

Vermieterservice – Rund um die Betriebskostenabrechnung

Das Jahr neigt sich dem Ende und bald sind wieder die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen. Wenn der Mieter neben der Miete eine Vorausleistung auf die Betriebskosten zahlt, muss hierüber einmal jährlich abgerechnet werden.

Bei frei finanzierten Wohnungen dürfen lediglich die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung nicht in der Miete enthalten oder als Pauschale vereinbart sein (Unzulässigkeit einer "Warmmiete"), da diese nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung nach Verbrauch zu erfassen und zu verteilen sind.

Die übrigen Betriebskosten sind frei vereinbar z.B. als Bruttomiete, in der diese enthalten sind, oder eine Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten oder eine Betriebskostenpauschale.

Der Abrechnungszeitraum darf 1 Jahr nicht überschreiten. Eine Betriebskostenabrechnung über einen Zeitraum von mehr als 1 Jahr ist formell unwirksam.

Eine Betriebskostenabrechnung muss zu ihrer Wirksamkeit bestimmten formellen und inhaltlichen Anforderungen genügen. Die Abrechnung hat schriftlich und getrennt für jedes Mietverhältnis zu erfolgen und muss jedem Mieter zugehen, so dass z.B. eine Bekanntmachung im Treppenhaus nicht genügt.

Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite (z.B. Vermietung an ein Ehepaar) sollte die Betriebskostenabrechnung an beide Mieter adressiert werden. Eine Abrechnung, die nur an einen von mehreren Mietern gerichtet ist, hat gegenüber den anderen keine Wirksamkeit. Daher kann der Vermieter z.B. nach Ablauf der Abrechnungsfrist von den anderen Mietern keine Nachzahlungen verlangen, wenn die geleisteten Vorauszahlungen nicht kostendeckend waren.

Mieten mehrere Personen eine Wohnung, haften sie grundsätzlich für die Mietforderungen einschließlich der Betriebskosten als Gesamtschuldner. Der Vermieter ist daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen.

Die Betriebskostenabrechnung muss vom Aussteller grundsätzlich eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet werden. Hat der Vermieter die Nebenkostenabrechnung mithilfe einer automatischen Einrichtung angefertigt, ist eine maschinelle Unterschrift ausreichend.

Die inhaltlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung ergeben sich aus § 259 BGB (Rechenschaftspflicht) und den Entscheidungen des BGH sowie dem Rechtsentscheid des OLG Schleswig vom 4.10.1990. Danach muss sie bei Gebäuden mit mehreren Einheiten mangels besonderer vertraglicher Vereinbarungen folgende Mindestangaben enthalten:

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten erfordert eine übersichtlich aufgegliederte Einnahmen- und Ausgabenaufstellung, aus der auch der betriebswirtschaftlich und juristisch nicht geschulte Mieter die umgelegten Kosten klar ersehen und überprüfen kann.

Ausgangspunkt für die notwendige Aufgliederung der Gesamtkosten in einzelne Abrechnungsposten ist der Mietvertrag, in dem auch geregelt sein muss, welche einzelnen Betriebskosten der Mieter zu tragen hat. Dementsprechend hat sich die geschuldete

Zusammenstellung der Gesamtkosten an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Betriebskostenpositionen zu orientieren, da der Mieter regelmäßig nur unter Einhaltung dieser – im Mietvertrag strukturell vorgegebenen – Aufgliederung selbstständig und in der gebotenen einfachen Weise erkennen kann, ob auch nur solche Kosten in der Abrechnung berücksichtigt worden sind, die er nach dem Mietvertrag schuldet, und ob und in welcher Höhe Kosten im Bereich der jeweils auf ihn abgewälzten Kostenarten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Ferner sollte auf die exakte Bezeichnung der angesetzten Betriebskostenpositionen geachtet werden. Nicht ausreichend ist z.B. die Angabe "Versicherungen", da nur Sach- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber z.B. eine Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung angesetzt werden kann und der Mieter aus der Angabe "Versicherungen" nicht erkennen kann, welche Versicherungsprämien in dem angesetzten Betrag enthalten sind.

Der Vermieter sollte daher in der Betriebskostenabrechnung die einzelnen Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrKV jeweils separat beziffern und ansetzen.

Neue, d.h. nach Abschluss des Mietvertrags entstandene Betriebskosten (z.B. Prämien einer nachträglich abgeschlossenen Sach- oder Haftpflichtversicherung für das Gebäude) bzw. neu eingeführte öffentliche Abgaben können anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung.

Der Mieter hat ein Recht auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen. Der Vermieter genügt seiner Pflicht, wenn er dem Mieter einen Aktenordner mit Belegen vorlegt, in dem sich der Mieter (ggf. mit fachkundiger Hilfe) zurechtfinden kann. Auch wenn sich darin Rechnungen über nicht umlegbare Kosten befinden, führt dies nicht zu einer mangelnden Übersichtlichkeit der Belege.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter vor Ort eine Kopiermöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Dem Mieter ist es zuzumuten, die Betriebskostenbelege mit einer Digitalkamera abzufotografieren, da nach dem derzeitigen Stand der Technik das Abfotografieren der Belege zur Beweissicherung bereits mit einer einfachen Digitalkamera in ausreichender Qualität möglich ist

Die Einsichtnahme hat grundsätzlich beim Vermieter bzw. dessen Beauftragten (Hausverwalter, Rechtsanwalt) zu erfolgen.