

Brunata Minol informiert

Abrechnungsfristen und Termine

Regeln für Vermieter zu Abrechnungslängen und -zeitpunkten bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Kurz und knapp

Trotz vielen sachgerechten Gründen für verlängerte Abrechnungszeiträume: Gerichte und Gesetzgebung beharren auf Abrechnungszeiträume mit einer Länge von maximal zwölf Monaten. Um ihre Abrechnung nicht zu gefährden, sollten sich Vermieter daran halten.

Die Heizkostenverordnung selbst macht dem Gebäudeeigentümer keine Vorschriften über Abrechnungsfristen, Termine und Ausschlussfristen. Es ist in dieser Verordnung weder festgelegt, welche Zeitspanne ein Abrechnungszeitraum haben muss, noch innerhalb welcher Frist der Mieter Anspruch auf eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten hat. Auch die Frage des Abrechnungstichtags - im Sommer oder im Winter - ist darin nicht geregelt. Dafür gelten die Vorschriften des § 20 Abs. 3 der Neubaumietenverordnung für den öffentlich finanzierten Wohnungsbau sowie des § 556 Abs. 3 des BGB für den frei finanzierten Wohnungsbau.

Auf dieser Basis muss der Vermieter jährlich abrechnen. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Abrechnungszeitraum zwölf Monate zu betragen hat. Der Abrechnungszeitraum muss aber nicht zwingend dem Kalenderjahr entsprechen. In den Abrechnungsbeständen der Messdienstunternehmen werden zurzeit etwa die Hälfte der Gebäude im Winter, also zum 31.12. jeden Jahres, und die andere Hälfte im Sommer - zwischen Mai und September - abgelesen und abgerechnet. Sofern es keine wirklich triftigen Gründe dafür gibt, sollte sich der Vermieter bzw. Verwalter auch unbedingt an diesen 12-Monats-Turnus halten. Ansonsten läuft er Gefahr, bei gerichtlichen Auseinandersetzungen auf Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung - also auch der Heizkostenabrechnung - sitzen zu bleiben. In einem Fall entschied das Amtsgericht Rosenheim (Urteil vom 11.10.1994, Az. 16 C 3132/93) sogar auf nicht ordnungsgemäße Abrechnung, weil der Vermieter einen Zeitraum von 14 Monaten abrechnete. In einem anderen Prozess wurde dem Mieter das Recht auf die Einstellung weiterer Vorauszahlungen zugesprochen, weil der Vermieter nach einem Jahr noch keine Schlussabrechnung vorgelegt hatte (Amtsgericht Oberhausen, Az. 32 C 174/92 und Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 12.06.2001, Az. 24 U 168/00). Man sieht daran, dass die Gerichte bei der Definition der Länge des Abrechnungszeitraums praktische Erwägungen manchmal außer Acht lassen und sich konsequent nach § 20 Abs. 3 der Neubaumietenverordnung und seit Ende 2001 nach § 4 Abs. 1 des Miethöhengesetzes richten, nach denen - ohne jegliche Abweichungsmöglichkeit - vom Vermieter nach 12 Monaten mit dem Mieter über die Nebenkosten abzurechnen ist.

Zwölf Monate sind Pflicht



In den Urteilen der Gerichte wird immer wieder auf den § 4 des Miethöhegesetzes Bezug genommen (heute § 556 Abs. 3 des Mietrechts im BGB). Das Miethöhegesetz spricht darin nur von "Betriebskosten" ohne auf die Heizkostenabrechnung, als deren inzwischen wesentlichstem Bestandteil besonders einzugehen. Das ist aus historischer Sicht auch ganz verständlich, denn das Miethöhegesetz stammt aus dem Jahr 1974, also einer Zeit, zu der es noch keine Pflicht zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch gab. Technische Besonderheiten der Heizkostenabrechnung die erstmals 1981 mit der Heizkostenverordnung vorgeschrieben wurde, konnten darin noch gar nicht berücksichtigt sein.

So haben wir heute gelegentlich den Konflikt des Miethöhegesetzes mit dem 12-monatigen Abrechnungszwang in Verbindung mit der technischen Unmöglichkeit bei der Abrechnung mit Verdunstungsheizkostenverteilern. Das führt bei undifferenzierter Betrachtung zu Urteilen, die sogar zum Schaden des Mieters sein können, weil die für einen kurzen Zeitraum entstehenden Abrechnungsgebühren genau so hoch sind, wie bei einer Abrechnung für ein Jahr. Der Aufwand des Ablesens und Abrechnens ist völlig identisch. Die Abrechnungskosten wiederum sind auf die Mieter umlagefähig (Heizkostenverordnung § 7 Abs. 2). Es macht also unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit nicht immer Sinn, kurze Zeiträume abzurechnen. Trotzdem ist man durch die Gesetzeslage immer noch dazu gezwungen.

Unterschiedliche Bezugsdaten

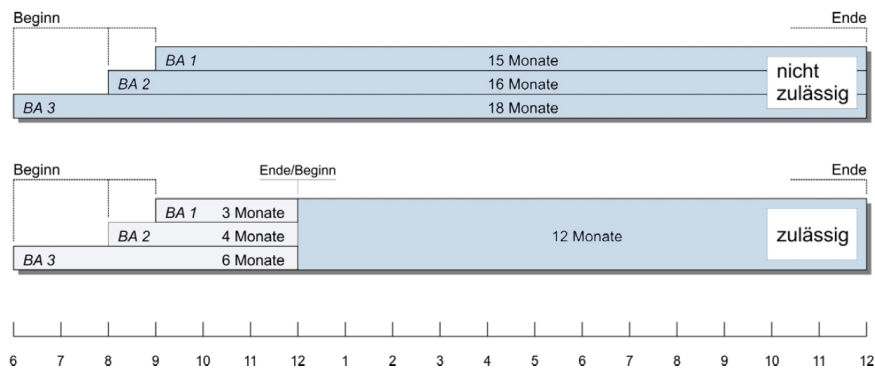
Häufig werden Bauabschnitte zu unterschiedlichen Fertigstellungsterminen an die gemeinsame Zentralheizung angeschlossen. Mit Inbetriebnahme des ersten Bauabschnitts beginnt dann der erste Abrechnungszeitraum. In diesem Fall spricht nichts gegen das einmalige Abweichen vom 12-Monats-Turnus, weil es sachliche Gründe gibt. Um nach Fertigstellung der Baumaßnahmen mit allen Bewohnern einen gemeinsamen Abrechnungszeitraum zu erreichen, ist anfangs einmal ein verkürzter, in keinem Fall aber ein verlängerter Zeitraum (mehr als 12 Monate) erforderlich.

Werden mehrere Bauabschnitte nacheinander an die Zentralheizung angeschlossen, ergibt sich die Frage, ob diese im Einzelnen bis zum Ende des zunächst mit dem ersten Bauabschnitt festgelegten Abrechnungszeitraums pauschal oder verbrauchsabhängig berechnet werden.

Die Beantwortung dieser Frage hängt hauptsächlich von den eingesetzten Erfassungsgeräten ab:

- Wird der Verbrauch der zu erfassenden Räume mit Wärmezählern oder elektronischen Heizkostenverteiltern ermittelt, kann technisch einwandfrei verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Wärmezähler können jederzeit abgelesen werden und zeigen immer ein verwertbares Verbrauchsergebnis.
- Ganz anders ist das bei Heizkostenverteiltern nach dem Verdunstungsprinzip. Wegen der geringeren Auflösung empfiehlt es sich hier, pauschal abzurechnen, wenn der Abrechnungszeitraum nicht mindestens 400 Promille des gesamten Abrechnungszeitraums (abgeleitet aus den Gradtagzahlen nach VDI 2067) umfasst. In diesem Fall ist der für den neuen Gebäudeteil ermittelte Kostenanteil - durch Vorerfassung oder pauschal - ausschließlich nach einem festem Maßstab, also nach Quadratmetern, zu verteilen. Die Wahrscheinlichkeit von Fehlern ist bei Verdunstungsheizkostenverteiltern hoch, wenn zu kurze Abrechnungszeiträume damit abgerechnet werden. Die Kaltverdunstungsvorgabe für die wärmeren Sommermonate ist auf ein Jahr ausgelegt und nicht auf kürzere Zeiträume.

Sofern nach der Inbetriebnahme eines Bauabschnittes Wohnungen leer stehen, trägt nach geltender Rechtsprechung der Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer die hierauf anteilmäßig entfallenden Grund- und Verbrauchskosten. Ist die Wohnung nicht verkauft, wird der Bauträger mit den Kosten der leer stehenden Wohnung belastet.



Auch wenn es, z. B. bei unterschiedlich bezogenen Bauabschnitten (BA), genügend Gründe für einmalig verlängerte Abrechnungszeiträume gibt: Die Gerichte lassen sie nicht zu. Rechnen Sie die Nebenkosten längstens über zwölf Monate ab.

Termine der Energielieferanten

Zu abweichenden Abrechnungszeiträumen darf der Eigentümer nach unserer Auffassung auch greifen, wenn er dadurch differierende Stichtage auf einen einheitlichen Abrechnungszeitplan koordinieren muss, z. B. bei einer Gas- oder Fernwärmezentralheizung. Energieversorgungsbetriebe (z. B. Stadtwerke) verwenden für die Abrechnung ihrer Gas- und Fernwärmelieferungen meistens nicht den Terminwunsch ihres Kunden, sondern sie legen ihn nach eigenen organisatorischen Bedürfnissen fest. Will der Gebäudeeigentümer sich diesem Turnus angleichen, so kann er das innerhalb der 3-Jahres-Frist gemäß § 6 (4) Ziffer 1 der Heizkostenverordnung. Danach hat er leider kaum noch eine Möglichkeit dazu.

Abrechnungsanspruch des Mieters

Der Gebäudeeigentümer muss aber nicht nur jährlich seine Nebenkostenabrechnung erstellen, sondern er hat diese auch innerhalb eines bestimmten Zeitraums seinen Mietern zuzuleiten. Auch hier hat sich die Jahresfrist als bestimmende Größe herausgestellt.

Einem Mieter muss innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums die Abrechnung vorgelegt werden. Festgelegt ist das in § 20 (3) der Neubaumietenverordnung (für den öffentlich finanzierten Wohnungsbau und seit 2001 durch die Mietrechtsreform auch im fast gleichlautenden § 556 Abs. 3 des BGB *(für den frei finanzierten Wohnungsbau . Erfolgt die Abrechnung nicht innerhalb dieser Zeit, so ist der Vermieter mit seinen Nachforderungen ausgeschlossen, weil es sich um Ausschlussfristen handelt, die auch durch ggf. anderslautende vertragliche Vereinbarungen nicht umgangen werden können. Erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten nicht längstens nach 12 Monaten, steht dem Mieter ein Leistungsverweigerungsrecht zu. Davon kann lediglich dann abgewichen werden, wenn der Vermieter ohne eigenes Verschulden, z. B. die Gasrechnungen der Stadtwerke nicht innerhalb dieser 12-Monats-Frist vorgelegt wurde, Abgabenbescheide von Kommunen verspätet eingehen, das Messdienstunternehmen die Abrechnung nicht rechtzeitig fertig bekam oder höhere Gewalt eine termin-gerechte Abrechnung verhinderte. Trotzdem ist er auch in diesem Sonderfall gehalten, innerhalb der Frist des § 20 (3) der Neubaumietenverordnung, bzw. des § 556 (3) des BGB, eine Heizkostenabrechnung zu erstellen und diese zumindest mit dem Vermerk zu versehen, dass es sich hierbei um eine vorläufige Abrechnung handelt. Außerdem ist es dem Vermieter dringend zu empfehlen, den Grund für die 'nur vorläufige Abrechnung' seinen Mietern auch konkret mitzuteilen.*

Nach überwiegender Meinung dürfte jedoch lediglich eine Fristüberschreitung bei der Nebenkostenabrechnung im frei finanzierten Wohnungsbau zu keinem direkten Leistungsverweigerungsrecht des Mieters bezüglich eventueller Nachforderungen führen. Es müssen noch besondere Einzelumstände hinzukommen. So hat der Bundesgerichtshof in einem Grundsatzurteil entschieden, dass eine Heizkostennachforderung erst vier Jahre nach Zugang der Abrechnung verjährt (BGH, Beschluss vom 18.12.1990, Az. VIII ARZ 5/90 = HKA1991, S. 8). Wichtige Neuerung: Durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 wurde der § 195 des BGB neu gefasst. Danach beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist seit 2002 drei Jahre (vormals nach § 197 des BGB vier Jahre).

Verjährung und Verwirkung

Es kann jedoch vor Eintritt der Verjährung schon eine Verwirkung eintreten, die den Vermieter dann doch mit seinen Nachforderungen gegenüber dem Mieter ausschließt. Für die Verwirkung müssen neben dem reinen Zeitablauf weitere Umstände hinzukommen:

- Der Vermieter muss nach Ablauf der Abrechnungsperiode längere Zeit untätig geblieben sein und dadurch bei seinem Mieter den Eindruck erweckt haben, er brauche mit Nachzahlungen nicht mehr zu rechnen. Alleine die Überschreitung der Jahresfrist nach Beendigung des Abrechnungszeitraums reicht als Begründung für eine Verwirkung allerdings nicht aus (OLG Düsseldorf ZMR 2000, 603).
- Der Mieter muss sich des Weiteren auf diesen Umstand eingerichtet haben und die spätere Inanspruchnahme von Nachforderungen muss für ihn unzumutbar sein, d. h., als Verstoß gegen 'Treu und Glauben' erscheinen (Landgericht Mannheim, Urteil vom 24.1.1990, Az. 4 S 150/89 = Zeitschrift Die HKA 1991, S. 2.).
- Eine Verwirkung kann auch eingetreten sein, wenn der Mieter ausgezogen ist, ohne dass vom Vermieter Nachforderungen gestellt und sogar die Kautionsauszahlung wurde. Auch eine Nachforderung für eine alte Abrechnung kann verwirkt sein, wenn neuere Abrechnungen bereits abgeschlossen sind.

In diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des Landgerichts Stade von Interesse, wonach den Vermieter als Nebenpflicht zum Mietvertrag die vertragsgemäße Abrechnung der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen trifft. Kommt er dieser Pflicht nicht in einem angemessenen Zeitraum nach, kann der Mieter als Schadensersatzanspruch die Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen geltend machen (Landgericht Stade, Urteil vom 9.9.1993, Az. 4 S 26/93, WM 1995, 34).

Zahlungsfristen des Mieters

Bisher gibt es zu der Frage, innerhalb welcher Frist der Mieter die vom Vermieter rechtzeitig zugestellte Betriebskostenabrechnung oder einen offenen Restposten zu bezahlen hat, keine höchstrichterlichen Entscheidungen. Die regelmäßig anzutreffende Aufforderung von Vermietern zu einer "sofortigen" Zahlung scheint allerdings nicht haltbar. Das Amtsgericht Gelsenkirchen entschied in einem Fall, dass dem Mieter Gelegenheit gegeben werden muss, die Abrechnung in Ruhe zu prüfen, was auch beinhaltet, dass er sich Rat von Dritten einholen kann. Dazu hat er einen Monat Zeit (Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer, WM 94, 549). Das Amtsgericht Potsdam definierte die Frist zur Bezahlung aus der Betriebskostenabrechnung so, dass eine Nachforderung erst dann fällig ist, wenn dem Mieter eine prüffähige Abrechnung zugegangen ist und ein angemessener Zeitraum abgelaufen ist, binnen dessen die Abrechnung auch geprüft werden kann. Für die Dauer dieser Prüfungsfrist sind die Regelungen der § 4 Abs. 3 MHRG und § 10 Abs. 2 WoBindG heranzuziehen. Danach tritt die Fälligkeit eines Betriebskostensaldos zum ersten des Folgemonats ein, wenn die Abrechnung dem Mieter vor dem fünfzehnten des Monats zugeht, ansonsten zum ersten des übernächsten Monats (Amtsgericht Potsdam, Urteil vom 16.12.1999, Az. 2 6 C 473/99, NZM 2001, 78).

Empfehlenswert ist es deshalb immer, die Zahlungsfristen für Miete, Nebenkostenvorauszahlungen und die Schlussrechnung der Nebenkosten eindeutig im Mietvertrag zu vereinbaren. Gleiches gilt für den Verwalter von Wohnungseigentum für die Vereinbarung von Hausgeldzahlungen.

Sollte der Mieter die Abrechnung im Detail prüfen wollen und benötigt er dazu Unterlagen vom Vermieter, so sollten ihm diese auch schnellstens zur Verfügung gestellt werden. Verzögert oder verweigert der Vermieter die Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen, so berechtigt das den Mieter zum Aufschub seiner Nebenkostennachzahlung.

Sommer- oder Winterablesung?

Bei der Verwendung von elektronischen Heizkostenverteiltern spielt es keine Rolle, ob der Abrechnungstichtag irgendwann im Sommer oder zum Jahresende erfolgt. Die Wahl des Abrechnungstichtags steht dem Vermieter frei und er wählt bei der Verwendung moderner Messtechnik heutzutage typischerweise das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum, so wie das für die kalten Betriebskosten meistens schon der Fall ist.

Hinweis

Seit 2021 sind bei Erstmontagen nur noch elektronische Heizkostenverteiler mit Funkübertragung zugelassen. Spätestens bis Ende 2026 sind nicht funkfähige Verdunstergeräte gegen neue Geräte mit Fernübertragung der Messwerte auszutauschen.

Anders sieht das bei der Verwendung von Verdunstungsheizkostenverteiltern aus. Diese inzwischen veralteten Geräte sind für die Erfassung einer Heizperiode konzipiert. Für eine kalenderjährliche Ablesung und Abrechnung sind diese inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Geräte weniger geeignet, als elektronische Heizkostenverteiler mit stichtagsgenauer Ablesung. Bei Verdunstungsheizkostenverteiltern sprechen vor allem technische Gründe gegen eine Winterablesung. Die Geräte haben zur Überbrückung der heizfreien Zeit eine Kaltverdunstungsvorgabe, die im Sommer benötigt wird. Wird im Dezember eine Ablesung mit Ampullentausch vorgenommen und erfolgt dann im Frühjahr ein Nutzerwechsel mit Zwischenablesung, dann konnte der Vormieter die eigentlich dem Nachmieter zustehende Kaltverdunstung inzwischen schon 'verheizt' haben. Das kann zu einer ungerechten Kostenaufteilung führen, weshalb Zwischenablesungen bei Nutzerwechseln bei Verdunstergeräten prinzipiell nicht zu empfehlen sind.

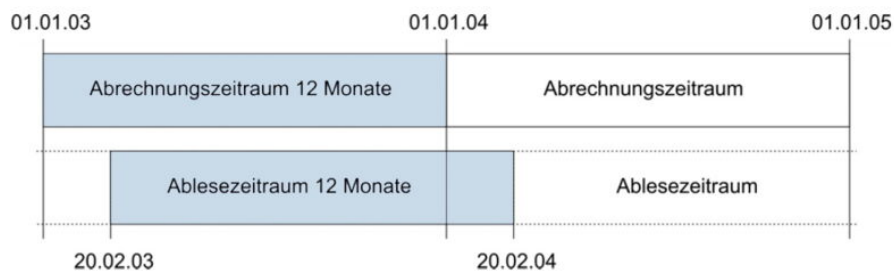
Abrechnungszeiträume zum 31.12. jeden Jahres sind bei noch manuell abzulesenden Verdunstergeräten auch terminlich fast unmöglich. So mag man als Verwalter oder Vermieter zwar einen Abrechnungszeitraum vom 01.01. bis 31.12. vorgesehen haben, die Ablesung an den Messgeräten in den Wohnungen lässt sich aber kaum zu diesem Zeitpunkt durchführen. Es ist vor allem um den Jahreswechsel mit seinen vielen Feiertagen schwer, zur Ablesung in die Wohnungen zu kommen. Alle Wärmedienstunternehmen beginnen mit ihren Winterablesungen deshalb bereits Anfang Dezember und sind erst gegen Ende Januar damit fertig. Abrechnungszeitraum und Ablesezeitraum weichen also in der Regel um mehrere Wochen voneinander ab, was gelegentlich zu massiver Kritik führt. Dieses Problem gibt es bei elektronischen Messgeräten mit Stichtagsablesung hingegen nicht.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Verdunstungsheizkostenverteiler sind für die Erfassung einer Heizperiode konzipiert. Für eine kalenderjährliche Ablesung und Abrechnung sind diese inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Geräte weniger geeignet, als elektronische Heizkostenverteiler mit stichtagsgenauer Ablesung.

Abweichung von Ablese- zu Abrechnungszeitraum



Auch wenn Ablese- und Abrechnungszeitraum voneinander abweichen, bleibt das Verteilverhältnis zwischen den Nutzeinheiten doch gleich und das Ergebnis gerecht.

Die Ablesung von Messgeräten für die Heiz- und Wasserabrechnung erfolgt, vor allem bei Abrechnungszeiträumen die im Winter enden, nicht immer zeitgleich mit dem gewählten Abrechnungszeitraum. So ist es durchaus möglich, dass die Ablesung des Messdienstunternehmens bereits Mitte November durchgeführt wird, der Abrechnungszeitraum aber bis zum Jahresende reicht. Auch spätere Termine sind in der Praxis üblich, so dass einer Abrechnung zum 31.12. eine Ablesung zum 15.02. zu Grunde liegen kann.

Der Grund für diese zeitlichen Differenzen ist einfach erklärt. Messdienstunternehmen können trotz besten Willen nicht die enormen personellen Kapazitäten bereithalten, die erforderlich wären, um am 31.12. oder 30.06. alle Ablesungen eines Jahres vorzunehmen. Erschwerend kommen zum Jahreswechsel auch noch die Feiertage hinzu, in denen man nicht gerade von einem Ableser besucht werden möchte, sondern lieber seine Ruhe hat.

Empfehlung

Bei Mess- und Erfassungsgeräten mit Fernablesung per Funk stehen immer stichtagsgenaue Ablesedaten zur Verfügung. Sollten in Ihrem Gebäude noch ältere Geräte ohne Funk verwendet werden, empfiehlt sich unbedingt eine Funkmodernisierung. Mit Minol Connect werden zudem alle Anforderungen der Heizkostenverordnung 2021 erfüllt.

Abrechnungstechnisch ist das kaum von Bedeutung. Bei einer relativen Verteilung der Brennstoff- und Nebenkosten auf eine Gruppe von Nutzern ist es lediglich wichtig, dass bei allen der gleiche Gerätetyp verwendet wird und dass der erfasste Zeitraum ebenfalls bei allen Bewohnern in etwa deckungsgleich ist. Das ist auch bei einer zeitlich versetzten Ablesung immer noch der Fall und die Verteilung bleibt gerecht und ohne Nachteile für einzelne Wohnungseigentümer oder Mieter. Die gelegentliche Forderung an Messdienstunternehmen, die z. B. Mitte Februar abgelesenen Verbrauchseinheiten auf den 31.12. des Vorjahres zurückzurechnen ist zwar zunächst verständlich, würde aber im Endergebnis überhaupt keinen Vorteil bringen. Der Grund ist einfach: Zum einen müssten dann nicht nur die Verbrauchswerte eines, sondern die aller Nutzer zurückgerechnet werden; das Verteilverhältnis und damit das Abrechnungsergebnis bliebe bei allen gleich. Zum anderen fielen die Verbrauchsanteile, um welche die aktuelle Abrechnung dann gekürzt würde, nicht einfach unter den Tisch. Sie müssten dann den Verbrauchsergebnissen des nächsten Jahres wieder zugeschlagen werden. Der Wohnungseigentümer oder Mieter muss sie demnach so oder so bezahlen wenn nicht im laufenden Jahr, dann spätestens im nächsten Jahr. Praktischerweise lässt man Umrechnungen deshalb bleiben. Werden sie doch vorgenommen, führt das wegen der Abweichungen zwischen den abgelesenen und den tatsächlich abgerechneten Einheiten nicht gerade zu einer klaren und für jeden nachvollziehbaren Abrechnung.

Auch von den Gerichten wird das so gesehen: Eine Heizkostenabrechnung ist nicht stets schon dann nicht prüffähig und in ihrem Saldo deshalb nicht fällig, wenn der ihr zugrunde gelegte Abrechnungszeitraum und der tatsächliche Ablesezeitraum um Wochen auseinanderfallen. Im hier verhandelten Fall lag die Abweichung bei 61 Tagen (Oberlandesgericht Schleswig, Beschluss vom 04.10.1990 - 4 RE-Miet/1/88, WM 91,333, HKA 04/91).

Die zwar wenig bedeutende, aber gelegentlich heftig kritisierte Abweichung zwischen dem Ablese- und dem Abrechnungszeitraum ist bei Verwendung von elektronischen Messgeräten mit Stichtagsfunktion übrigens völlig vermeidbar. Geräte dieser Art besitzen eine Kalenderfunktion mit der Möglichkeit eines programmierbaren Stichtags. Ist beispielsweise der 31.12. als Abrechnungszeitraum vorgesehen, lesen sich alle Geräte des Gebäudes pünktlich um 00:00 Uhr zu diesem Zeitpunkt quasi selbst ab, schreiben den Ablesestand in einen Vorjahresspeicher und bei der darauffolgenden Ablesung, die auch noch Wochen später durchgeführt werden kann, wird dann der Wert des Stichtags verwendet.

Änderung der Länge des Abrechnungszeitraums

Eine über Jahrzehnte gängige Praxis war es, die Heizkosten über die Zeitspanne einer Heizperiode abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum für die Heizkosten ging dann beispielsweise von Anfang Juni bis Ende Mai des Folgejahres. Das war bei der früher typischen Verwendung von Verdunstungsheizkostenverteilern aus technischer Sicht richtig, ist bei der heutigen Verwendung elektronischer Heizkostenverteiler mit Funkablesung aber nicht mehr zweckmäßig.

Viele Vermieter möchten deshalb den Abrechnungszeitraum der Heizkosten an den der kalten Betriebskosten anpassen und auf eine kalenderjährliche Abrechnung umstellen. Dabei sind zwei Ausgangssituationen zu betrachten:

- Ist in den Mietverträgen der Stichtag für das Ende des Abrechnungszeitraums für die Heizkosten **vereinbart**, kann der Vermieter den jährlichen Abrechnungstichtag nicht einseitig ändern. Es bleibt in diesen Fällen nur eine neue, gegenseitig anerkannte Änderung des Mietvertrags aller Bewohner. Das ist bei größeren Gebäude sicherlich nicht so einfach.
- Gibt es in den Mietverträgen **keine Vereinbarung** zum Stichtag für das Ende des Abrechnungszeitraums für die Heizkosten, kann der Vermieter den Abrechnungszeitpunkt einseitig ändern, wenn es dafür sachgerechte Gründe gibt. Einer dieser Gründe ist die Vereinfachung des Abrechnungsprozesses für den Vermieter durch die Konsolidierung der kalten und warmen Betriebskosten. Ein weiterer sachgerechter Grund kann die Anpassung des Abrechnungszeitraums an den Abrechnungszeitraum des Gas- oder Fernwärmeversorgers sein. Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben darüber, dass eine Verschiebung des Abrechnungstichtags gegenüber den Mieter angekündigt werden muss. Es empfiehlt sich aber, das dennoch zu tun, schon alleine deshalb, damit der Mieter sich darauf einstellen kann, dass seine Schlussrechnung diesmal zu einem anderen Zeitpunkt kommt.

Bei einer Umstellung des Abrechnungszeitraums darf die Länge der Abrechnung zwölf Monate nicht überschreiten. Ein einmaliger Abrechnungszeitraum von sechs Monaten, um in der Folge dann wieder alle zwölf Monate abzurechnen, ist dagegen zulässig. Zwar wurde vom BGH (Urteil vom 27.07.2011, Az.: VIII ZR 316/10) in einem Fall ein ausnahmsweiser Abrechnungszeitraum von 19 Monaten gestattet, das generelle Risiko eines verlängerten Abrechnungszeitraums über mehr als zwölf Monate, sollte man als Vermieter aber besser nicht eingehen.

Quelle: www.minol.de/abrechnungsfristen-und-termine.html - Stand vom: 20.04.2024