder mangels einer Vereinbarung als gesetzliche Frist 12 Monate nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraumes beträgt, ist sie zugleich eine Ausschlussfrist. Nach Ablauf von 12 Monaten ist der Vermieter von Wohnraum mit einer Nachforderung aus einer erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist erstellten Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen.

Die formelle Wirksamkeit der Abrechnung wird grundsätzlich nicht davon berührt, dass einzelne Positionen in der Betriebskostenabrechnung materiell unrichtig sind. Die Abrechnung muss aber formell richtig sein. Erst recht kann der Vermieter die Abrechnung berichtigen, wenn das auch der Mieter nach den Ansätzen in der Betriebskostenabrechnung selbst könnte. Da die Berichtigung anhand der Abrechnung selbst möglich sein muss, muss die Abrechnung um so ausführlicher sein, je komplizierter das Abrechnungsverfahren ist. Ist beispielsweise ein Vorweg-Abzug zu machen, so muss dieser in der Betriebskostenabrechnung erläutert und berechnet sein. Einzelne Erläuterungen können nur dann nachgeschoben werden, wenn die Zusatzangaben sich in eine erteilte Abrechnung bruchlos einfügen (BGH, NJW 1982 S. 575). Die Berichtigung der formell wirksamen Abrechnung ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist nur insoweit möglich, als es sich um heilbare Fehler handelt oder der Vermieter wegen berechtigter Einwände des Mieters, die dieserhalb innerhalb der für ihn geltenden Ausschlussfrist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung geltend macht, zur Berichtigung verpflichtet ist.

Hier einige Beispiele für heilbare Fehler, die der Vermieter nach Ablauf der für ihn geltenden Ausschlussfrist von einem Jahr seit Beendigung des Abrechnungszeitraumes noch berichtigen kann:

- Wasserversorgung und Entwässerung (keine Differenzierung zwischen den Kosten verschiedener Leistungserbringer)
- Fahrstuhlkosten (Umlage nach geringerer als sonst zugrunde gelegter Gesamtfläche ohne Erläuterung, dass Erdgeschosswohnungen herausgenommen wurden)
- Gartenpflege (ohne Erläuterung des erheblichen Kostenanstiegs durch Baumschnitt und Erneuerung eingegangener Pflanzen)
- Hauswartkosten (keine Angabe der Gesamtkosten, sondern bereinigt um Verwaltungs- und Reparaturkosten)

Entscheidend für den Unterschied zwischen heilbaren und nicht heilbaren Ansätzen ist, ob die Abrechnung der Positionen nur umlagefähige oder auch nicht umlagefähige Kosten und/oder den vertragsgemäßen oder den vertragswidrigen und nicht nachvollziehbaren Umlageschlüssel zugrunde legt. Der Vermieter kann aus den fehlerhaften Ansätzen erst dann Rechte herleiten, wenn er die fehlende Untergliederung und/oder Erläuterung des von dem sonst zugrunde gelegten Umlageschlüssel abweichenden Umlageschlüssels erläutert; die Korrektur muss allerdings alsbald nach Aufdeckung des Fehlers erfolgen, mithin in Anknüpfung an § 560 Abs. 2 BGB spätestens bis zum Ablauf des übernächsten Monats, der auf den Zeitpunkt der Erkennbarkeit des Mangels folgt (Langenberg, WuM 2003 S. 670, 674).

Der Vermieter kann daher nach der soweit zulässigen Berichtigung der formell wirksamen Abrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist noch Nachforderungen geltend machen, die sich aus der Berichtigung und/oder Erläuterung des Ansatzes ergeben. Voraussetzung ist natürlich, dass die Abrechnung dem Mieter innerhalb der Ausschlussfrist zugegangen ist. Entspricht dagegen die Abrechnung noch nicht einmal den Mindestanforderungen, ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen.

Nach der Entscheidung des BGH vom 17. November 2004, Az.: VIII ZR 115/04, ist mit einer Abrechnung, in der ein anderer Umlageschlüssel verwendet und angegeben wird als dies im Mietvertrag vereinbart ist, die Abrechnungsfrist gewahrt. Es handelt sich dabei um einen inhaltlichen Fehler der Abrechnung, der später korrigiert werden könne und müsse. Nach Ablauf der Frist sei allerdings eine Korrektur zu Lasten des Mieters ausgeschlossen. Das bedeutet, dass der Mieter nur den Nachforderungsbetrag zahlen muss, der sich aus der noch nicht korrigierten Abrechnung ergibt, die unter Wahrung der Abrechnungsfrist dem Mieter zugegangen ist. Nicht geschuldet ist daher der Betrag, der sich aus der korrigierten Abrechnung ergibt, die erst nach Ende der Abrechnungsfrist dem Mieter zugänglich gemacht worden ist. In dem zu entscheidenden Fall war im Mietvertrag eine Umlage der Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen vorgesehen. Der Vermieter hatte jedoch für 2001 im Laufe des Jahres 2002 eine Abrechnung nach dem Verhältnis der Wohnfläche vorgelegt und damit zunächst 658,01 Euro gefordert. Auf den Widerspruch der Mieter übersandte er erst im Februar 2003 eine auf der Grundlage der Miteigentumsanteile geänderte Abrechnung, die mit einer Nachforderung von 694,14 Euro endete. Diesen Betrag machte der Vermieter mit seiner Klage geltend. Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieter zur Nachzahlung des 2002 abgerechneten geringeren Betrages von 658,01 Euro verpflichtet sind.

Der Vermieter kann nach Ablauf der Ausschlussfrist von 12 Monaten nur dann noch Ansprüche aus der verspätet erstellten wirksamen Abrechnung geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Zu vertreten hat der Vermieter alle Verzögerungen aus seinem Rechtskreis, also auch das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen, zu denen sowohl seine eigenen Angestellten als auch die von ihm beauftragte Hausverwaltung gehören.

Nicht zu vertreten hat der Vermieter sowohl die verspätete Rechnungserstellung des Finanzamtes, das den Grundsteuerbescheid erlässt, als auch der Fremdunternehmen, die Betriebsleistungen erbringen (Stadtwerke, Müllabfuhrbetriebe, Gartenbaubetriebe). Allerdings muss der Vermieter alle ihm zumutbaren Schritte unternehmen, um derart rechtzeitig die Rechnung der Fremdunternehmen zu erhalten, dass er noch innerhalb der Ausschlussfrist von 12 Monaten abrechnen kann. Dazu gehören entsprechende Aufforderungsschreiben an die Fremdunternehmen mit Fristsetzung zur Rechnungserteilung unter Androhung von Schadensersatzforderungen für den Fall der nicht rechtzeitigen Abrechnung. Da es sich um eine Ausnahme von dem Ausschluss der Nachforderung aus der verspäteten Abrechnung handelt, muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (Langenberg, NZM 2001, S. 783 u. 785).

Ausschlussfrist für den Mieter

Neu ist, dass auch für den Mieter eine Frist gilt, innerhalb derer er seine Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung vorbringen muss. Diese Frist beträgt ein Jahr nach Zugang der Abrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB).

Ulf Mecke
Wohnungswirt