

## **Ärgernis für Mieter und Vermieter (zum Jahreswechsel): Die Betriebskostenabrechnung!**

Brandenburger Wochenblatt, 01.01.2012

Die besinnlichen Weihnachtsfeiertage im Kreise der Familie sind vorüber. Viele haben zwischen den Feiertagen Urlaub und wollen die freien Tage noch genießen. Doch meist wedelt an diesen Tagen unschöne Post ins Haus, die die Feiertags- und Urlaubsstimmung schnell trüben kann. Viele Mieter haben in den letzten Tagen ihre Betriebskostenabrechnung des Vermieters für 2010 erhalten, die nicht selten mit einer Nachforderung endet. Die Vermieter hingegen haben oft Stress, noch rechtzeitig die Abrechnung zu erstellen und zu versenden. Es ist dann in der Tat sowohl für Mieter als auch für Vermieter kein schöner Jahresausklang, wenn man sich die letzten Tage des Jahres mit der Betriebskostenabrechnung „versüßt“.

Wichtig ist zunächst, sich den Eingang der Abrechnung zu notieren. Denn dem Vermieter wird vom Gesetz ein Jahr nach Ende der Abrechnungszeit zugebilligt, um die Abrechnung zu erstellen. Rechnet der Vermieter folglich vom 01.01.-31.12. eines jeden Jahres ab, muss die Abrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2010-31.12.2010 bis spätestens am 31.12.2011 im Briefkasten des Mieters gelegen haben. Erhält der Mieter die Abrechnung erst später oder kann der Vermieter diese erst später erstellen, sind beide gut beraten, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Eine Abrechnung ist zu erstellen, wenn im Mietvertrag für die Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart worden sind. Hier tauchen meist schon die ersten Probleme auf. Die Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag muss richtig erfolgen, in dem die auf den Mieter umgelegten Betriebskosten genannt werden. Werden nur einige Betriebskosten aufgeführt und erfolgt auch kein Verweis auf die Betriebskostenverordnung, sind die Betriebskosten entweder gar nicht oder nur zum Teil umgelegt. In der Abrechnung dürfen nur die Kosten erscheinen, die wirksam auf den Mieter umgelegt wurden.

Der Vermieter sollte die Abrechnung übersichtlich, rechnerisch nachvollziehbar und verständlich gestalten. Hier gilt der Spruch: „In der Kürze liegt der Würze“ ausnahmsweise nicht.

Der Mieter sollte die Abrechnung prüfen und ggf. die Abrechnungsbelege beim Vermieter einsehen oder abfordern. Was viele nicht wissen: der Mieter kann 1 Jahr nach Erhalt der Abrechnung Einwendungen gegen selbige erheben.

Die einzelnen Betriebskosten dürfen solche Kosten nicht enthalten, die der Mieter nicht tragen muss, z.B. Kosten des Hausmeisters für Verwaltungsarbeiten. Diese muss der Vermieter selbst tragen und von den Gesamtkosten herausrechnen.

**FAZIT:** Sowohl der Mieter als auch der Vermieter sind bei Fragen oder Streitigkeiten die Betriebskostenabrechnung betreffend mit anwaltlichem Beistand gut beraten.



Doreen Hanke – Rechtsanwältin - Fachanwältin für Familienrecht