

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## **Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2001**

In „Vermieten & Verwalten“, Heft 1 2002, Seite 33, vom Haufe Verlag und in der „Freien Presse“ vom 28.03.02 waren jeweils Beiträge zur BK-Abrechnung 2001 veröffentlicht. Die Autoren haben sich darin mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Abrechnung in EURO oder in DM zu erfolgen hat.

Es wird dabei Bezug genommen auf ein Urteil des Amtsgerichts Gera vom 19.12.2000, Az.: 7 C 1994/00. Dieses Urteil wird dahingehend ausgelegt, dass die BK-Abrechnung für das Jahr 2001 noch auf DM-Basis zu erfolgen hat. Dies ist nach unserer Auffassung diesem Urteil nicht zu entnehmen.

Der Entscheidung lag eine BK-Nachforderung aus der Abrechnung für 1999 zu Grunde. Die Abrechnung wurde in EURO erstellt, informatorisch wurde für die einzelnen Betriebskostenpositionen der Wert in DM angegeben. Das Amtsgericht Gera hat bei dieser Konstellation zwar grundsätzlich festgestellt, dass die „Vertragswährung“ zum Zeitpunkt der Abrechnung noch DM war und demzufolge diese Währung auch zu Grunde zu legen war. Unabhängig davon hielt das AG die vorgenommene Abrechnung für nachvollziehbar und verurteilte die Mieter zur Nachzahlung.

Nunmehr haben alle Wohnungsunternehmen ihre gesamte Buchführung auf EURO umgestellt, weshalb auch die BK-Abrechnung für das vergangene Jahr nur auf EURO-Basis möglich sein dürfte. Zwischenzeitlich ist eben auch der Umstand eingetreten, dass Kraft Gesetzes die „Vertragswährung“ der EURO ist, so dass eine Rechnungslegung nur noch in dieser Währung erfolgen kann. Das Hauptargument in den beiden erwähnten Artikeln für eine Abrechnung nach DM war, dass die der BK-Abrechnung zu Grunde liegenden Einzelrechnungen in DM vorlägen und demzufolge auch nur so einsehbar seien. Dies stimmt für den Abrechnungszeitraum 2001 nur bedingt, da für diesen Zeitraum eine Reihe von Rechnungen, insbesondere Endrechnungen, erst im Jahr 2002 und damit auf EURO-Basis erstellt wurden.

Es muss mithin vor der Abrechnung ein gemeinsamer Nenner gefunden werden und dies kann nach Lage der Dinge (zwingend Buchführung in EURO) nur die EURO-Basis sein.

Wichtig ist, dass die BK-Abrechnung für den Mieter nachvollziehbar gestaltet wird. Sollte die Buchführung Ihres Unternehmens den zusätzlichen Ausweis der einzelnen Betriebskostenarten in DM hergeben, so wäre die entsprechende Nennung in der BK-Abrechnung zu empfehlen.

Anderenfalls ist es – und dies wurde auch in dem Geraer Urteil festgestellt – dem Mieter zuzumuten, dass er bei Benennung der für die Berechnung maßgeblichen Daten selbst nachrechnet. Für den Fall, dass die gesamte Abrechnung nur in EURO vorgenommen werden kann, empfehlen wir, einige erläuternde Sätze in die BK-Abrechnung aufzunehmen. Diese könnten zum Beispiel lauten:

*„Die Einzelrechnungen für den Abrechnungszeitraum ... bis ... wurde durch die Versorgungsunternehmen teils in DM und teils in EURO gelegt. Um die Gesamtkosten festzustellen, musste deshalb die Umrechnung aller Einzelrechnungen in EURO erfolgen. Der Umrechnung lag der Faktor 0,51129 zu Grunde.*

*Für den Fall, dass Einsicht in die Einzelrechnungen gewünscht wird, wird die Originalrechnung in der jeweiligen Währung vorgelegt, so dass ggf. eine Umrechnung erfolgen muss“.*

**STRUNZ • WINKLER • ALTER**  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz      RA Karsten Winkler      RA Manfred Alter  
RAin Noreen Walther      RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216      09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00      Fax: (03 71) 5 35 38 88