

RiStA & DMT-Workshop: Formelle Mängel der Betriebskostenabrechnung und ihre Heilung

1. Gravierende Fehler

a) Äußere Fehler

- Die Bezeichnung des Vermieters ist unvollständig.
- Der Name des gesetzlichen Vertreters fehlt.
- Bei vertraglicher Vertretung ist die Vertretungsberechtigung nicht erkennbar und die Erklärung wurde mangels beigefügter Vollmacht rechtzeitig nach § 174 BGB zurückgewiesen.
- Alt- und Neuvermieter (Erwerber) rechnen über die im Zeitpunkt des Eigentumswechsels laufende Abrechnungsperiode entsprechend den Anteilen der Zeit ihres jeweiligen Eigentums ab.
- Für den Mieter ist nicht zu ersehen, dass über sein Mietobjekt abgerechnet wurde.
- Bei der Abrechnung nach Wirtschafts/Abrechnungseinheit sind die berücksichtigten Gebäude nicht angeführt.
- Bei preisfreiem Wohnraum wurde nicht einmal die Textform nach § 126b BGB, bei preisgebundenem Wohnraum die Schriftform nach §§ 10 Abs. 1 WoBindG, 126 BGB (Ausnahme: § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG) nicht eingehalten.
- Ein Mitmieter wird ebenfalls in Anspruch genommen, er hat jedoch keine Abrechnung erhalten.

b) Innere Fehler

- Der Abrechnungszeitraum von einem Jahr (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) ist überschritten.
- Es fehlt durchgängig die Darstellung der eigenständigen Kostenfaktoren, weil der Vermieter in einigen wenigen Positionen unterschiedliche Kosten zusammengefasst hat.
- Es fehlt, zumal bei der Abrechnung über ein gemischt genutztes Objekt, durchgängig die Angabe der Gesamtkosten, vielmehr wurden nur Kosten angesetzt, die um nicht umlagefähige Anteile schon bereinigt waren. Bei der Abrechnung nach Wirtschaftseinheit sind nur die schon auf das konkrete Mietobjekt herunter gerechneten Kosten angeführt.
- Bei den nach Verbrauch oder Verursachung abgerechneten Kosten fehlen die Einheiten der Gesamt- und der Einzeleinheit.
- Die Abrechnung enthält trotz etlicher Veränderungen zur Vorjahresabrechnung keinerlei Erläuterung.
- Der verwendete Umlageschlüssel entspricht nicht dem vertraglich vereinbarten.

- Der mietvertragliche Umlageschlüssel („nach Wohn- und Nutzfläche“) ist zwar beachtet, er ist indes gem. § 556a Abs. 1 BGB („nach der Wohnfläche“) unwirksam.
- Der Umlageschlüssel ist nicht nachvollziehbar.
- Bei Mieterwechsel ist die Aufteilung der Kosten zwischen Vor- und Nachmieter nicht nachvollziehbar.
- Es erfolgte – außerhalb eines Prozesses – ausschließlich eine Abrechnung auf Basis der Sollvorauszahlungen.
- Die Abrechnung nach Wirtschaftseinheit fasst zu viele Objekte zusammen (z.B. 107 Gebäude mit 1060 Mietparteien).

2. Leichtere Fehler

a) Varianten

- Es wurden die jeweils zwei in Nr. 8 (Straßenreinigung und Müllabfuhr) und Nr. 9 (Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung) der Anl. 3 zu § 27 II.BV zusammen geregelten Kostenarten nicht getrennt aufgeführt / Es fehlt die Angabe von Unter-Kostenarten (z. B. pauschal „Versicherungen“).
- Bei einzelnen Positionen wurden nicht die Gesamtkosten angegeben, sondern nur die um Verwaltungs- und/oder Instandsetzungsanteil (z. B. Hausmeister, Vollwartungskosten eines Aufzugs) schon bereinigten Kosten
- Die Erläuterung fehlt, ohne die eine (oder mehrere?) Veränderung(en) zur Vorjahresabrechnung / die Berechnung des Abzugs vorerfasster Kosten / die sehr hohen Kosten einer Einzelposition nicht verständlich sind.
- Der Umlageschlüssel ist bei einer einzelnen Position nicht nachvollziehbar.

b) Folgen?

Es ziehen sich nicht bestimmte Fehler so durch die gesamte Abrechnung, dass sie nicht mehr nachvollziehbar erscheint, sondern es liegen jeweils unterschiedliche Mängel einzelner Ansätze vor.

Sind die vorgenannten einzelnen Fehler in ihrer Auswirkung für die Einhaltung der Abrechnungsfrist

- jeweils für sich zu betrachten (also formell heilbar) oder
- entscheidet die Summierung?

Bei Letzterem: Wonach richtet sich der Summierungseffekt?

- Zahl der betroffenen Abrechnungspositionen (Grenze? ab 50%, 66%?) oder
- betroffene Summe (Grenze? ab 50%, 66% der angesetzten Kosten?)?