

Die Verständlichkeit hat Priorität

SERIE Eine Betriebskostenabrechnung muss für jeden Mieter nachvollziehbar sein.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Eine Betriebskostenabrechnung macht folgende Mindestangaben notwendig: eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten; die Angabe und Erläuterung des Umlagemaßstabes; die Berechnung des Anteils des Mieters; den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Abrechnung muss gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten heißt, die Abrechnung muss übersichtlich gegliedert und auch für einen Durchschnittsmieter, der nicht täglich mit diesen Dingen zu tun hat, verständlich sein. Hierzu gehört eine Konkretisierung nach den einzelnen Kostenpositionen. Die Gesamtkosten dürfen auch nicht um Kürzungsbeträge bereinigt werden und sind auch dann anzugeben, wenn sie nur teilweise umgelegt werden (etwa Abzug wegen Geschäftsraummiete). Für den Mieter muss schon aus der Abrechnung selbst ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt wurden.

Die Mitteilung des Umlagemaßstabes ist je Betriebskostenposition vorzunehmen. Bei der Wohnfläche ist beispielsweise die Gesamtwohnfläche im Verhältnis zur angemieteten Wohnfläche darzustellen. Die Berechnung des Anteils des Mieters muss aus den Gesamtkosten nach den Umlagemaßstäben erfolgen und den Anteil des Mieters nachvollziehbar ermitteln.

Die Vorauszahlungen des Mieters sind als Ist-Vorauszahlungen anzugeben. Dies bedeutet, es sind grundsätzlich die tatsächlich gezahlten Beträge anzugeben, damit der Mieter überprüfen kann, welche Zahlungen der Vermieter berücksichtigt hat.

Bei Wohnraummiete ist der Vermieter verpflichtet, die Betriebskosten innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr ab Ende des üblichen Abrechnungszeitraums abzurechnen. Der vorzeitige Auszug des Mieters ändert nichts am Beginn der Ausschlussfrist. Versäumt der Vermieter die Einhaltung dieser Frist, verliert er den Anspruch auf etwaige Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung. Selbst eine Aufrechnung gegen Forde-

SERIE
ALLES, WAS RECHT IST



rungen des Mieters scheidet nach Fristablauf aus. Der Vermieter bleibt aber trotz Fristablauf zur Abrechnung verpflichtet. Theoretisch könnte sich ja aus der Abrechnung auch ein Guthaben zugunsten des Mieters ergeben.

Falls die Ausschlussfrist nicht eingehalten wurde, kann der Vermieter nur noch dann Nachforderungen erheben, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Vermieter sollte die Abrechnung stets anhand des Mietvertrages erstellen. Mehr als im Mietvertrag vereinbart ist, kann nicht umgelegt werden. Auch die dort geregelten Umlagemaßstäbe sind der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Rechnungsbelege beizufügen. Dies ist aber eine Frage des Einzelfalls. Wenn der Vermieter dadurch Einwendungen bereits im Keim ersticken kann, ist diese Vorgehensweise sicherlich sinnvoll. Ansonsten kann es sein, dass die Ausübung des Einsichtsrechts durch den Mieter mehr Zeit und Ärger kostet, als die sofortige Versendung der Belege.

Die Betriebskostenabrechnung sollte stets an den Mindestangaben gemessen werden. Wenn ein Dritter die Abrechnung nicht versteht, ist dies ein Zeichen für den Vermieter, dass die eigene Abrechnung nicht den Maßstäben entspricht.

Vermieter sollten die Ausschlussfrist von einem Jahr nicht ganz ausschöpfen. Es besteht die Gefahr, dass der Mieter den Zugang abstreitet. Empfehlenswert ist es, so früh wie möglich eine Abrechnung zu erstellen. Dann sollte der Vermieter den Zahlungseingang prüfen. Liegen keine Reaktionen vor, besteht die Gefahr, dass der Mieter den Zugang der Abrechnung abstreitet.

Vorsorglich sollte daher beweisbar noch innerhalb des Zeitraums die Betriebskostenabrechnung nochmals festgestellt werden. Keinesfalls sollte der Vermieter den Fehler machen, die Ausschlussfrist nicht ernst zu nehmen, da der Mieter sich nicht rührt. Rechnet der Vermieter nicht ab, hat der Mieter im laufenden Mietverhältnis das

Recht, die Betriebskostenvorauszahlungen einzubehalten. Der Mieter muss nur die Nettokaltmiete bezahlen. Erst wenn der Vermieter ordnungsgemäß abrechnet, ist der Mieter unter Berücksichtigung des Abrechnungsergebnisses zur Nachzahlung der Vorauszahlung verpflichtet. Sollte das Mietverhältnis bereits beendet sein, kann der Mieter sogar die Vorauszahlungen der Vergangenheit zurückfordern, da der ausgeschiedene Mieter sonst kein entsprechendes Druckmittel hat.

Vermieter ist zu empfehlen – um Nachteile bei der Ausschlussfrist zu vermeiden – möglichst Betriebskostenvorauszahlungen rechtzeitig anzupassen. Sind die Vorauszahlungen deckend, kann es keine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung geben, die durch die Ausschlussfrist abgeschnitten wird. Die Rechtsprechung hat auch klargestellt, dass Nachzahlung im Sinne des Gesetzes nur ein Betrag ist, der die geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen übersteigt. Der Vermieter soll nicht dadurch einen Nachteil erleiden, dass der Mieter seine Vorauszahlungen nicht erbringt.

➤ Achtung Falle 1: Jahresfrist

Vermieter beachten nicht, dass gesetzlich bei der Wohnraummiete der Abrechnungszeitraum nicht länger als ein Jahr sein darf. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist es, dass zum einen der Mieter sein Nutzerverhalten anpassen kann, zum anderen, dass keine zu hohen Nachzahlungsbeträge auflaufen. Vermieter sollten sich nicht darauf einlassen, wenn ein Mieter auf die Abrechnung eines Rumpfzeitraumes verzichtet und erklärt, dass dies mit dem nächsten Abrechnungszeitraum abgerechnet werden kann. Dies ist meistens bei Fällen der Fall, in denen der Mieter im November oder Dezember einzieht. Der Vermieter sollte dann besser den November oder eben Dezember isoliert und das nächste Kalenderjahr ebenfalls gesondert abrechnen.

➤ Achtung Falle 2: Eigentumswohnung

Vermieter neigen dazu, die Abrechnung der Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einfach an den eigenen Mieter durchzustellen. Dies ist in zweierlei Hinsicht problematisch. Einerseits sind eine Vielzahl von Positionen, die

auf den Wohnungseigentümer durch die WEG umlegbar sind, nicht auf den Mieter umzulegen. Als Beispiel seien hier nur Verwaltungskosten beziehungsweise Instandhaltungsrücklagen und so weiter genannt. Zudem kann der Umlageschlüssel der WEG vom Umlageschlüssel des Mietvertrages abweichen. Der Vermieter muss dann umrechnen.

➤ Achtung Falle 3: Abrechnung Sonstiger Betriebskosten

Der Vermieter kann nur die Betriebskostenpositionen abrechnen, die im Mietvertrag vereinbart sind; nicht mehr und nicht weniger. Nur bei zwingenden Regelungen wie der Heizkostenverordnung ist der Vermieter – unabhängig vom Mietvertrag – gehalten, verbrauchsabhängig abzurechnen. Sonstige Betriebskosten, die nicht im Katalog der Betriebskostenverordnung genannt sind, sind nur umlagefähig, wenn diese bereits im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden sind, wie beispielsweise Elektrocheck, Dachrinnenreinigung, Pförtnerdienste und so weiter.

➔ **Merke:** Vermieter müssen bei der Betriebskostenabrechnung zumindest die Mindestangaben, das heißt eine geordnete Zusammenstellung der Betriebskosten, Nennung des Umlageschlüssels, Berechnung des Anteils des Mieters und Anführung der Vorauszahlungen, aufweisen. Die Ausschlussfrist muss unbedingt beweisbar eingehalten werden.

UNSER RECHTSEXPERTE

➤ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

➤ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

➤ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.