

MINOL INFORMIERT

Abrechnungsfristen und Termine

Vermieter sollten nicht zu lange mit der Abrechnung warten

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 Abrechnungsstichtags - 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 Miethöhegesetzes 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 Heizkostenabrech-

» Trotz vielen sachgerechten Gründen für verlängerte Abrechnungszeiträume: Gerichte und Gesetzgebung beharren auf maximal 12 Monaten!

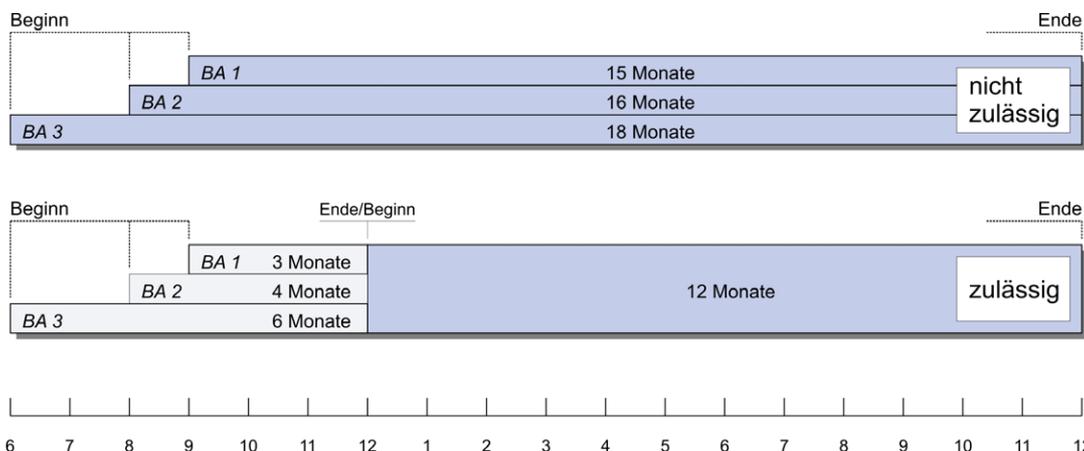


Abb. 1: Auch wenn es, z. B. bei unterschiedlich bezogenen Bauabschnitten (BA), genügend Gründe für einmalig verlängerte Abrechnungszeiträume gibt: Die Gerichte lassen sie nicht zu. Rechnen Sie die Nebenkosten längstens über 12 Monate ab!

» **Spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums muss der Vermieter eine Schlussabrechnung vorlegen. Danach kann der Mieter weitere Vorauszahlungen einstellen und Nachzahlungen verweigern.**

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 = HKA 1991, 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 Bezah-



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

lung 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?

Für Wohnungsverwalter stellt sich immer wieder die Frage, ob eine Abrechnung mit einem Stichtag im Sommer oder besser im Winter vorgenommen werden soll. Prinzipiell ist bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen eine Sommerabrechnung die beste Lösung. Das hat vielfältige Gründe:

- Abrechnungszeiträume zum 31.12. jeden Jahres sind 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. Alle Wärmedienstunternehmen beginnen mit ihre Winterablesungen deshalb bereits Anfang Dezember und sind erst gegen Ende Januar damit fertig. Abrechnungszeitraum und Ablesezeitraum weichen also in der Regel um bis zu 4 Wochen voneinander ab, was gelegentlich zu massiver Kritik führt. Dieses Problem gibt es bei elektronischen Messgeräten mit Stichtagsablesung hingegen nicht.
- Diese aus organisatorischen Gründen unvermeidbaren Abweichungen sind bei den heizfreien Sommerterminen kaum bedeutend. Anders ist das dagegen bei den heizintensiven Wintermonaten, wo schon ein paar Tage Abweichung zu Verbrauchsverschiebungen führen können.
- Es ist vor allem um den Jahreswechsel sehr schwer, zur Ablesung in die Wohnungen zu kommen (Weihnachten/Neujahr/Skiurlaub usw.). Teure Nachablesetermine sind im Winter wesentlich häufiger erforderlich als im Sommer.

» **Werden Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip verwendet, sollte der Abrechnungszeitraum aus technischen Gründen im Sommer enden.**

Abrechnungsfristen und Termine

ständig, 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 prüfbar und in ihrem Saldo deshalb nicht fällig, wenn der ihr zugrundegelegte Abrechnungszeitraum und der tatsächliche Ablesezeitraum um Wochen auseinander fallen. 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.



Abb. 4: Bei Geräten mit Stichtagen spielt das Ablesedatum keine Rolle.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711 94 91-0

Telefax +49 (0)711 94 91-238

E-Mail info@minol.com, www.minol.de