

## Tipp des Monats

### Nebenkostenabrechnung – alles ordnungsgemäß?

Bei der Abrechnung von angefallenen Betriebskosten im Rahmen eines Mietverhältnisses über Wohnraum haben Vermieter aber auch Mieter eine Reihe von Fristen zu beachten:

Zunächst darf der Abrechnungszeitraum maximal ein Jahr betragen. Eine Abrechnung über einen längeren Zeitraum ist nicht ordnungsgemäß, ein eventueller Nachzahlungsbetrag muss dann vom Mieter nicht gezahlt werden.

Die Abrechnungsfrist beträgt 12 Monate. Für den Zeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008 muss dem Mieter also die Nebenkostenabrechnung bis spätestens 31.12.2009 zugehen. Ist dies nicht der Fall, braucht der Mieter eine eventuelle Nachzahlung nicht leisten; liegt jedoch ein Guthaben vor, kann er es trotz der Verspätung verlangen.

Eingehalten wird diese Frist nur durch eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Diese muss zumindest eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten der Wohnanlage, die Angabe und Erläuterung des Verteilungsschlüssels (wenn dieser dem Mieter nicht bekannt ist), die Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils sowie die Angabe und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthalten.

Nach rechtzeitigem Zugang der formell ordnungsgemäßen Abrechnung hat der Mieter 12 Monate Zeit, diese zu prüfen und Einwendungen zu erheben. Hierzu darf er die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einsehen. Erhebt er innerhalb der 12 Monate keine Einwendungen oder zahlt er den geforderten Betrag vorbehaltlos, so kann er später in der Regel keine Einwendungen mehr geltend machen.

Als Mieter sollten Sie daher bei Erhalt der Nebenkostenabrechnung in jedem Fall überprüfen, ob diese Ihnen fristgerecht zugegangen ist und den formellen Anforderungen entspricht. Bei inhaltlichen Unklarheiten sollte eine Erklärung vom Vermieter bzw. die Einsichtnahme in die Unterlagen angefordert werden. Bis zur Klärung sollte eine vollständige Zahlung nur erfolgen, wenn Sie den Vermieter ausdrücklich und schriftlich darauf hingewiesen haben, dass Sie sich eine Rückforderung nach Überprüfung der Abrechnung vorbehalten.

Ihr Team von Erbel + Bernsen