

Immer wieder Streit um Betriebskosten

In den letzten Jahren sind die Mietnebenkosten ständig angestiegen. Neben der Miete sind damit nicht unerhebliche weitere Kosten für die Mieter verbunden, so dass die Betriebskosten auch bereits als „Zweite Miete“ bezeichnet werden. In vielen Fällen kommt es nach Abrechnung der Betriebskosten zu teilweise sehr hohen Nachforderungen. Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern sind dadurch vielfach schon vorprogrammiert. In einer neueren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die Grundsätze für eine wirksame Betriebskostenabrechnung nochmals erläutert (BGH, Urteil v. 19.11.2008 – VIII ZR 295/07). Danach sind insbesondere folgende Vorgaben für Betriebskostenabrechnungen zu beachten:

Die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter bedarf zunächst stets einer vertraglichen Vereinbarung. Entweder kann eine Betriebskostenpauschale vereinbart werden oder es wird eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung verbunden mit einer jährlichen Abrechnungspflicht vereinbart. Die jährliche Betriebskostenabrechnung muss darüber hinaus gewissen Mindestanforderungen genügen. Die Rechtsprechung verlangt insoweit, dass die Betriebskostenabrechnung für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein muss. Stets ist eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilungsschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen zwingend notwendig. Des Weiteren sind bestimmte Fristen zu beachten. Für den Vermieter gilt eine strenge Abrechnungs- und Ausschlussfrist. Die Betriebskostenabrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Anderenfalls sind Nachforderungen des Vermieters grundsätzlich ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise sind Nachforderungen des Vermieters in Fällen möglich, in denen der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Für

den Mieter gilt ebenfalls eine Ausschlussfrist. Er muss Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitteilen. Danach kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Michael Hug

Rechtsanwalt

Zell a.H.