

Allgemeine Mietrechtsberatung

Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Erstellt am xx.yy.zzzz

Sehr geehrter Herr Mustermann

vielen Dank für Ihren Auftrag. Ich habe Ihre unten aufgegebenen Frage überprüft und bin zu folgendem Ergebnis gekommen.

Frage:

Bitte um Überprüfung der Betriebskostenabrechnung. Der Nachzahlungsbetrag erscheint ungewöhnlich hoch.

Ergebnis und Begründung im Detail

Unter Bezugnahme auf die von Ihnen übermittelten Unterlagen schildere ich Ihnen eine mögliche Vorgehensweise und insbesondere die allgemeine Rechtslage bzgl. Ihrer Betriebskostenabrechnung wie folgt:

Der Abrechnungszeitraum für die Nebenkosten einer Mietwohnung beträgt nach § 556 Abs. 3 BGB maximal 12 Monate und bezieht sich bei Ihnen auf den Zeitraum des Kalenderjahres.

Die Abrechnungsfrist beschreibt den Zeitraum innerhalb dessen die Abrechnung nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erstellt werden muss. Die Abrechnungsfrist ist eine sogenannte Ausschlussfrist. Versäumt der Vermieter die Abrechnungsfrist, kann er mit der Nebenkostenabrechnung keine Nachforderungen für die Nebenkosten des Abrechnungszeitraums mehr geltend machen. Die Abrechnung für das Jahr zzzz muss Ihnen also bis zum xx.yy.zzzz zugehen. Dies ist vorliegend geschehen.

Grundsätzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Nebenkostenabrechnung in einer Form zu erstellen, in der ein durchschnittlich gebildeter, sowie juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen kann (BGH vom 20.07.2005, Az. VIII ZR 371/04). Eine solche „objektiv“ nachvollziehbare, im Sinne des § 259 BGB geordnete Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in übersichtlicher Form, sowie mit dem richtigen Abrechnungszeitraum, stellt eine formell ordnungsgemäß erstellte Abrechnung dar.

Wenn eine Nebenkostenabrechnung nicht in einer formell ordnungsgemäßen Form erstellt wurde, kommt der Vermieter seiner Rechtspflicht aus § 556 Abs. 2 S. 3 BGB nicht nach, innerhalb der Abrechnungsfrist eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zu übermitteln. Dies kommt aus rechtlicher Sicht einer Nichterstellung der Abrechnung gleich, mit der Wirkung, dass eine Nachforderung seitens des Vermieters mit Ablauf der Abrechnungsfrist ausgeschlossen ist. Überdies besteht die Gefahr, dass ein Mieter sogar die vollständige Rückzahlung seiner geleisteten Vorauszahlungen einklagen kann, wenn das Mietverhältnis beendet ist und nicht

fristgerecht über die Nebenkosten abgerechnet wurde, vgl. BGH vom 9.3.2005, Az. VIII ZR 57/04. Handelt es sich bei dem Fehler in der Abrechnung hingegen um einen materiellen, also rein inhaltlichen Fehler, erfüllt der Vermieter seine Verpflichtung und wahrt die Abrechnungsfrist. Eventuelle Forderungen aus der Abrechnung werden dann mit Zugang der Nebenkostenabrechnung beim Mieter fällig, auch wenn selbige inhaltlich noch nicht richtig ist.

Die wichtigste Einschränkung für die Korrekturmöglichkeiten bei der Nebenkostenabrechnung ist die zwölfmonatige Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, die den Vermieter anhält fristgerecht formell ordnungsgemäß abzurechnen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter vor jeglicher Berichtigung beziehungsweise Korrektur zu seinen Lasten geschützt, so u.a. im Urteil BGH vom 19. Januar 2005, Az.: VIII ZR 116/04.

Innerhalb der Abrechnungsfrist kann der Vermieter die Nebenkostenabrechnung jederzeit und in allen Punkten korrigieren. Sowohl formelle wie auch inhaltliche Fehler können durch den Vermieter zu Lasten und zu Gunsten des Mieters richtiggestellt werden. Hier können Korrekturen auch zu höheren Nachzahlungen führen.

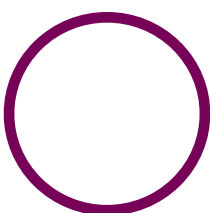
Nach Ablauf der Abrechnungsfrist gilt das sogenannte Verschlechterungsverbot zu Gunsten des Mieters aus § 556 Abs. 3 S. 3, Abs. 4 BGB. Danach schließt auch eine nach Fristablauf zulässige Korrektur eine Verschlechterung der Abrechnung aus. Das heißt, bestehende Guthaben dürfen nicht verkürzt und Nachzahlungen nicht erhöht werden – dies gilt für Gesamt- und Einzelpositionen.

Eine Abrechnung, die nicht formell ordnungsgemäß im Rahmen der Abrechnungsfrist erstellt wurde, begründet keinen Nachforderungsanspruch des Vermieters. Nach Fristablauf ist demnach eine Nachholung der ordnungsgemäßen Erstellung zwar möglich, führt aber nicht zu Nachzahlungsansprüchen, es sei denn der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten.

In Ihrem Fall gilt zunächst, dass in Ihrem Mietvertrag in § 3 wirksam vereinbart worden ist, dass Sie die darin genannten Betriebskosten bezahlen.

In der Abrechnung selbst werden die mietvertraglich bestimmten Positionen auch abgerechnet. Ich kann hier keine Unstimmigkeiten erkennen, wenngleich ich zugeben muss, dass die Art der Abrechnung Ihrer Vermieter recht unkonventionell ist. Jedoch: Umlageschlüssel werden ebenso angeführt wie Gesamt- und Teilbeträge. Ich sehe ohne Kenntnis besonderer Umstände während Ihrer Mietzeit keinen Anlass, die Abrechnung anzuzweifeln. Die Kosten sind tatsächlich nicht gerade niedrig. Sie zahlen für den Zeitraum April bis Dezember etwa 2,80 € pro qm. Dies ist leicht über dem Schnitt. Allerdings bewohnen Sie Ihre Wohnung auch entgegen dem Schnitt mit 5 Personen. Dies könnte bereits eine Erklärung für die leicht erhöhten Kosten sein.

Sollten Sie bei einzelnen Positionen Zweifel haben, so steht Ihnen als Mieter das Beleginsichtsrecht zu. Das bedeutet, Sie können bei dem Vermieter die entsprechenden Belege einsehen und die Angaben vergleichen.



Mit freundlichen Grüßen,
Rechtsanwalt Maxine Musterfrau
Musterstadt 1
12345 Musterstadt

Rechtliche Hinweise

Inhaltliche Verantwortung

Die rechtliche Prüfung der Mietrechtsfrage wurde vom zeichnenden Anwalt durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung

Alle vorhandenen Informationen (oben und in diesem Teil aufgeführt) wurden geprüft, insoweit als sie erkennbar mit dem Mietrechtsproblem in Verbindung standen.

Ermittlungsgrundlagen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den von Ihnen auf mieterengel.de hochgeladenen oder mündlich verifizierten Angaben. Sollten weitere Vereinbarungen bestehen, die nicht übermittelt wurden, könnten diese das Prüfungsergebnis verändern.

Als Prüfungsunterlagen haben Sie mir den

- Mietvertrag vom xx.yy.zzzz
- Nebenkostenabrechnung xx.yy.zzzz

zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen lagen mir zu Prüfung nicht vor, insbesondere erfolgte keine Begutachtung des Mietobjekts vor Ort, weshalb der Zustand des Mietobjektes bei Ein- und Auszug nicht berücksichtigt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann es sich bei der vorgenommenen Prüfung lediglich um einen „Schnellcheck“ handeln. Das Prüfungsergebnis könnte bei Vorliegen weiterer Unterlagen und somit der Kenntnis weitere Details unterschiedlich ausfallen. Dies bitte ich unbedingt zu beachten.

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Veränderung, Kürzung, Erweiterung und Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die MieterEngel GmbH.

Dauer Datenspeicherung

Dieses Prüfungsergebnis wird ab dem Zeitpunkt der Erstellung für die Dauer von drei Monaten gespeichert. Nach Ablauf der 3-Monatsfrist behält sich die MieterEngel GmbH vor das Dokument zu löschen, so dass ein erneutes Herunterladen nicht mehr möglich ist. Wir raten Ihnen daher, dieses Dokument zu speichern.