

BETRIEBS- KOSTEN

richtig abrechnen –
Streit vermeiden

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Die Bewirtschaftungskosten von Immobilien sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Der größte Teil dieser Kosten wird über die jährliche Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Betriebskostenabrechnungen sind immer häufiger Gegenstand des Streits, da viele Mieter nicht mehr bereit sind, hohe Nachforderungen widerspruchslos zu akzeptieren. Nachfolgend soll daher kurz dargestellt werden, was Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung beachten sollten.

WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT

Beim Bezug der die Immobilie betreffenden Leistungen, wie z. B. Versicherung, Allgmeinestrom, Treppenhausreinigung oder Hausmeisterservice, muss der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Vermeidbare bzw. unnötig hohe Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Als Indiz für überhöhte Kosten wird von Wohnraummieter häufig der vom Deutschen Mieterbund erstellte Betriebskostenspiegel angeführt, welcher für jede Kostenart einen durchschnittlichen Wert benennt. Allerdings können die im Betriebskostenspiegel genannten Durchschnittswerte lediglich ein Indiz für überhöhte Kosten darstellen. Kann der Vermieter nachvollziehbar darlegen, warum im konkreten Fall höhere Kosten entstanden sind, liegt kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor. So ist der Vermieter grundsätzlich nicht gezwungen, eine zwar alte, aber funktionstüchtige Heizungsanlage auszutauschen, um hierdurch die Heizkosten zu reduzieren. Erhöhen sich aber z. B. die Reinigungskosten durch einen Wechsel der Putzfirma, muss es gute Gründe für den Wechsel geben.

TRANSPARENZGEBOT

Die Betriebskostenabrechnung muss transparent und nachvollziehbar sein. Nur die im Mietvertrag aufgeführten Betriebskosten können auf die Mieter umgelegt werden. Zumeist wird im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung verwiesen, in der die umlagefähigen Betriebskostenarten einzeln aufgeführt sind. Dort nicht genannte Kosten, wie z. B. die Kosten der Dachrinnenreinigung, können nur umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist. In der Betriebskostenabrechnung sollten alle angefallenen Kostenarten einzeln abgerechnet werden. Eine Sammelposition „Sons-tige Kosten“ ist unzulässig, da unklar bleibt, welche Kosten sich dahinter tatsächlich verbergen. Nicht zu den Betriebskosten gehören Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Entfällt ein Teil der Hausmeistervergütung auf Instandsetzungsarbeiten, kann dieser Teil der Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus muss die Abrechnung dem gesetzlich vorgeschriebenen bzw. vertraglich vereinbarten Abrechnungsschlüssel folgen. Hat der Mieter Zweifel an der Korrektheit der



Abrechnung, ist er berechtigt, in die Belege für die einzelnen Kostenpositionen Einsicht zu nehmen. Kopien hat der Vermieter jedoch nur im Ausnahmefall zur Verfügung zu stellen.

ABRECHNUNGSFRIST

Bei Wohnraummietverträgen muss der Vermieter spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums über die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abrechnen. Versäumt er diese Frist, sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen. Über die Betriebskosten von Gewerberäumen ist ebenfalls innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Die Versäumung der Frist hat hier in der Regel jedoch keinen Ausschluss von Nachforderungen zur Folge.

Fazit

Der starke Anstieg der Betriebskosten in den vergangenen Jahren hat dazu geführt, dass Betriebskostenabrechnungen immer häufiger von Mietern angegriffen werden – oft mit Erfolg. Die vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätze sollten daher bei der Betriebskostenabrechnung genauestens beachtet werden. Anderenfalls besteht ein erhebliches Risiko, dass Mieter nicht nur Nachforderungen zurückweisen, sondern auch bereits geleistete Betriebskostenvorauszahlungen zurückverlangen können.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Dr. Enno Engbers



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.