

Betriebskosten – Hier entsteht oftmals Streit zwischen Vermieter und Mieter

Alle Jahre wieder Dies gilt auch für die Betriebskostenabrechnung. Die meisten Vermieter nehmen als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr, sodass die Abrechnung des Jahres 2017 dem Mieter bis 31.12.2018 zugegangen sein muss. Erhält der Mieter später als ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes die Betriebskostenabrechnung, kann der Vermieter keine Nachzahlungsansprüche mehr geltend machen. Auch wenn die Jahresfrist verstrichen ist, hat der Mieter Anspruch auf eine Abrechnung, zumal sich auch ein Guthaben zu seinen Gunsten ergeben kann. Rechnet der Vermieter gleichwohl nicht ab, kann dieser Anspruch durch den Mieter auch gerichtlich durchgesetzt werden. Besteht das Mietverhältnis noch, kann der Mieter die weitere Zahlung der Betriebskostenvorauszahlung bis zur Vorlage der Abrechnung verweigern, muss sie dann aber zahlen, wenn die Abrechnung vorgelegt wird. Ist das Mietverhältnis beendet, kann der Mieter die gezahlten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, über die nicht abgerechnet wurde zurückverlangen. Dies kann der Vermieter durch Vorlage der Abrechnung umgehen. Legt der Vermieter die Abrechnung erst in dem Rechtsstreit auf Rückzahlung der Vorauszahlungen vor, hat er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen

Der Abrechnungszeitraum darf den Zeitraum von 12 Monate nicht überschreiten, auch wenn in Einzelfällen etwa wegen eines Aus- oder Einzuges nur ein Monat abzurechnen ist. Da der Mieter nur mit den Kosten der Wohnraumnutzung belastet werden darf, ist es in vielen Fällen notwendig, dass die Gewerberäume, die sich in einem Wohnhaus befinden, getrennt abrechnet werden. Kontoführungsgebühren können nicht umgelegt werden. Gleiches gilt auch für Reparaturkosten oder Instandsetzungsmaßnahmen, wobei Wartungskosten wieder umlagefähig sind. Es bestehen noch sehr viele weitere Fehlermöglichkeiten, sodass ein Vermieter auch oftmals unbewusst Positionen oder Beträge abrechnet, die nicht oder nicht in der abgerechneten Art auf dem Mieter umgelegt werden können. Beide Seiten sollten sich daher ausreichend informieren, zumal in der Rechtsprechung die Betriebskostenproblematik immer weiter entwickelt wird.

Liegt die Abrechnung vor und der Mieter zahlt den Nachzahlungsbetrag oder erhält sein Guthaben ausgezahlt, ohne dass der Vermieter oder Mieter widerspricht, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Spätere Änderungen sind auch bei einer falschen Abrechnung in aller Regel ausgeschlossen sind. Erklärt der Mieter lediglich, dass er mit der Abrechnung nicht einverstanden ist, teilt dem Vermieter die einzelnen Gründe aber nicht mit, kann er sich nach Ablauf eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung nicht mehr auf Fehler der Abrechnung berufen. Er muss die Nachforderung dann trotz eventueller Fehler zahlen. Hiervon sind nur offensichtliche Fehler wie Rechenfehler oder die Verrechnung der Betriebskosten mit dem falschen Vorauszahlungsbeitrag ausgenommen.

Ralf Rothhaar
Rechtsanwalt