

## Zum Thema: Rechtzeitige Zustellung der Betriebskostenabrechnung

Meine Mieterin ist im Sommer 2019 ausgezogen und hat mir eine Adresse mitgeteilt, an die ich die Betriebskostenabrechnung für 2019 mit Einschreiben/Rückschein geschickt habe. Jetzt, Mitte Dezember, kam die Post mit dem Vermerk „nicht zustellbar“ zurück. Wie habe ich mich nun zu verhalten, will Frau Kraft wissen.

### Antwort:

Gemäß § 556 Abs. 3 S.3 BGB hat der Vermieter die Abrechnung über die Betriebskosten dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Hält er diese Frist nicht ein, ist er mit einer Nachforderung ausgeschlossen. Vorliegend muss Frau Kraft daher die Abrechnung für das Jahr 2019 bis zum 31.12.2020 ihrer Mieterin übermitteln. Eine Ausnahme von der Abrechnungsfrist liegt jedoch dann vor, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB. Fraglich ist, ob ein solcher Ausnahmetatbestand hier vorliegt, da unklar ist, warum die Zustellung der Abrechnung nicht erfolgreich war. Frau Kraft sollte daher in jedem Fall eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt bzgl. der neuen Adresse der Mieterin stellen. Für den Fall, dass dem Einwohnermeldeamt auch keine neue Anschrift der Mieterin vorliegt, ist eine verspätete Zustellung von Frau Kraft nicht zu vertreten, d.h. sie könnte auch noch nach dem 31.12.2020 die Abrechnung übermitteln ohne mit einer Nachforderung ausgeschlossen zu sein.

Gleiches muss demnach auch für die Fälle gelten, in denen der Mieter sich weigert, seine neue Anschrift mitzuteilen oder dies nur unvollständig tut. Eine Vereitelung der Zustellung liegt auch dann vor, wenn der Mieter seinen Namen am Briefkasten nicht anbringt oder sogar entfernt. Das AG Frankfurt verwehrt einer Mieterin die Berufung auf die verspätete Übermittlung der Abrechnung, weil diese den ehemaligen Vermieter nicht über einen Namenswechsel nach Heirat informierte (Urteil v. 20.3.2019, 380 C 296/ 18). In den oben genannten Fällen kann der Vermieter daher grstzl. auch noch nach Ablauf der Frist die Abrechnung zustellen und Nachforderungen geltend machen. Ein Vermieter ist daher gut beraten, in vergleichbaren Fällen zu versuchen über das Einwohnermeldeamt an die neue Anschrift des Mieters zu kommen, damit er im Streitfall nachweisen kann, dass er eine verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.



**Rain Martina Westner**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

