

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungsfrist

Es wird jetzt Zeit, sich mit der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014 zu beschäftigen und diese dem Mieter zuzustellen (sofern Kalenderjahre abgerechnet werden). Die Abrechnung für 2014 muss dem Mieter nachweisbar bis spätestens 31.12.2015 zugegangen sein. Dazu benötigt der Vermieter die korrekten Abrechnungsdaten.

Ein Vermieter einer Eigentumswohnung hatte für die Abrechnung des Jahres 2011 im Dezember 2012 immer noch nicht die Abrechnung des WEG-Verwalters für 2011 erhalten. Er versuchte, sich dadurch zu helfen, indem er auf Basis der ihm bekannten Zahlen für 2010 eine „provisorische“ Abrechnung für 2011 erstellte. Diese wies eine Nachzahlung des Mieters aus. Als der WEG-Verwalter im Jahre 2013 endlich die Abrechnung für 2011 vorlegte, schob der Vermieter eine weitere Abrechnung für 2011 nach, die eine noch höhere Nachzahlung des Mieters auswies als die erste Abrechnung. Er klagte dann (nur) den Nachzahlungsbetrag aus der ersten Abrechnung ein. Dennoch scheiterte er beim Amtsgericht und Landgericht Bonn (LG Bonn, Urt. v. 8.1.2015 – 6 S 138/14 , WuM 2015, 358).

Wesentliches Argument war, dass es unzulässig sei, derart durch (wenn auch offen dargelegte) falsche fiktive Zahlen zu versuchen, die Frist von 12 Monaten nach Ablauf der abzurechnenden Zeit für eine Betriebskostenabrechnung einzuhalten. Der Vermieter könnte sonst durch fiktive weit überhöhte Fantazahlen die Abrechnungsfrist wahren und dann später mit den richtigen Zahlen operieren. Damit würde der Gesetzeszweck des § 556 Abs. 3 2. HS BGB unterlaufen, bald nach Ende des abzurechnenden Zeitraums für Abrechnungssicherheit zu sorgen.

Der Vermieter könne sich nicht darauf berufen, dass ihm die Abrechnung der WEG-Verwaltung noch nicht vorgelegen habe. Der Vermieter sei in dieser Konstellation gehalten, frühzeitig beim WEG-Verwalter die Abrechnung anzumahnen und ggf. weitere geeignete, zumutbare Schritte zu unternehmen. Sollte der Vermieter sich gegenüber dem WEG-Verwalter so verhalten haben, könne es sein, dass er sich in Fällen, in denen er die Hausgeldabrechnung erst nach Ablauf der mietrechtlichen Abrechnungsfrist erhalten hat, bei verspäteter Erteilung der Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter darauf berufen könne, dass er die Verspätung nicht zu vertreten habe. Das würde dann dazu führen, dass auch die an sich verspätete Abrechnung noch rechtzeitig wäre (§ 556 Abs. 3 2. HS BGB). Welche „geeigneten, zumutbaren“ Schritte gegenüber dem WEG-Verwalter das LG Bonn meint, die zur Entschuldigung der Verspätung führen würden, sagt es (leider) nicht.

Praxishinweis

Vermieter von Eigentumswohnungen sollten darauf achten, dass die WEG-Verwaltung die Jahresabrechnung so rechtzeitig (sinnvoll bis spätestens 30.6. des Folgejahres) vorlegt, dass noch mit ausreichender Zeit gegenüber dem Mieter abgerechnet werden kann. Die Praxis einiger (weniger) WEG-Verwalter,

die Haus-geldabrechnungen erst im Spätherbst zu erstellen und ggf. erst kurz vor Weihnachten die Eigentümerversammlung durchzuführen, auf der über die Abrechnung beschlossen wird, ist scharf zu kritisieren. Dies ist die Ebene, auf der vorgegangen werden sollte, nicht der gefährliche Versuch, mit Abrechnungstricks gegenüber den Mietern zu arbeiten.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.