

Die typischen Fehlerquellen einer Betriebskostenabrechnung

Nach der Beratungsstatistik des Deutschen Mieterbundes hat das Thema Betriebskosten im Jahresvergleich 2002 zu 2003 weiter zugenommen. 1/3 der Beratungen beziehen sich auf Betriebskostenprobleme. Auch in der Gerichtspraxis nehmen die Auseinandersetzungen um Betriebskosten beständig zu. In der Presse hält sich hartnäckig die Aussage, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch sei.

Es gilt daher, soweit wie möglich durch organisatorische Maßnahmen und gewissenhafte Prüfung die Rechtssicherheit der Betriebskostenabrechnungen zu erhöhen.

Voraussetzung für eine kontinuierliche Kontrolle ist neben der Weiterbildung des Abrechnungspersonals die Nutzung von Kontrollhilfsmitteln für die Sicherung der Qualität der Abrechnungen.

I. Systematisierung von Fehlerquellen

Fehler in Betriebskostenabrechnungen lassen sich in formelle und materielle (inhaltliche) Fehler unterscheiden.

Unter formellen Fehlern werden alle Fehler zusammengefasst, die sich aus der Übermittlung und Darstellung der Abrechnung ergeben.

Beispiele sind die verfristete Zustellung (§ 556 III BGB) oder die Unübersichtlichkeit der Abrechnung (Stichwort Prüfbarkeit der Rechnung).

Zu den materiellen Fehlern zählen alle inhaltlichen Fehler, also beispielsweise der Ansatz nicht vereinbarter Betriebskostenpositionen oder die Verwendung falscher Umlagemaßstäbe.

Während formelle Fehler regelmäßig dazu führen, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist und daher eine neue Abrechnung erfolgen muss, sind materielle Fehler (notfalls auch im Prozess) korrigierbar.

II. Was sind die häufigsten Fehlerquellen

Die häufigsten Fehler werden im formellen Bereich begangen. Dies liegt daran, dass die Anforderungen teilweise stark überspitzt werden.

Eine geordnete Darstellung von Gesamtkosten, Umlageschlüsseln, Mieteranteilen und Vorauszahlungen wird in den meisten Betriebskostenabrechnungen noch eingehalten. Bei den Erläuterungspflichten zu Umlageschlüsseln oder Kostensteigerungen werden sich jedoch, gemessen an den Maßstäben der Rechtsprechung, in vielen Abrechnungen Fehler finden lassen. Viele Vermieter verzichten wegen der stark übertriebenen Anforderungen der Rechtsprechung an einzelne Erläuterungspflichten sogar ganz auf Erläuterungen in der Abrechnung.

Eine neue Fehlerquelle ist aus prozessualer Sicht ein mangelnder Zustellungsnachweis. Da gemäß § 556 III BGB nach Ablauf der Abrechnungsfrist ohne erfolgte Abrechnung jegliche Nachforderung ausgeschlossen ist, mehren sich die Fälle, in denen Forderungen mangels ausreichendem Zustellnachweis nicht durchgesetzt werden können.

Ein weiterer häufig anzutreffender formeller Fehler ist die zu weitgehende Zusammenfassung von Betriebskostenpositionen. Zudem werden die Betriebskostenpositionen teilweise mit wenig aussagekräftigen Bezeichnungen versehen. Bei der Aufsplittung der Betriebskostenabrechnung und der Bezeichnung der Betriebskostenpositionen in der Abrechnung sollte eine Orientierung an der Geislinger Konvention erfolgen. Da diese auch Grundlage der verschiedenen Benchmarkingsysteme ist, wäre mit einer darauf aufbauenden Betriebskostenbuchhaltung und Abrechnung zugleich eine wichtige Voraussetzung zur Vergleichbarkeit von Betriebskosten geschaffen.

Eine weitere bedeutende Fehlerquelle ist die Darstellung der Umlagemaßstäbe und der Auswirkung von anteiligen Nutzungszeiträumen.

Der größte Teil der gerichtlich anhängigen Betriebskostenstreitigkeiten dreht sich jedoch nicht um formelle Fehler, sondern um materielle Fehler in Abrechnungen.

Hier reicht die Spannweite von der Inanspruchnahme falscher Personen (Untermieter, Mitbewohner usw.) über die Verwendung falscher Umlageschlüssel, die Einstellung falscher Kostenansätze bis zur Umlage nicht umlagefähiger Betriebskosten. Auch die Vorverteilung von Kosten und deren Darstellung bzw. Offenlegung in der Abrechnung stellen eine bedeutende Fehlerquelle dar.

III. Arbeiten mit Checklisten bei der Kontrolle von Abrechnungen

In der Praxis hat es sich bewährt, bei der Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen mit Checklisten zu arbeiten.

Bereits vor der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen sollten die formellen Anforderungen kontrolliert werden. Der Aufbau einer Betriebskostenabrechnung ist entscheidend für seine Nachvollziehbarkeit. Es ist vor allem zu prüfen, ob nachvollziehbare Bezeichnungen verwendet werden. Auf Abkürzungen sollte zur Vermeidung von Missdeutungen verzichtet werden.

Nicht zu verkennen ist natürlich darüber hinaus die Bedeutung der Betriebskostenbuchhaltung. Hier sollten Konten entsprechend der Geislinger Konvention eingerichtet werden.

Von entscheidender Bedeutung ist die Abstimmung von Betriebskostenabrechnungen mit den mietvertraglichen Vereinbarungen. Insbesondere bei der Änderung von Umlagemaßstäben oder der Neuentstehung von Betriebskostenpositionen ist auf die Frage nach der Umlegbarkeit besonderes Augenmerk zu legen. Kontrollen empfehlen sich in diesem Bereich auch bei der Umstellung von Gebührensatzungen oder dem Neuabschluss von Versorgungsverträgen.

Letztlich sind auch die Umlageschlüssel auf ihre Übereinstimmung mit den mietvertraglichen Vereinbarungen zu überprüfen.

Bei all diesen Prüfungen können anhand von Checklisten die häufigsten Fehlerquellen überprüft werden. Letztlich ist jedoch bei der ständigen Veränderung der Rechtsprechung auf diesem Gebiet eine kontinuierliche Schulung der verantwortlichen Mitarbeiter die Voraussetzung, um auch im Einzelfall Fehler erkennen und auf Veränderungen der Rechtslage reagieren zu können.

IV. Organisatorische Maßnahmen zur Fehlervermeidung

Wichtigste organisatorische Maßnahme ist die konkrete Zuweisung von Verantwortungsbereichen an die Mitarbeiter, die mit der Betriebskostenbuchhaltung und Abrechnung betraut sind.

Die Verwendung unterschiedlicher Systeme in Buchhaltung und Betriebskostenabrechnung führt neben erhöhtem Arbeitsaufwand auch zu größerer Fehleranfälligkeit.

Die Mitarbeiter für die Betriebskostenabrechnung sollten zudem bereits bei der Ausschreibung von Dienstleistungen und dem Vertragsabschluss einbezogen werden. Bereits hier werden die Weichen für die Anlage von Wirtschaftseinheiten oder die Notwendigkeit von Kostenvorverteilungen gestellt.

Wichtig erscheint der Hinweis, dass auch die Frage der nachweisbaren Zustellung der Abrechnungen an die Mieter einiger organisatorischer Vorüberlegungen bedarf. Im eigenen Bestand werden die Abrechnungen zumeist aus Kostengründen durch eigene Mitarbeiter in die Hausbriefkästen eingeworfen. Hierüber sind Zustellprotokolle zu fertigen. Bei der Nachsendung von Betriebskostenabrechnungen an ehemalige Mieter ist ebenfalls der Zugangsnachweis sicherzustellen, da insbesondere bei diesen die Neigung zur Nachzahlung sehr gering ist. Aus rechtlicher Sicht empfiehlt sich hier, soweit eine Zustellung durch eigene Mitarbeiter wegen der Entfernung nicht möglich ist, der Versand per Einschreiben mit Rückschein.