



## BETRIEBSKOSTEN

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten wesentlich stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daher werden die Nebenkosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Die Vermieter betrachten Betriebskosten leider zu oft als „durchlaufende Posten“ und sich selbst als „bloße Inkassostelle“. Dabei wird von Vermieterseite übersehen, dass von ihnen stets der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Daneben werden von den Vermietern auch formelle Fehler bei der Erstellung der Abrechnung gemacht. Deshalb ist es wichtig, dass die Mieter jede Betriebskostenabrechnung genau dahingehend prüfen, ob die vom Vermieter berechneten Kosten dem Grunde nach auf die Mieter abgewälzt werden können und ob sie von der Höhe her berechtigt sind.

### Muss über Betriebskosten abgerechnet werden?

Ist im Mietvertrag festgelegt, dass für Betriebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, so muss bzw. kann der Vermieter abrechnen. Es sind aber auch andere Regelungen möglich. In der Regel ist die Vereinbarung einer Inklusivmiete oder einer Pauschale günstiger. Der Vermieter kann bzw. muss dann nicht abrechnen. Die Betriebskosten gelten dann als von der Miete gedeckt. Doch Vorsicht: Wer trotz einer solch günstigen Vereinbarung schon mehrfach (2-3mal) Nachzahlungen aufgrund einer Abrechnung gezahlt oder Guthaben angenommen hat, kann diesen Vorteil verloren haben.

### Was muss eine korrekte Abrechnung enthalten?

Wer Vorauszahlungen für Betriebskosten zahlt, hat (einen einklagbaren) Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung. Der Vermieter muss diese gedanklich und rechnerisch auch für Laien nachvollziehbar machen. Vorher ist eine Nachzahlung nicht fällig. Auch dann nicht, wenn die Kosten der Höhe nach richtig angesetzt sind. Die Nachvollziehbarkeit ist unverzichtbarer Bestandteil einer ordnungsgemäßen Abrechnung und nur gegeben, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Abrechnungszeitraum muss genau festgelegt sein. Er darf nur in besonders begründeten Fällen die Zeitspanne von 12 Monaten über- oder unterschreiten; z.B. bei der sinnvollen Verschiebung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr bzw. bei Ein- oder Auszug.
- Die Betriebskostenarten, die nach Gesetz und Vertrag umlagefähig sind (dazu weiter unten), müssen einzeln aufgeführt werden und in der betreffenden Periode entstanden sein.

- Die Gesamtkosten müssen nach einem Umlageschlüssel auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt werden. Der Schlüssel muss durch seine zwei Bestandteile (z.B. Wohnungs- und Hausfläche) erläutert werden und damit rechnerisch nachvollziehbar sein. Möglich ist aber auch eine Verteilung nach Verbrauch, wie bei Wasser- und Abwasserkosten. Dazu weiter unten.
- Von dem für die einzelne Mietpartei errechneten Kostenanteil müssen die entsprechenden Vorauszahlungen abgezogen werden. Der Saldo ergibt dann die Summe, die an den Vermieter nachzuzahlen oder als Guthaben von ihm ausbezahlt ist.

### Welche Kosten sind umlagefähig?

In der Abrechnung dürfen nur Kosten angesetzt werden, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt und zusätzlich im Mietvertrag vereinbart sind. Eine Neueinführung von Betriebskosten ist nur möglich, wenn diese wirklich notwendig ist. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

### Wie muss ein Umlageschlüssel aussehen?

Grundsätzlich sind die Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen zu verteilen (§ 556a BGB), es sei denn, im Mietvertrag ist ein anderer Verteiler vereinbart. Hängen die Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch oder einer Verursachung ab, dann muss nach einem dementsprechenden Maßstab (z. B. Wasserzähler) abgerechnet werden. Den Anteil für leere Wohnungen zahlt in der Regel der Vermieter. Fallen durch einen Gewerbebetrieb besonders hohe Kosten an, so müssen diese getrennt abgerechnet werden.

Eine Änderung des vereinbarten Verteilers ist möglich, wenn der Vermieter die Voraussetzungen für eine individuelle Erfassung geschaffen hat. Dies ist z. B. nach dem Einbau von Wasserzählern der Fall. Einen Anspruch auf den Einbau von Wasserzählern gibt es bislang nicht.

### Wie lange darf ich prüfen und wann muss ich zahlen?

Ein Nachzahlungsbetrag ist sofort, wenn der Mieter die Abrechnung erhält, fällig – es sei denn, dass der Vermieter dem Mieter eine Zahlungsfrist eingeräumt hat. Ist die Abrechnung fehlerhaft, kann der Mieter von

seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und Einwendungen erheben.

Eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung sollte so schnell wie möglich vorgenommen werden! Der Vermieter muss Einsicht in die Originalbelege (z. B. auch Hauswartverträge) gewähren. Einer bevollmächtigten Person des Vertrauens muss dies ebenfalls gestattet werden. Wird die Einsichtnahme verweigert, ist die Nachzahlung nicht fällig. Ist nur ein Teil der Abrechnung zweifelhaft, ist es sinnvoll, nur einen entsprechenden Teil der Nachforderung zurückzubehalten.

**ACHTUNG:** Die Belegprüfung ersetzt nicht die Beratung. Der Blick in die Belege zeigt lediglich, ob die Beträge stimmten, ob das Geld wirklich ausgegeben wurde, ob die Kosten in die entsprechende Abrechnungsperiode gehören und ob nicht umlegbare Beträge (z.B. für Reparaturen) eingeflossen sind.

### **Wann sind Forderungen verjährt oder verwirkt?**

Die Abrechnung muss der Vermieter spätestens 12 Monate (= Ausschlussfrist gem. § 566 Abs.3 BGB) nach Ende der Abrechnungsperiode vorlegen. Kommt er dem nicht nach, können die Vorauszahlungsbeträge als Druckmittel solange zurückbehalten werden, bis die Abrechnung erstellt ist.

**Achtung:** Bei einer verspäteten Vorlage der Abrechnungen kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr verlangen (§ 556 Abs. 3 BGB), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Mieter kann mögliche Einwendungen nur innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung erheben. Der Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung verjährt seit dem 01.01.2002 in drei Jahren. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt allerdings erst mit dem Ablauf des Jahres, in dem die Abrechnung erstellt worden und dem Mieter zugegangen ist (§ 199 I BGB).

Bei Veränderungen der Betriebskosten muss der Vermieter immer den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Stellt sich heraus, dass die Vorauszahlungen zu hoch oder zu niedrig waren, kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen an eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB).

**Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.**  
Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 06/10

**MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.**

**ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58**

**[MSV@MUENSTER.DE](mailto:MSV@MUENSTER.DE) ~ [WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE](http://WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE)**

**ÖFFNUNGSZEITEN:** MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.  
Rufen Sie uns doch einfach an!