



Vermieter hat Abrechnungspflicht

Immer wieder kommt es vor, dass mietvertraglich vereinbart wurde, dass der Mieter Vorauszahlungen auf die Nebenkosten leistet, die sodann vom Vermieter alljährlich abgerechnet werden, dieser der Abrechnungsverpflichtung jedoch nicht nachkommt.

In diesem Fall stellt sich die Frage, welche Nachteile dem Vermieter dadurch erwachsen.

Vertragliche Vereinbarung

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass eine Abrechnungsverpflichtung für den Vermieter nur dann besteht, wenn mietvertraglich vereinbart wurde, dass die Mietpartei Vorauszahlungen erbringt.

Eine Abrechnungsverpflichtung besteht für den Vermieter dann nicht, wenn demgegenüber vereinbart wurde, dass der Mieter auf die Betriebskosten eine Pauschale leistet. Pauschalen sind Festgelder und unterliegen keiner Abrechnung. Eine Abrechnungspflicht besteht auch dann nicht, wenn mietvertraglich eine sogenannte Inklusivmiete vereinbart wurde, alle Betriebskosten also im Mietzins enthalten sind.

Häufig finden sich in den Mietverträgen auch alle drei Varianten, z.B. eine Pauschale für die Treppenhausreinigung und Vorauszahlungen auf die Wasser- und Abwasserkosten und Müllgebühren, während alle anderen Betriebskosten wie Grundsteuer und Straßenreinigung sowie Versicherungsbeiträge in der Miete als Teilklusivmiete enthalten sind.

Betont wird, dass nach der Heizkostenverordnung die Heiz- und Warmwasserkosten grundsätzlich stets abzurechnen sind.

Abrechnungspflicht und Frist

Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass vom Mieter Vorauszahlungen auf die Nebenkosten geleistet werden, ist der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verpflichtet, über diese Vorauszahlungen jährlich abzurechnen.

Nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB ist die Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Unterlässt er dies, kann er gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eine Nachforderung gegenüber dem Mieter nicht mehr geltend machen, d.h. der Mieter muss die Nachzahlung nicht mehr leisten, während aber der Vermieter dem Mieter ein errechnetes Guthaben auszahlen muss.

Formell wirksame Abrechnung

Dieser Abrechnungsverpflichtung kommt der Vermieter aber nur nach, wenn er eine formell wirksame Abrechnung innerhalb der o.g. Jahresfrist gegenüber dem Mieter erteilt.

Formell wirksam ist die Abrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei sind folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist eine Abrechnung formell wirksam.

Auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung kommt es hingegen nicht an.

Dies bedeutet, dass inhaltliche Fehler auch noch nach Ablauf der o.g. Jahresfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB korrigiert werden können, dagegen formelle Fehler gerade nicht.

Versäumnis des Vermieters – Ansprüche des Mieters

Hat der Vermieter versäumt, innerhalb dieser Abrechnungsfrist eine formell wirksame Abrechnung zu erteilen, stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten dem Mieter zustehen. Dabei ist zu unterscheiden, ob das Mietverhältnis noch besteht oder bereits beendet ist.

Laufendes Mietverhältnis - Zurückbehaltungsrecht

Nach dem Urteil des BGH vom 29.03.2006 (Az.: VIII ZR 191/05) kann der Mieter in einem bestehenden Wohnraummietverhältnis gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geltend machen.

Durch dieses Druckmittel ist der Mieter hinreichend geschützt. In diesem Fall kann er nicht die Rückzahlung der bereits erbrachten Vorauszahlungsbeträge fordern, sondern lediglich ein Zurückbehaltungsrecht für die weiter laufenden Vorauszahlungen auf die Nebenkosten geltend machen, deren Zahlung er also gemäß § 273 BGB verweigern kann. Der Mieter ist aber nicht berechtigt, die Grundmiete zurückzubehalten, sondern nur die vereinbarten Vorauszahlungen. Auf die Grundmiete erstreckt sich das Zurückbehaltungsrecht des Mieters nämlich nicht.

Im laufenden Mietvertrag kann sich der Mieter durch den Einbehalt der weiter geschuldeten Abschlagszahlung ausreichend gegenüber dem Vermieter absichern und diesen dazu zu veranlassen, die geschuldete Abrechnung zu erteilen.

Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters erlischt erst dann, wenn der Vermieter eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung dem Mieter erteilt hat.

Beendet Mietverhältnis - Rückzahlungsanspruch

Demgegenüber kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist, ein solches Zurückbehaltungsrecht gerade nicht mehr geltend machen, so dass deshalb der BGH im Urteil vom 9. März 2005 (Az.: VIII ZR 57/04) entschieden hat, dass ihm die vollständige Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen zusteht.

Ist das Mietverhältnis also beendet und hat der Vermieter es versäumt, entsprechend der o.g. Abrechnungsfrist die Nebenkostenabrechnung dem Mieter gegenüber zu erteilen, kann dieser auf Rückzahlung der bereits geleisteten Abschlagszahlungen Klage erheben.

Er ist nach der o.g. Entscheidung nicht verpflichtet, zunächst eine Klage auf Erteilung der Abrechnung zu führen. So lange der Vermieter nicht durch eine ordnungsgemäße Abrechnung nachweist, dass die Vorschüsse durch die für den betreffenden Zeitraum angefallenen und vom Mieter zu erstattenden Nebenkosten verbraucht sind, kann der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen im Fall der beendeten Mietverhältnisse zurückverlangen.

Diesem Anspruch kann der Vermieter nur dadurch entgegenzutreten, dass er die geforderte Abrechnung erteilt.

In diesem Fall ist sodann § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB zu beachten, wonach bei Fristversäumnis zur Erstellung der Abrechnung die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass der Vermieter bei einem beendeten Mietverhältnis durch Erstellung der verfristeten Nebenkostenabrechnung dem Anspruch auf Rückzahlung des Mieters bezüglich der geleisteten Abschlagszahlung zwar entgegenzutreten kann, nicht jedoch einen darüber hinausgehenden Betrag geltend machen kann.

Hat beispielsweise der Mieter einen Anspruch auf Erstattung von monatlichen Vorauszahlungen von € 100,00 geltend gemacht, mithin im Jahr von € 1.200,00, die Abrechnung ergibt jedoch eine Nachforderung unter Berücksichtigung dieser Vorauszahlung von weiteren € 300,00, so ist dieser Betrag vom Mieter nicht mehr zu erstatten, da die Abrechnungsfrist des § 536 Abs. 3 Satz 2 BGB versäumt wurde und der Vermieter daher gemäß § 536 Abs. 3 Satz 3 BGB mit etwaigen Nachforderungen ausgeschlossen ist.

Verjährung

Wie bereits ausgeführt, ist die Nebenkostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB vom Vermieter dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erteilen. Der Anspruch auf Erteilung der Abrechnung wird also zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode fällig.

Dieser Anspruch des Mieters auf Abrechnungserteilung unterliegt wiederum der dreijährigen Verjährung.

Der Mieter kann also noch drei Jahre nach dem Ende der Abrechnungsfrist seinen Anspruch auf Erteilung der Nebenkostenabrechnung geltend machen und damit auch seinen Anspruch auf Erstattung der bereits geleisteten Vorauszahlungen, wenn das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet wurde.

Wurde z.B. die Abrechnung für das Kalenderjahr 2008 nicht bis zum 31. Dezember 2009 formell wirksam erstellt, so kann der Mieter den Anspruch auf Erteilung der Abrechnung noch bis zum 31. Dezember 2012 geltend machen. Der Anspruch auf Abrechnungserteilung wurde zum 31. Dezember 2009 fällig und verjährt erst nach drei Jahren, also zum 31. Dezember 2012.

Fazit:

Vermieter müssen daher sorgfältig darauf achten, dass die formell wirksame Abrechnung der Nebenkosten pünktlich, spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums, dem Mieter mitgeteilt wird.

Da formelle Fehler nur innerhalb dieser Abrechnungsfrist korrigiert werden können, sollte die Abrechnung stets frühzeitig erteilt werden, anderenfalls die o.g. Nachteile für den Vermieter entstehen können.

Wenden Sie sich daher bei Problemen mit Ihrer Betriebskostenabrechnung stets frühzeitig vertrauensvoll an Haus und Grund Düsseldorf.

U. Beisheim