



Betriebskostenabrechnung

Sonderprobleme

27. Informationsveranstaltung

Referent Rechtsanwalt Jens Grundei
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



§ Betriebskostenabrechnung

- §§ 535 Abs. 1 S. 3, 566 Abs. 1 S. 2 BGB
- Der Vermieter trägt die Lasten der Mietsache
- Übertragung auf den Mieter ist vertraglich möglich, § 556 Abs. 1 S. 3 BGB verweist auf die Betriebskostenverordnung



Betriebskostenabrechnung

- Vertragliche Formulierungen zur Übertragung bitte beachten.
- Fehlerhafte Formulierungen:
- **„der Mieter trägt die Betriebskosten“**
oder
- **„der Mieter trägt die üblichen Nebenkosten“**
- Zulässige Formulierungen:
- **„der Mieter trägt die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung“**
- **„der Mieter trägt die Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB“**
- **„der Mieter trägt die Betriebskosten iSv § 2 BetriebskostenVO“**



Betriebskostenabrechnung

- Fehlerhafte Vereinbarungen

oder

fehlende Vereinbarungen = kein **X** an der richtigen Stelle im Mietvertrag führt dazu, dass die Position in der Miete enthalten ist.

Achtung: Auch bei fehlender Vereinbarung zu den Heiz- u. Warmwasserkosten sind diese in der Miete mit enthalten



Betriebskostenabrechnung

- bekanntes Problem:
- Jahrelange Zahlung des Mieters von Betriebskosten ohne vertragliche Vereinbarung
= keine „*stillschweigende Vereinbarung*“, die zu einer vertraglichen Vereinbarung wird
- Im Einzelfall – schwierig! – kann durch den Tatrichter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung eine Ergänzung festgestellt werden (BGH v. 13.02.2008 – VIII ZR 14+06)





Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- Grundsätzlich ist der Umlageschlüssel frei vereinbar zwischen den Parteien
- Ausnahme: Heizung/Warmwasser nach § 2 HeizkostenVO
- abdingbar und im Ermessen des Vermieters nach § 556a Abs. 1 S. 1 BGB (BGH v. 5.11.2014 – VIII ZR 257/13)
- Wird keine Vereinbarung getroffen, gilt das Verhältnis der Wohnflächen zueinander als Umlagemaßstab, § 556a Abs. 1 S. 1 BGB



§

Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- Problem: Ausfall von Meßgeräten an Heizkörpern
 - Heizkosten sind nach der HeizkostenVO abzurechnen
- Lösung:
- *Gradtagszahlmethode* (BGH v. 16.11.2005 –VIII ZR 373/04)
 - nach *Wohnfläche* mit einem Abschlag von 15% nach § 12 Abs. 1 HeizkostenVO

§ Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- Wohnfläche
- Personen
- Wohneinheiten

- Besonderheiten:
 - Waschmaschine/Wascheinrichtungen
 - Aufzug



Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Wohnfläche**

Gesamtfläche des Hauses / Wohnfläche des Mieters

- Flächenabweichung

erst bei **mehr** als 10% Abweichung muss der Vermieter die Abrechnung korrigieren
(BGH v. 31.07.2007 –VIII ZR 261/06)

- Beweislast für die „richtige“ Fläche trägt der Vermieter





Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Personenzahl**
sehr schwierig, immer angreifbar!
- Beweislast für die richtige Anzahl der Personen im Haus trägt der Vermieter
- Problem:
- Besuch/dauerhafter Besuch/ Lebenspartner
= der Auszug aus dem Melderegister reicht nicht als Nachweis aus (BGH v. 23.01.2008 –VIII ZR 82/07)
- **Leerstände!**
Einzelfallentscheidung, der Richter entscheidet (BGH v. 08.01.2013 –VIII ZR 180+12)



Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Wohneinheiten**

gerne genommen bei

- Winterdienst
- Kabelanschluss
- Gebäudereinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Schornsteinfegerkosten
- Gartenpflege

= alles nicht zu empfehlen, bis auf den Kabelanschluss



§ Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Aufzug**
- Umlage nach Wohnfläche
Folge: Mieter im Erdgeschoss ist zu beteiligen
(BGH v. 20.09.2006 –VIII ZR 103/06)
- **keine** Umlage, wenn der Aufzug in einem gesonderten Gebäudeteil vorhanden ist
(BGH v. 08.04.2009 –VIII ZR 128/08)



Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Hausmeisterkosten**
- Nehmen sie unbedingt eine Trennung/Differenzierung der verschiedenen Tätigkeiten vor!
 - z.B. Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Kontrollgänge ums Haus
 - **Achtung bei Verwaltungstätigkeiten**
 - Vorzeigen von Wohnungen; Einwerfen von Post für den Eigentümer an die Mieter; beaufsichtigen von Handwerkern
- Die Bezeichnung der Tätigkeiten muss eindeutig sein





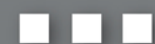
Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Exkurs**

„Grundbesitzabgaben“ als Oberbegriff
für

- Grundsteuer
- Straßenreinigung/Winterdienst
- Kanal/Niederschlagswasser
- Müllentsorgung

Für die Zusammenfassung aller hierunter sich hierunter sammelnde Kosten gibt es keinen sachlichen Grund; Transparenzgebot (Lützenkirchen, Mietrecht Kommentar § 556 Rd. 495, 496)





Sonderprobleme/Umlageschlüssel

- **Waschmaschine**

Verteilung des Wasserverbrauchs
nach „Personen“

- 1 Waschmaschine = 1 Person

- Überholt und angreifbar
- Wenn, dann nur über die Einrichtung eines Waschkellers mit gesonderten Anschlüssen für Wasser und Strom
- im Fall einer **Münzwaschmaschine** muss im Vertrag gesondert auf die Kosten für den Gebrauch hingewiesen werden, ansonsten geht der Mieter davon aus, dass die Kosten nur den Waschvorgang betreffen und nicht auch für Reparaturen oder eine Neuanschaffung berechnet sind (schwierig!)



Sonderprobleme/Zustellung

- Zustellung der Nebenkostenabrechnung
 - Beweislast des Zugangs beim Mieter trägt der Vermieter!
- Zustellungsarten:
- = persönliche Übergabe
 - = Zustellung per Brief
 - = Zustellung per Boten
 - = Zustellung per Einschreiben/Rschein
 - = Zustellung per einfachem Einschreiben

Problem: Keine neue Adresse vom Mieter





Sonderprobleme/Zustellung

- Persönliche Übergabe = Auge in Auge ist der **IDEALFALL!**
 - Quittierung auf dem Doppel wäre Top!
- Zustellung per Brief = unsicher!
 - Verzögerung bei der Beförderung
 - ob der Brief angekommen ist, ist nicht nachweisbar
- selbst ein nachweislich bei der Post aufgebener Brief begründet nicht den Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung (BGH v. 21.01.2009 –VIII ZR 107/08)





Sonderprobleme/Zustellung

- Zustellung per Boten; **Bote = Zeuge!**
= der eigenhändige Einwurf in den Briefkasten kann im Streitfall nicht glaubhaft bewiesen werden, der Vermieter kann in eigener Sache nicht Zeuge sein.
- Zustellung per Einschreiben/Rückschein
Problem: schlaue Mieter **verweigern** die Annahme und sind nicht bereit den Empfangsschein gegenzuzeichnen
- Der Postbote hinterlässt einen Benachrichtigungsschein, die Sendung wird nicht abgeholt, sie geht zurück an den Absender
oder
Der Mieter behauptet, dass ein leeres Blatt im Umschlag war



Sonderprobleme/Zustellung

- Zustellung per einfachen Einschreiben
= dh ohne Rückschein
Der Postbote wirft den Brief ein und dokumentiert den Zugang
Über das Internet kann anhand der Post-Einlieferungsnummer der Zugang beim Mieter nachvollzogen werden.
- Bitte ausdrucken und aufbewahren!





Sonderprobleme/Zustellung

- Aufenthaltsermittlung bei unbekannt verzogenem Mieter
 - Oft bei Studenten ein Problem
- Die Zusendung an die zuletzt bekannte Adresse ist ein Versuch wert, kann aber scheitern, denn die Eltern sind nicht Mieter
- Auskunft beim Einwohnermeldeamt
 - **Achtung!** Änderung des Bundesmeldegesetzes, § 19
 - Vermieterbescheinigung (lies Ausgabe 04/2015, S. 10 u. 11 von H + G Göttingen e.V.)



Sonderprobleme/Verjährung

- Zahlung der Vorauszahlung oder Pauschale

= **normaler Zahlungsanspruch**

Ansprüche des Vermieters verjähren nach
3 Jahren (§§ 195, 199 BGB)

Beginn der Verjährung: Ende des Dritten
Jahres, das auf die Fälligkeit des Anspruchs
folgt;

z.B. Forderung aus 2014 verjährt am 31.12.2017





Sonderprobleme/Verjährung

- Anspruch des **Mieters** auf Abrechnung
= Fälligkeit mit Ablauf der Abrechnungsperiode,
die sich an den Abrechnungszeitraum anschließt
- Beispiel: Abrechnung für 2014
zu fertigen bis 31.12.2015 durch den Vermieter
Aber: Erst mit Ablauf dieses Jahres, also am
01.01.2016 um 00:00 Uhr wird der Anspruch auf
Abrechnung des Mieters fällig.
- Die Verjährung (3 Jahre) beginnt am Ende des
Jahres zu laufen und endet am 31.12.2019!



Sonderprobleme/Verjährung

- Rückforderung geleisteter Vorauszahlungen
= auch hier: regelmäßige Verjährung, 3 Jahre
- Vorauszahlungen sind monatl. Abschlagszahlungen

Der BGH (Urt. v. 23.05.2012 –VIII ZR 210/11) hat entschieden, dass die Verjährung erst mit Erstellung der Jahresabrechnung beginnt. Abschlagszahlungen sind lediglich (unselbständige) Rechnungsposten der abzurechnenden Gesamtleistung.



§ Sonderprobleme/Ausschlussfrist

- Für den Vermieter gilt § 556 Abs. 3 S. 2 BGB
 - = versäumt er diese Frist, dann sind etwaige Nachzahlungsansprüche untergegangen
 - = der Mieter hat hingegen Anspruch auf Abrechnung

Für den Mieter gilt § 556 Abs. 3 S. 5 BGB

- = Einwendungen sind binnen 12 Monate ab **Erhalt** (Zugang beweisen) der Abrechnung konkret und substantiiert vorzutragen
- = nach Ablauf der Frist ist der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen