



» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Betriebskostenabrechnung kann am 31.12. bis 18:00h eingeworfen werden!

Eine Betriebskostenabrechnung, die an Silvester bis 18 Uhr in den privaten Briefkasten eingeworfen wird, gilt noch als an diesem Tage zugegangen.

LG Hamburg, Urteil vom 02.05.2017 – 316 S 77

Der Fall:

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter nachweislich die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014 am 31.12.2015 gegen 17.34 Uhr in den Briefkasten der Wohnung des Mieters eingeworfen.

Aus der Betriebskostenabrechnung 2014 ergab sich für den Mieter eine Nachzahlung in Höhe von 747,74 .

Der Mieter monierte, dass ihm die Betriebskostenabrechnung nicht mehr rechtzeitig zugegangen war und die Nachzahlung somit nicht mehr erbracht werden muss.

Das Problem:

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB muss über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abgerechnet werden.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Im konkret vorliegenden Sachverhalt

musste das Gericht also klären, ob die Betriebskostenabrechnung 2014 vor dem Jahreswechsel dem Mieter noch zugegangen bzw. mitgeteilt wurde, da diese Frage erheblichen Einfluss auf die Zahlungspflicht aus der Betriebskostenabrechnung 2014 hatte.

Die Entscheidung des LG Hamburg:

Das Landgericht bestätigte, dass die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014 dem Mieter rechtzeitig mitgeteilt wurde.

Ein Mieter kann damit rechnen, dass die Zustellung von Briefen und Paketen durch die Deutsche Post bzw. deren Konkurrenzunternehmen an Werktagen und Samstagen zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr erfolgen kann.

Für Privatpersonen (Vermieter oder Hausverwalter) gelten keine anderen Annahmen.

Auch dass der Einwurf der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014 an Silvester erfolgte, spielt keine Rolle, denn der 31.12. ist ein normaler Arbeitstag.

Praxis-Tipp:

Um genau solchen Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen, wäre es ratsam, die Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr so schnell wie möglich, dem Mieter zu übermitteln.

Ein Einwurf am 31.12. bleibt aus Sicht des Verfassers – auch wenn das LG Hamburg dies anders entschieden hat – immer kritisch.

Sicherlich kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Hinzu kommt, dass der Silvestertag für viele Arbeitnehmer gerade kein Arbeitstag ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ