

Ratgeber

Betriebskostenabrechnung zu Mietverträgen über Wohnraum



Verbraucherrechte stärken

Inhalt und Satz
Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
1. Auflage, Potsdam, 21. Dezember 2018

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Übersicht	3
2.1. Vereinbarung erforderlich	3
2.2. Liste der Betriebskosten	4
2.3. Betriebskostenpauschalen oder - vorauszahlungen	6
2.3.1. Pauschale	7
2.3.2. Vorauszahlungen	8
2.4. Sonderfall: Heizkosten	8
3. Abrechnung der Betriebskosten	9
3.1. Zeitraum und Frist	9
3.2. Umlageschlüssel	10
3.2.1. Grundregeln	10
3.2.2. Teilleerstand	11
3.2.3. Teilgewerbliche Nutzung	11
3.3. Rechtliche Anforderung	12
3.3.1. Formelle Anforderungen	12
3.3.2. Materielle Anforderungen	13
3.4. Prüfrecht des Mieters	15
3.4.1. Einsicht in die Originalbelege	15
3.4.2. Ort der Einsicht	15
3.4.3. Anspruch auf Zusendung von Belegkopien?	16
4. Folgen ordnungsgemäßer Abrechnung	16
4.1. Abrechnungssaldo	17
4.1.1. Betriebskostennachforderung	17
4.1.2. Betriebskostenrückzahlung	17
4.2. Betriebskostenanpassung	17
5. Fehlende Abrechnung	18
6. Folgen fehlerhafter Abrechnung	19
6.1. Einwendungsfrist	20
6.2. Formelle Fehler	21
6.3. Materielle Fehler	21
7. Checkliste	22



8. Gesetzesauszüge.....	25
8.1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	25
8.2. Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)....	28
8.3. Auszug aus der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkosten- abrechnung – HeizkostenV)	35

1. Einleitung

Um nichts streiten Mieter und Vermieter häufiger als um die Betriebskostenabrechnung. Die Ursache dürfte darin liegen, dass die Abrechnung der Betriebskosten schon ihrer Natur nach sehr kompliziert ist, so dass auch Abrechnungen „redlicher“ Vermieter häufig fehlerhaft sind. Darüber hinaus gibt es leider auch zahlreiche Vermieter, die bewusst vom geltenden Recht abweichen, um ihre Mieter zu benachteiligen.

Wir haben uns deswegen dieses Themas angenommen und für Sie die rechtlichen Grundlagen zusammengefasst. Mit dem vorliegenden Ratgeber wollen wir Sie in die Lage zu versetzen, typische Fehler der Betriebskostenabrechnung selbst zu erkennen. Außerdem wollen wir Sie dafür sensibilisieren, wo weitere Fehler versteckt sein könnten. Sie sollen dann informiert entscheiden können, ob Sie einen rechtskundigen Berater mit der Prüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung beauftragen wollen.

Um den Umfang der Ausführungen zu begrenzen, gehen wir hier nur auf Mietverträge



über sog. preisfreien Wohnraum ein. Für Mietverträge über staatlich geförderten, sog. preisgebundenen Wohnraum bestehen teilweise abweichende Bestimmungen, die wir hier nicht erläutern.

Auch begrenzt auf preisfreien Wohnraum ist eine erschöpfende Darstellung im Rahmen dieses Ratgebers nicht möglich. Ihre Betriebskostenabrechnung kann daher auch aus Gründen fehlerhaft sein, auf die wir in diesem Ratgeber nicht eingehen.



In Zweifelsfällen kann es ratsam sein, sachkundige Hilfe durch eine Beratungsstelle oder einen Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen.

Die Ihnen hier vorliegende 1. Auflage unseres Ratgebers berücksichtigt die gesetzliche Entwicklung und Rechtsprechung bis zum 21. Dezember 2018.

2. Übersicht

2.1. Vereinbarung erforderlich

Nach der Grundregel des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat. Die Miete ist von ihrer gesetzgeberischen Ausgestaltung her eine Inklusivmiete, so dass die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten grundsätzlich mit der vereinbarten Miete abgegolten werden.

Soll der Mieter neben der Grundmiete auch einen Betrag für dem Vermieter anfallende Betriebskosten zahlen, bedarf es einer vertraglichen Vereinbarung. Derartige Vereinbarungen sind in der Praxis seit langem allgemein üblich. Sie können auch in Formular-

mietverträgen getroffen werden.

2.2. Liste der Betriebskosten

Betriebskosten sind nach der Definition des § 556 Abs. 1 BGB alle Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Mietgegenstandes laufend entstehen. Einmalig oder nur unregelmäßig anfallende Kosten sind also keine Betriebskosten. Eine konkrete Auflistung möglicher Betriebskosten findet sich in § 2 BetrKV. Auf den Wohnraummieter umlagefähig sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. die Grundsteuer),
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage oder bestimmter anderer Anlagen zur Wärmeversorgung,
5. die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder bestimmter anderer Anlagen zur Warmwasserversorgung,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs der Personen- oder Lastenaufzüge,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,



12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege und
17. sonstige Betriebskosten.

Vereinbaren die Parteien, dass der Mieter „die Betriebskosten“ trägt, muss der Mieter alle in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV genannten Betriebskosten zahlen, auch wenn im Mietvertrag nicht auf die BetrKV Bezug genommen wird. Nur soweit der Mieter auch „sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegen will, muss genau vereinbart sein, welche Kosten das im konkreten Fall sein sollen.

Dabei regelt § 1 Abs. 2 BetrKV, dass der Vermieter seine laufenden Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht als „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umlegen darf.

Verwaltungskosten sind die Kosten die dem Vermieter durch den Einsatz von Material und Arbeitskräften zur kaufmännischen und rechtlichen Verwaltung der Mietsache anfallen. Zu den Verwaltungskosten gehören z.B. die Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen. Diese darf der Vermieter grundsätzlich nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Von dieser Regel hat der Gesetzgeber aus umweltpolitischen Gründen

drei Ausnahmen geschaffen: Umlagefähig sind bei verbrauchsabhängiger Berechnung die Kosten für die Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten (§ 2 Nr. 2 BetrKV), der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 2 Nr. 4a, 5a BetrKV) und der Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV).

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind die Kosten die dem Vermieter während der Mietzeit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache anfallen. Solche Kosten sind nur ausnahmsweise als Betriebskosten umlagefähig, soweit sie in § 2 BetrKV ausdrücklich aufgezählt werden. So gehören z.B. die Kosten der Gartenpflege zu den Instandhaltungskosten. Gem. § 2 Nr. 10 BetrKV dürfen sie jedoch als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.



Bsp.: Die Kosten der regelmäßigen Wartung der Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten. Die Kosten des Austauschs defekter Bauteile sind jedoch auch dann keine Wartungskosten, wenn der Austausch im Zusammenhang mit der regelmäßigen Wartung vorgenommen wird. Wird beispielsweise eine Umwälzpumpe ausgetauscht, ist das keine Wartungsmaßnahme mehr, sondern eine Instandsetzungsmaßnahme, deren Kosten der Vermieter selbst tragen muss.

2.3. Betriebskostenpauschalen oder -vorauszahlungen

§ 556 Abs. 2 BGB sieht vor, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden können.

2.3.1. Pauschale

Vereinbaren die Parteien eine Betriebskostenpauschale, sind die Betriebskosten mit der Zahlung der Pauschalen abgegolten. Es kommt dann grundsätzlich nicht darauf an, wie hoch die dem Vermieter tatsächlich entstehenden Betriebskosten sind.

Die Höhe der Pauschale muss aber angemessen sein. Übersteigt die Pauschale die tatsächlichen Kosten ganz erheblich, kann dem Vermieter die Berufung auf die Vereinbarung nach Treu und Glauben verwehrt sein. Der Mieter schuldet dann allenfalls eine angemessene, eventuell sogar gar keine Betriebskosten. Umgekehrt kann auch dem Mieter die Berufung auf die Vereinbarung nach Treu und Glauben verwehrt sein, wenn die tatsächlichen Kosten die Pauschale ganz erheblich übersteigen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die höheren Betriebskosten auf einem ungewöhnlich hohen Verbrauch des Mieters beruhen. Jedenfalls dann, wenn der Stromverbrauch des Mieters den der Pauschale zugrunde gelegten (und üblichen) Verbrauch um das dreifache übersteigt, soll der Vermieter statt der Pauschale die tatsächlichen Stromkosten fordern können.¹

Darüber hinaus ist der Vermieter nach § 560 Abs. 1 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten (für die Zukunft) anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Damit kann der Vermieter zwar nach Vertragsschluss eingetretene Erhöhungen der Betriebskosten an den Vermieter wei-

¹ LG Oldenburg (Oldenburg), Urt. v. 10.10.2001, Az. 2 S 649/01.



tergeben, nicht aber Kalkulationsfehler ausgleichen.



Bsp.: Die Parteien haben zur Abgeltung des Stromverbrauchs eine monatliche Pauschale von 100 € vereinbart. Die tatsächlichen Verbrauchskosten des Mieters liegen aber durchschnittlich zunächst bei 120 €. Später steigen die Stromkosten um 20 %, womit die durchschnittlichen Verbrauchskosten des Mieters auf 144 € steigen. Unter den Voraussetzungen des § 560 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die Pauschale nur auf 124 € (100 € + 20 % von 120 €), nicht aber auf 144 € erhöhen.

2.3.2. Vorauszahlungen

Vereinbaren die Parteien dagegen, dass der Mieter Vorauszahlungen leisten soll, sind die Betriebskosten mit der Zahlung der vereinbarten Vorauszahlungen nur vorläufig abgegolten. Der Vermieter muss jährlich über die tatsächlich angefallenen Betriebskosten abrechnen. Waren die angefallenen Betriebskosten niedriger als die geleisteten Vorauszahlungen, dann muss der Vermieter den Überschuss an den Mieter zurückzahlen. Sind die angefallenen Betriebskosten höher, dann kann der Vermieter eine Nachzahlung verlangen. Außerdem haben Vermieter und Mieter das Recht, anlässlich einer erfolgten Abrechnung die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft anzupassen.

2.4. Sonderfall: Heizkosten

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird häufig zwischen Betriebs- und Heizkosten unterschieden, die dann unter dem Oberbegriff

Nebenkosten zusammen gefasst werden. Rechtlich gehören aber auch die Heizkosten zu den Betriebskosten i.S.d. § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB und werden folglich auch in § 2 BetrKV (Nr. 4: Heizung, Nr. 5: Warmwasser, Nr. 6: verbundene Anlagen) aufgeführt.

Für die Heiz- und Warmwasserkosten trifft die HeizKV jedoch zahlreiche Sonderregelungen, durch die sich erhebliche rechtliche Unterschiede gegenüber den anderen Betriebskosten ergeben. Einer der wichtigsten Unterschiede ist, dass der Vermieter die Heiz- und Warmwasserkosten zwingend nach den Vorgaben der HeizKV auf den Mieter umlegen muss. Abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. Insofern wird § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB für die Heiz- und Warmwasserkosten durch die HeizKV modifiziert.

3. Abrechnung der Betriebskosten

Haben die Parteien Vorauszahlungen vereinbart, muss der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 BGB jährlich über die Betriebskosten abrechnen. Die Abrechnung ist Voraussetzung für etwaige Betriebskostennachforderungen des Vermieters, aber auch für etwaige Erstattungsansprüche des Mieters.

3.1. Zeitraum und Frist

Die Länge des Abrechnungszeitraums muss nach § 556 Abs. 3 S. 1 BGB grundsätzlich ein Jahr betragen. Die Parteien können den Lauf des Abrechnungszeitraums aber abweichend vom Kalenderjahr vereinbaren. Kurze Zeiträume als ein Jahr sind nur für die erste und die letzte Abrechnung zulässig (und zwin-

gend), wenn das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungsjahres beginnt bzw. endet.

Der Vermieter muss die Abrechnung gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums mitteilen.



Bsp.: Es ist ein Abrechnungszeitraum von April bis zum März des Folgejahres vereinbart. Die Abrechnung für den Zeitraum vom 01.04.2017 bis 31.03.2018 muss dem Mieter dann spätestens am 31.03.2019 zugehen. Andernfalls ist sie verspätet.

Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn er hat die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten. Das müsste der Vermieter im Streitfall beweisen.

3.2. Umlageschlüssel

3.2.1. Grundregeln

Wird das Mietobjekt von mehreren Parteien genutzt, muss der Vermieter die Betriebskosten angemessen verteilen. Wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, sind die Betriebskosten gem. § 556a Abs. 1 BGB grundsätzlich nach der Wohnfläche zu verteilen. Davon abweichend sind verbrauchsabhängige Betriebskosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.



Bsp.: Bei den Müllgebühren ist die Umlage nach der Wohnfläche regelmäßig unangemessen. Regelmäßig angemessen ist eine Umlage nach Anzahl der Bewohner der Mieteinheit.

Für bestimmte Betriebskosten hat der Gesetzgeber konkrete Vorgaben gemacht, von denen die Mietparteien nicht vertraglich abweichen dürfen. Dies gilt z.B. für die Heizkosten, von denen der Vermieter unter den in der HeizKV geregelten sonstigen Voraussetzungen gem. § 7 Abs. 1 HeizKV mindestens 50 % und maximal 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch und im Übrigen nach der Fläche umlegen muss.

3.2.2. Teilleerstand

Stehen eine oder mehrere Wohnungen des Abrechnungsobjektes leer, wird der Umlageschlüssel dadurch nicht verändert. Das bedeutet, dass der Betriebskostenanteil der leerstehenden Wohnungen ganz normal berechnet und vom Vermieter getragen werden muss. Die Verteilung der Kosten der leerstehenden Wohnungen auf die vermieteten Wohnungen ist unzulässig.



Bsp.: Achten Sie bei einem Leerstand insbesondere auf die der Betriebskostenabrechnung ausgewiesene Gesamtfläche des Mietobjektes. Der Vermieter muss immer die gesamte zur Vermietung vorgesehene Fläche und nicht nur die vermietete Fläche zugrunde legen.

3.2.3. Teilgewerbliche Nutzung

Werden Teile des Mietobjektes gewerblich genutzt, kann der Vermieter verpflichtet sein,

die durch die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung entstehenden Betriebskosten getrennt voneinander abzurechnen. Eine solche Verpflichtung besteht jedenfalls dann, wenn die einheitliche Verteilung der Kosten der gewerblichen Nutzung zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen würde.²

Wann eine erhebliche Mehrbelastung anzunehmen ist, ist höchstrichterlich bisher nicht geklärt. Der Vermieter dürfte aber jedenfalls verpflichtet sein, solche Betriebskostenpositionen getrennt abzurechnen, bei denen die gewerbliche Nutzung andernfalls zu einer Mehrbelastung der Wohnraummieter von mindestens 10 % kommen würde.

3.3. Rechtliche Anforderung

Die Betriebskostenabrechnung muss zahlreichen rechtlichen Anforderungen genügen. Dabei wird zwischen formellen und materiellen Anforderungen unterschieden.

3.3.1. Formelle Anforderungen

Formelle Anforderungen betreffen die äußere Form der Abrechnung. Der Vermieter muss die Nebenkostenabrechnung so darstellen, dass sie auch ein Laie nachvollziehen und prüfen kann. Vereinfacht lässt sich sagen, dass eine Abrechnung formell korrekt ist, wenn sie wenigstens nach der äußeren Form den gesetzlichen Anforderungen genügt. Dazu gehört zum Beispiel, dass

- das konkrete Mietobjekt angegeben ist,
- der Abrechnungszeitraum richtig ist,

² Vgl. *BGH*, Ur. v. 08.03.2006, Az. VIII ZR 78/05.

- eine geordnete Zusammenstellung der einzelnen Kostenposition enthalten ist,
- die einzelnen Kostenpositionen so wiedergegeben werden, dass sie der Mieter rechnerisch nachvollziehen kann,
- erkennbar ist, wer die Abrechnung erstellt hat (Vermieter persönlich, Hausverwalter, Rechtsanwalt, ...),
- für jede Kostenposition der Gesamtbetrag, der Umlageschlüssel und der sich daraus ergebende Kostenanteil des betreffenden Mieters nachvollziehbar angegeben ist,
- Schätzungen als solche kenntlich gemacht sind.

Die Abrechnung kann auch nur teilweise formell fehlerhaft sein, wenn lediglich abtrennbare Kostenpositionen formell nicht ordnungsgemäß abgerechnet worden sind, die Formalien im Übrigen aber in Ordnung sind.³ Das kann z.B. der Fall sein, wenn nur für einzelne Kostenpositionen der Umlageschlüssel nicht angegeben ist.

Soweit die Abrechnung formell fehlerhaft ist, ist sie unwirksam. Auf eine formell fehlerhafte Abrechnung kann der Vermieter keine Rechte stützen. Er muss innerhalb der Abrechnungsfrist neu abrechnen. Andernfalls ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen.

3.3.2. Materielle Anforderungen

Materielle Anforderungen betreffen den Inhalt der Abrechnung, also die Frage, ob die Betriebskosten im Ergebnis den rechtlichen Vorschriften entsprechend berechnet worden ist.

³ BGH, Urt. v. 08.12.2010, Az. VIII ZR 27/10.

Dazu gehört z.B.,

- dass die abgerechneten Kostenpositionen dem Grunde nach umlagefähig sind,
- die Ausgangswerte tatsächlich richtig ermittelt wurden,
- für die einzelnen Kostenpositionen jeweils der richtige Umlagemaßstab angesetzt wurde und
- der Kostenanteil des Mieters mathematisch richtig berechnet wurde.

Eine nur materiell fehlerhafte Abrechnung kann der Vermieter auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch nachbessern. Bei einer Korrektur der Abrechnung nach Fristablauf darf er aber weder die Einzelpositionen noch das Gesamtergebnis zu Lasten des Mieters verändern.



Hat sich aus einer fristgemäßen aber materiell fehlerhaften Abrechnung eine Nachforderung ergeben, so kann der Vermieter mit einer Nachbesserung allenfalls die Höhe der zuerst berechneten Nachforderung rechtfertigen aber keine höhere Nachforderung geltend machen.

Hat sich aus einer fristgemäßen aber materiell fehlerhaften Abrechnung ein Guthaben des Mieters ergeben, so kann der Vermieter mit einer Nachbesserung allenfalls bestätigen, dass dem Mieter kein noch höheres Guthaben zusteht, das zuerst berechnete Guthaben aber nicht kürzen.⁴

⁴ BGH, Urt. v. 12.12.2007, Az. VIII ZR 190/06.

3.4. Prüfrecht des Mieters

3.4.1. Einsicht in die Originalbelege

Zur Ermöglichung der Prüfung der Abrechnung darf der Mieter die Abrechnungsbelege einsehen. Dabei muss er sich nicht mit Kopien abfinden, sondern kann Einsicht in die Originalbelege verlangen.

3.4.2. Ort der Einsicht

Wenn sich der Sitz des Vermieters und die gemietete Wohnung im selben Ort befinden, hat der Mieter die Einsicht am Sitz des Vermieters wahrzunehmen. Befinden sich der Sitz des Vermieters und die Mietsache nicht im selben Ort, kann die Einsichtnahme am Sitz des Vermieters unzumutbar sein. Dann kann der Mieter verlangen, dass ihm die Originalbelege am Ort des Mietobjektes vorgelegt werden.⁵ Wann die Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist, wird jedoch sehr unterschiedlich beantwortet. Eine Anreisezeit von einer halben Stunde wird allgemein noch für zumutbar gehalten. Teilweise wird aber auch angenommen, dass auch eine Anreisezeit von einer Stunde noch zumutbar ist.

Der Mieter ist berechtigt, sich Kopien der Belege zu fertigen. Wenn er geeignete technische Geräte (z.B. Fotoapparat, Handy oder mobiler Scanner) selbst mitführt, kann er diese benutzen. Andernfalls muss ihm der Vermieter einen Kopierer zur Verfügung stellen oder anbieten, die Kopien für den Mieter selbst anzufertigen. In diesen Fällen hat der Vermieter Anspruch auf Ersatz seiner Kopier-

⁵ LG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 24.03.2011, Az. 3 S 348/10.

kosten.

3.4.3. Anspruch auf Zusendung von Belegkopien?

Ein genereller Anspruch auf die Zusendung von Belegkopien steht dem Mieter nicht zu. Ein solcher Anspruch soll nur ausnahmsweise bestehen, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann.⁶ Das sind vor allem die Fälle, in denen der Mieter auch beanspruchen könnte, dass der Vermieter die Originalunterlagen zur Einsicht an den Ort der Mietsache verbringt. In diesen Fällen wird der Vermieter auch die Kopierkosten tragen müssen, soweit sie die Kosten, die dem Vermieter für die Verbringung der Originalunterlagen an den Ort der Mietsache angefallen wären, nicht übersteigen.

Auch in Fällen, in denen der Mieter keinen Anspruch auf die Übersendung von Belegkopien hat, kann der Wunsch des Mieters, statt der Einsicht in die Originalunterlagen Kopien zu erhalten, den Interessen des Vermieters entsprechen. Häufig sind die Vermieter daher bereit, freiwillig Kopien zu übersenden. In diesen Fällen kann der Vermieter vom Mieter die Kopierkosten ersetzt verlangen.

4. Folgen ordnungsgemäßer Abrechnung

Nach einer fristgemäßen und formell sowie materiell ordnungsgemäßen Abrechnung haben die Parteien den Abrechnungssaldo aus-

⁶ BGH, Urt. v. 08.03.2006, Az. VIII ZR 78/05.

zugleichen. Außerdem können Sie die Betriebskostenvorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag anpassen.

4.1. Abrechnungssaldo

4.1.1. Betriebskostennachforderung

Übersteigen die fristgemäß abgerechneten Betriebskosten die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen, so kann der Vermieter den Fehlbetrag nachfordern.

4.1.2. Betriebskostenrückzahlung

Sind die abgerechneten Betriebskosten niedriger als die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen, so muss der Vermieter den Überschuss zurückzahlen.

4.2. Betriebskostenanpassung

Gem. § 560 Abs. 4 BGB kann nach einer Betriebskostenabrechnung jede Partei durch Erklärung gegenüber der anderen Partei eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Im Regelfall wird der Vermieter bei einer Erhöhung der Betriebskosten die Erhöhung der Vorauszahlungen und der Vermieter bei niedrigeren Betriebskosten die Ermäßigung der Betriebskosten erklären. Zwingend ist das aber nicht. Auch der Mieter kann bei einer Erhöhung der Betriebskosten ein Interesse daran haben, höhere Vorauszahlungen zu leisten, um Nachforderungen zu vermeiden.

Die Vorauszahlungen dürfen bis zur „angemessenen Höhe“ i.S.d. § 556 Abs. 2 S. 2 BGB heraufgesetzt werden. Dazu ist der sich aus der Abrechnung ergebende Betrag durch

die Anzahl der abgerechneten Monate (also maximal und im Regelfall 12) zu teilen. Ein „abstrakter Sicherheitszuschlag“ für etwa eintretende Betriebskostenerhöhungen ist nach Auffassung des *BGH* unzulässig. Möglich ist aber die Berücksichtigung bereits eingetretener konkreter Umstände, welche die Höhe der Betriebskosten beeinflussen.⁷



Bsp.: Der Vermieter darf in die zukünftigen Vorauszahlungen keinen Zuschlag mit der Begründung einberechnen, dass die Energiepreise „ständig steigen“. Hat der Energieversorger seine Preise aber bereits erhöht, darf der Vermieter das bei einer Erhöhung der Vorauszahlungen entsprechend einpreisen.

5. Fehlende Abrechnung

Es kommt vor, dass der Vermieter gar keine Abrechnung vornimmt. Häufig hat der Vermieter kein Eigeninteresse an der Abrechnung, wenn die vereinnahmten Vorauszahlungen die Höhe der abzurechnenden Betriebskosten übersteigen und die Abrechnung daher zu einem Rückzahlungsanspruch des Mieters führen würde.

Der Mieter hat verschiedene Möglichkeiten, seinen Anspruch auf Abrechnung durchzusetzen:

- Der Mieter kann den Vermieter auf Vornahme der Abrechnung verklagen. Kommt der Vermieter auch seiner Verurteilung zur Abrechnung der Betriebskosten nicht nach, kann der Mieter aus dem Urteil die Verhän-

⁷ *BGH*, Urt. v. 28.09.2011, Az. VIII ZR 294/10.

gung von Zwangsgeldern und Zwangshaft beantragen, bis der Vermieter seine Pflicht erfüllt hat. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr langwierig.

- Einfacher und wirksamer ist es häufig, wenn der Mieter die Zahlung der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen einstellt, bis der Vermieter die Abrechnung vorlegt. Dazu ist der Mieter berechtigt, weil die Nichtabrechnung der Betriebskosten nach der Rechtsprechung des *BGH* gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen begründet.⁸
- Wenn der Vermieter nach einer Beendigung des Mietvertrages die noch ausstehenden Abrechnungen nicht fristgemäß vornimmt, kann der Mieter sogar die Rückzahlung aller für den nicht fristgemäß abgerechneten Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen verlangen.⁹ Der Vermieter kann die Abrechnung aber auch nach der Rückzahlung der Vorauszahlungen nachholen. Dann muss der Mieter die sich aus der Abrechnung ergebenden Betriebskosten, maximal aber in Höhe der ursprünglich geschuldeten Vorauszahlungen wieder an den Vermieter zahlen.

6. Folgen fehlerhafter Abrechnung

Häufiger, als dass der Vermieter gar nicht abrechnet, kommt es vor, dass die vorgenommene Abrechnung fehlerhaft ist.

⁸ *BGH*, Urt. v. 29.03.2006, Az. VIII ZR 191/05.

⁹ *BGH*, Urt. v. 09.03.2005, Az. VIII ZR 57/04.

6.1. Einwendungsfrist

Fehler der Abrechnung muss der Mieter gem. § 556 Abs. 2 S. 5 BGB bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung beanstanden. Nach Ablauf der Frist kann der Mieter Einwendungen nur geltend machen, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Nicht zu vertreten hat der Mieter eine verspätete Geltendmachung von Einwendungen z.B. dann, wenn ihn der Vermieter an der Ausübung seiner Kontrollrechte gehindert hat. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Vermieter die Einsicht in die Abrechnungsbelege erst verspätet gewährt, obwohl sich der Mieter rechtzeitig um die Einsicht bemüht hat. Ist die Verhinderung behoben, muss der Mieter die Einwendungen aber alsbald, im Regelfall binnen drei Monaten, vorbringen.

Der Lauf der Frist beginnt nur bei Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung. Bei Zugang einer nur teilweise formell nicht ordnungsgemäßen Abrechnung kann aber die Frist hinsichtlich der formell ordnungsgemäß abgerechneten Kostenpositionen beginnen.¹⁰



Ist zweifelhaft, ob es sich bei Fehlern der Abrechnung um formelle oder nur materielle Mängel handelt, sollte der Mieter vorsichtshalber die Rügefrist des § 556 Abs. 2 S. 5 BGB insgesamt einhalten, um bei einer falschen Fehlerordnung nicht präkludiert zu sein.

¹⁰ BGH, Urt. v. 08.12.2010, Az. VIII ZR 27/10.

6.2. Formelle Fehler

Soweit die Abrechnung insgesamt formell fehlerhaft ist, ist sie wirkungslos. In diesem Fall kann der Mieter so vorgehen, als hätte der Vermieter keine Abrechnung vorgenommen (dazu schon im Abschnitt 5).

6.3. Materielle Fehler

Materielle Fehler muss der Mieter konkret rügen. Er darf sich nicht auf die Äußerung allgemeiner Bedenken beschränken, sondern muss seine Beanstandungen so detailliert mitteilen, dass der Vermieter erkennen kann, wo genau der Mieter Korrekturbedarf sieht.

Nach der Rechtsprechung des *BGH* muss der Mieter auch einen schon früher gerügten Mangel bei jeder folgenden Abrechnung, die den Mangel enthält, wiederholen. Die frühere Rüge macht die fristgemäße Beanstandung hinsichtlich der folgenden Abrechnung nicht entbehrlich.¹¹

Aus falsch abgerechneten Kostenpositionen kann der Vermieter keine Rechte ableiten. Er kann auf diese Positionen weder eine Nachforderung noch eine Erhöhung der Vorauszahlungen stützen.

Der Mieter kann die falsch abgerechneten Kostenpositionen – soweit ihm das möglich ist – auch selbst rechnerisch korrigieren. Soweit sich unter Abzug geleisteter Vorauszahlungen eine Überzahlung ergibt, kann er die Überzahlung direkt zurückfordern, ohne eine Korrektur der Abrechnung durch den Vermieter abwarten zu müssen.

Allerdings ist der Vermieter im Regelfall be-

¹¹ *BGH*, Urt. v. 12.05.2010, Az. VIII ZR 185/09.

rechtigt, die materiellen Fehler zu berichtigen. Erfolgt die Berichtigung erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist, kann der Vermieter jedoch, wie bereits oben ausgeführt, keine über die vom Mieter geschuldeten Vorauszahlungen hinausgehenden Nachzahlungen mehr verlangen.

7. Checkliste

Mit folgender Checkliste können Sie Ihre Betriebskostenabrechnung auf typische Fehler prüfen. Wenn Sie mindestens eine Frage mit nein beantworten können, ist Ihre Betriebskostenabrechnung möglicherweise fehlerhaft. Jedenfalls dann sollten Sie die Abrechnung durch einen Sachkundigen prüfen lassen.

Ihre Betriebskostenabrechnung kann natürlich auch fehlerhaft sein, wenn keiner der in der Checkliste abgefragten, sondern ein anderer Fehler vorliegt. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, sollten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung in jedem Fall sachkundig prüfen lassen.

1. Haben Sie die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach dem Ende des abgerechneten Zeitraums erhalten?
 ja nein
2. Ist der Abrechnungszeitraum angegeben und entspricht er dem Mietvertrag?
 ja nein
3. Sind alle abgerechneten Positionen tatsächlich Betriebskosten nach § 1 Abs. 2 BetrVO?
 ja nein
4. Sind abgerechnete Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten ausnahmsweise nach § 2 BetrVO umlagefähig?

ja nein

5. Sieht der Mietvertrag die Umlage aller abgerechneten Betriebskosten vor?

ja nein

6. Sind umgelegte „sonstige Betriebskosten“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 17 BetrVO im Mietvertrag ausdrücklich bezeichnet?

ja nein

7. Sind zu allen Positionen der Gesamtbetrag, der Umlageschlüssel und der Anteil des Mieters ausgewiesen?

ja nein

8. Stimmen die Umlageschlüssel mit der Vereinbarung im Mietvertrag überein?

ja nein

9. Ist das Zahlenwerk rechnerisch richtig?

ja nein

10. Ist bei verbrauchsabhängigen Positionen der abgelesene Verbrauch richtig erfasst?

ja nein

11. Ergeben sich bei den einzelnen Positionen ungewöhnliche Abweichungen zur vorherigen Abrechnung?

ja nein

12. Ist im Falle einer teilgewerblichen Nutzung der Immobilie bei gewerbekostenintensiven Positionen eine Abgrenzung der Kosten der gewerblichen Nutzung von den Kosten der Wohnnutzung erfolgt?

ja nein

13. Hat der Vermieter die anteiligen Kosten leerstehender Mieteinheiten selbst übernommen?

ja nein

14. Wurden die anteiligen Kosten bei Ihrem Ein- oder Auszug anteilig nach Ihrer tatsächlichen Mietzeit im Abrechnungsjahr berechnet?

ja nein

15. Wurden geleistete Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt?

ja nein

Nach Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege:

16. Wurden Ihnen zu allen abgerechneten Positionen die Belege vorgelegt?

ja nein

17. Ergibt sich die Höhe der abgerechneten Positionen aus den vorgelegten Belegen?

ja nein

18. Gehören die vorgelegten Belege zum abgerechneten Zeitraum?

ja nein



8. Gesetzesauszüge

(Stand: 21. Dezember 2018)

8.1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) ¹Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. ²Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. ³Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. ⁴Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) ¹Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen



werden. ²Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) ¹Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. ²Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. ³Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. ⁴Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. ⁵Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. ⁶Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) ¹Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. ²Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) ¹Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der er-



fassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. ²Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. ³Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) ¹Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. ²Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) ¹Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. ²Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) ¹Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. ²Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

8.2. Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

(1) ¹Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. ²Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die

Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßi-

gen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
- oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Ver-

teilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

8.3. Auszug aus der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zu Grunde legt; in

diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

...

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) ¹Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. ²In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. ³In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. ⁴Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. ⁵Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) ...

Rechtliche Hinweise

Die hier zusammengetragenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der bei Drucklegung aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechung erstellt. Dennoch sind einzelne Fehler nicht ganz auszuschließen. Der *Deutsche Verbraucherschutzverein e.V.* übernimmt insofern keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, soweit ihm nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die verwendeten Grafiken wurden der Webseite www.openclipart.org entnommen und standen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unter der Creative Commons CC0 1.0 Lizenz.

Hat Ihnen diese Informationsbroschüre geholfen?

Gerne nehmen wir Ihre Kritik und Ihre Anregungen entgegen. Auch für Ergänzungsvorschläge zu hier bisher nicht erörterten Fragen sind wir dankbar. Senden Sie uns am besten einfach eine E-Mail.

Weitergehende Informationen zum Mietrecht und zahlreiche, von uns erläuterte Fallbeispiele aus der Rechtsprechung finden Sie auf unserer Internetseite. Selbstverständlich können Sie sich auch mit konkreten Problemen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung an uns wenden.

Haben Sie Fragen zur einer konkreten Betriebskostenabrechnung?

Auch hier können wir Ihnen weiterhelfen. Wir lassen Ihre Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung für unsere Vereinsmitglieder kostenfrei durch erfahrene Rechtsanwälte prüfen. Detaillierte Informationen zur Rechtsberatung durch unseren Verein finden Sie ebenfalls auf unserer Internetseite.

Impressum

Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
- Geschäftsstelle -
Zum Jagenstein 3
14478 Potsdam

Telefon: 0331 / 73042559
Telefax: 0331 / 73042560

www.deutscher-verbraucherschutzverein.de
info@deutscher-verbraucherschutzverein.de