

# Eine ordnungsgemäße Abrechnung muss sein

**SERIE** Vermieter, die glauben, „irgendeine Abrechnung“ genügt, liegen falsch.

VON DR. ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Der Vermieter muss, wenn absehbar ist, dass die Frist für die Betriebskostenabrechnung nicht eingehalten wird, belegen können, dass er versucht hat, die entsprechenden Rechnungen – beispielsweise von der Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – einzufordern. Der Vermieter darf nicht zuwarten, was geschieht. Dies ist zumindest fahrlässig.

Der Vermieter muss zudem beachten, dass auch bei einer nicht zu vertretenden Versäumung der Abrechnungsfrist der Vermieter nicht unnötig viel Zeit verstreichen lassen darf. Die Betriebskostenabrechnung ist innerhalb von drei Monaten ab Wegfall des Hindernisses gegenüber dem Mieter nachzuholen.

Vermieter können den Ärger leicht vermeiden, wenn sie angemessene Betriebskostenvorauszahlungen vereinbaren und spätestens nach der ersten Abrechnung mit einer Nachforderung



die Betriebskostenvorauszahlung anpassen. Generell sollte der Vermieter kurz vor Fristablauf Wert darauflegen, dass die Betriebskostenabrechnung auch beweisbar zugeht. Durch bloßes Bestreiten des fristgerechten Zugangs seitens des Mieters kann der Vermieter seine Nachforderungen aus der Abrechnung nicht mehr geltend machen, wenn der Zugang nicht bewiesen wird.

Vermieter sollten zudem die Gründe, die eine eventuelle Verspätung entschuldigen, als auch ihre Bemühungen zur Einhaltung der Abrechnungsfrist beweisbar dokumentieren.

## ➤ Achtung Falle 1: Kein Aussitzen der Ausschlussfrist

Vermieter sollten nicht den Fehler machen, bei Versäumen der Ausschlussfrist nicht abzurechnen. Der Mieter hat einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung. Findige

Mieter warten den Ablauf der Frist ab und werden erst dann aktiv. Jetzt können sie ohne Risiko vom Vermieter die Abrechnung verlangen. Bleibt er untätig, kann dies je nach Bestehen oder Beendigung des Mietverhältnisses bedeuten, dass der Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten darf oder sogar die Vorauszahlungen zurück verlangt. Vermeidbare Risiken, wenn man zumindest – wenn auch verspätet – die Abrechnung nachholt.

## ➤ Achtung Falle 2: Ordnungsgemäße Abrechnung

Viele Vermieter glauben, dass irgendeine Abrechnung zur Einhaltung der Frist schon genügt. Dies ist unzutreffend. Die Abrechnung muss formell ordnungsgemäß sein – das heißt zumindest, die Mindestangaben einhalten. Der Gesamtbetrag der Betriebskosten, der Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und die Vorauszahlungen müssen nachvollziehbar abgerechnet sein. Ansonsten würde die Vorschrift leerlaufen, wenn jede Forderung einer Nachzahlung automatisch die Einhaltung der Frist bedeuten würde.

➔ **Merke:** Vermieter sollten darauf ach-

ten, die Betriebskostenvorauszahlungen dem zu erwartenden Abrechnungsergebnis anzupassen. Dort, wo es keine Nachzahlung gibt, kann auch keine Nachzahlung durch Versäumung der Ausschlussfrist verloren gehen. Auch bei Versäumung der Frist unbedingt abrechnen, um Rechtsnachteile zu erleiden.

## UNSER RECHTSEXPERTE

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



**Andreas Stangl**

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

➤ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwältin 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.