

Experte erklärt, wie im Mietrecht richtig abgerechnet wird

SERIE Halten Vermieter sich an Fristen, kann ihnen das bares Geld bringen.

SERIE

EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Eine Betriebskostenabrechnung macht folgende Mindestangaben notwendig: eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten; die Angabe und Erläuterung des Umlagemaßstabes; die Berechnung des Anteils des Mieters; den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Die Abrechnung muss gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Geordnete Zusammenstellung heißt, die Abrechnung muss übersichtlich gegliedert und für jeden Mieter verständlich sein. Hierzu gehört eine Konkretisierung nach den Kostenpositionen. Die Gesamtkosten dürfen nicht um Kürzungsbeträge bereinigt werden. Für

den Mieter muss schon aus der Abrechnung selbst ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt wurden.

Ein Beispiel zum Umlagemaßstab: Bei der Wohnfläche ist die Gesamtwohnfläche im Verhältnis zur angemieteten Wohnfläche darzustellen. Die Berechnung des Mieteranteils muss aus den Gesamtkosten nach den Umlagemaßstäben erfolgen und den Anteil des Mieters nachvollziehbar ermitteln. Bei den Vorauszahlungen des Mieters müssen die tatsächlich gezahlten Beträge angegeben werden.

Es geht ohne Rechnungsbelege

Bei Wohnraummiete ist der Vermieter verpflichtet, innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr ab Ende des üblichen Abrechnungszeitraums abzurechnen. Der vorzeitige Auszug des Mieters ändert nichts am Beginn der Frist. Versäumt der Vermieter deren Einhaltung, hat er keinen Anspruch auf Nachforderungen. Der Vermieter bleibt trotz Fristablauf zur Abrechnung verpflichtet. Theoretisch könnte sich aus der Abrechnung ein Guthaben zu Gunsten des Mieters ergeben. Falls die Frist nicht eingehalten wurde, kann der Vermieter nur Nach-

forderungen erheben, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Vermieter ist gehalten, innerhalb von drei Monaten ab Wegfall des Hindernisses abzurechnen.

Der Vermieter sollte die Abrechnung stets anhand des Mietvertrages erstellen. Mehr als im Mietvertrag vereinbart ist, kann nicht umgelegt werden. Auch die dort geregelten Umlagemaßstäbe sind der Abrechnung zugrunde zu legen. Rechnungsbelege muss der Vermieter nicht beifügen.

Die Abrechnung sollte stets an den Mindestangaben gemessen werden. Wenn ein Dritter die Abrechnung nicht versteht, ist dies ein Zeichen für den Vermieter, dass die eigene Abrechnung nicht den Maßstäben entspricht. Vermieter sollten die Ausschlussfrist von einem Jahr nicht ganz ausschöpfen. Der Mieter könnte bestreiten, die Abrechnung erhalten zu haben.

Rechnet der Vermieter nicht ab, hat der Mieter im laufenden Mietverhältnis das Recht, die Vorauszahlungen einzubehalten. Der Mieter muss nur die Nettokaltmiete bezahlen. Erst wenn der Vermieter ordnungsgemäß abrechnet, ist der Mieter zur Nachzahlung der Vorauszahlung verpflichtet. Sollte das Mietverhältnis beendet sein,

kann der Mieter gar die Vorauszahlungen der Vergangenheit zurückfordern, da der ausgeschiedene Mieter sonst kein entsprechendes Druckmittel hat.

Fallen für Vermieter

Vermietern ist zu empfehlen, Betriebskostenvorauszahlungen rechtzeitig anzupassen. Sind die Vorauszahlungen deckend, kann es keine Nachzahlung aus der Abrechnung geben, die durch die Ausschlussfrist abgeschnitten wird. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Nachzahlung nur ein Betrag ist, der die geschuldeten Vorauszahlungen übersteigt. Der Vermieter soll nicht dadurch Nachteile erleiden, dass der Mieter seine Vorauszahlungen nicht erbringt.

Falle 1 – Eigentumswohnung: Vermieter neigen dazu, die Abrechnung der Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft an den Mieter weiterzureichen. Dies ist problematisch. Einerseits sind viele Positionen, die auf den Wohnungseigentümer durch die WEG umlegbar sind, nicht auf den Mieter umzulegen (Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen...). Zudem kann der Umlageschlüssel der WEG vom Umlageschlüssel des Mietvertrags abweichen.

Der Vermieter muss dann umrechnen.

Falle 2 – Abrechnung sonstiger Betriebskosten: Der Vermieter kann nur die Betriebskostenpositionen abrechnen, die im Mietvertrag vereinbart sind. Nur bei zwingenden Regelungen wie der Heizkostenverordnung ist der Vermieter gehalten, verbrauchsabhängig abzurechnen. Sonstige Betriebskosten sind nur umlagefähig, wenn diese im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden sind.

UNSER EXPERTE



► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

► **Stangl ist Autor** in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: www.kanzlei-am-steinmarkt.de.