

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Die Erstellung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung stellt sich für viele Vermieter, Mietverwalter und nicht selten auch Rechtsanwälte als ein schwieriges Unterfangen dar. Der Grund hierfür ist, dass die Rechtsprechung nahezu fortlaufend neue Anforderungen aufstellt. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die grundsätzlichen und neuesten Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung.

Der Bundesgerichtshof hatte kürzlich darüber zu entscheiden, ob eine Betriebskostenabrechnung, in der Gesamtkosten zu einzelnen Positionen nicht angegeben waren, unrichtig ist. In der Abrechnung waren Betriebskosten angegeben, bei denen der Gesamtbetrag bereits vorab um nicht umlagefähige Anteile bereinigt worden war, d.h. es waren nicht die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten aus der Rechnung ersichtlich, sondern nur der Teil, der nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten übrig blieb. Diese sog. Vorwegabzüge, also die Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstehen und deshalb abgezogen werden müssen, waren nur zum Teil ausgewiesen und erläutert. Die Posten Grundsteuer und Wassergeld/Entwässerung enthielten keinen Hinweis auf Vorwegabzüge, bei der Position Hauswart waren diese unvollständig.

Zu unterscheiden war, ob darin eine formell oder **materiell fehlerhafte Abrechnung** zu sehen ist. Dieser Unterschied ist deshalb bedeutsam, weil inhaltliche Fehler korrigierbar sind, während formelle Fehler nach Ablauf der Abrechnungsfrist zum Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters führen. **Formell fehlerhaft** ist eine Abrechnung, wenn sie nicht eine geordnete Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dazu gehören im Regelfall die Aufstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Dagegen ist eine Rechnung **materiell fehlerhaft**, wenn sie inhaltlich falsch ist, also beispielsweise falsche Zahlen enthält.

Der Bundesgerichtshof ging in der vorerwähnten Entscheidung von einer formell fehlerhaften Abrechnung aus, weil für den Mieter nicht ersichtlich sei, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Der Vermieter hat dem Mieter die Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB spätestens innerhalb von **zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums** zu stellen. Hält er diese Frist nicht ein, kann er **keine Nachzahlungen mehr fordern**. Problematisch in diesem Zusammenhang sind die Fälle, in denen zwar eine Betriebskostenabrechnung gestellt wird, diese aber fehlerhaft ist. Ist sie formell unrichtig oder unvollständig, kann der Vermieter sie nur innerhalb dieser zwölf monatigen Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB berichtigen. Geschieht dies nicht, gilt die Abrechnung als nicht in diesem Zeitraum gestellt, was zu einem Ausschluss von Nachforderungen führt.

Praxishinweis:

Dem Vermieter ist dringend zu empfehlen möglichst frühzeitig die Abrechnung zu erstellen, damit bei formellen Fehlern der Abrechnung diese noch rechtzeitig, d.h. vor der zwölf monatigen Ausschlussfrist, korrigiert werden können. Zudem sollte die Abrechnung, sofern sie eine Nachforderung enthält, unbedingt **nachweisbar** und damit **per Einwurf-Einschreiben** versendet werden. Die Minimalanforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung sind:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen.

RA Dr. Stark, 21.06.2010

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.