

## „Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht“



**Dr. jur. Andreas Höckmayr**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
HWG Pfaffenhofen

TOPJUS Rechtsanwälte  
Kupferschmid & Partner  
Ledererstr. 2  
85276 Pfaffenhofen

1

## Welche Fragen werden beantwortet:

- **Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?**
- **Unter welchen vertraglichen Voraussetzungen können die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden?**
- **Wie erfolgt die Umlage bzw. Aufteilung der Kosten, wie muss die Abrechnung in formeller Hinsicht aussehen?**
- **Was ist im Rahmen der Durchsetzung einer Betriebskostennachforderung zu beachten?**

2

## Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?

➔ § 1 Abs. 1 Satz 1 Betriebskostenverordnung  
(früher: Anlage 3 zu § 27 Abs. 1  
II. BerechnungsVO)



*„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“*

3

## Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?

➔ Drei wesentliche Definitionsmerkmale:

1. Entstehung durch **bestimmungsgemäßen Gebrauch** des Grundstücks/der Wirtschaftseinheit und der Nebenanlagen.
2. Die Kosten müssen **tatsächlich** entstehen
  - Sach-/Arbeitsleistungen des Eigentümers ( § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV)
3. Die Kosten müssen **laufend** entstehen
  - aperiodische Kosten

4

## Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?

➡ **Keine** Betriebskosten sind:

### 1. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ( § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV)

- **Wartungskosten**
- **Vollwartungsverträge**
- **Heizkesselreinigungskosten**
- **Beschichtung des Heizöltanks**
- **Kosten für Wasserentkalker/Filteranlagen**

5

## Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?

➡ **Keine** Betriebskosten sind:

### 2. Verwaltungskosten ( § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BetrKV)

➢ **Ausnahmen bei einzelnen Kostenpositionen**

### 3. Kapitalkosten

➢ **Ausnahmen bei einzelnen Kostenpositionen**

6

## Was sind Betriebskosten/Nebenkosten?

➔ Auflistung in § 2 BetrKV:

- **Nr. 1 – 16:** Auflistung der wesentlichen Betriebskostenarten, aber nicht abschließend  
(daneben Legaldefinition in § 1 Abs. 1 BetrKV)
- **Nr. 17:** Sonstige Betriebskosten

7

## Heiz- und Warmwasserkosten

➔ **HeizKV:** Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

- Aufteilung und Abrechnung der Kosten einer zentralen Heiz- und Warmwasseranlage unter mehreren Nutzern
- Pflicht zur Verbrauchserfassung (§ 4 HeizKV) und verbrauchsabhängigen Kostenverteilung (§ 6 HeizKV)
- § 2 HeizKV: Vorrang der Heizkostenverordnung vor rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen
- § 11 HeizKV: Ausnahmen im Anwendungsbereich
- § 12 HeizKV: Kürzungsrecht des Mieters um 15 % bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung

8

## Mietvertragliche Umlagevereinbarung

- = Abrede, dass neben der Grundmiete noch zusätzliche Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind, und, dass hierauf Vorauszahlungen in bestimmter, angemessener Höhe zu leisten sind**
- üblicherweise Verweisung auf § 2 BetrKV (früher auf Anlage 3 zu § 27 II. BV)
- Inhaltlich nicht ausreichend konkrete Bezeichnungen der Betriebskosten sind unwirksam
- Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten aufgrund jahrelanger Abrechnungspraxis (BGH zuletzt einschränkend)

9

## Betriebskostenabrechnung



Die Abrechnung ist Wissenserklärung, auf die § 259 BGB anzuwenden ist:

*„Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat den Berechtigten eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“*

- Geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Inhalt der geordneten Zusammenstellung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuvollziehen und schlüssig zu prüfen

10

## Betriebskostenabrechnung



### *Formaler Mindestinhalt der Abrechnung:*

- **4 Statusangaben:**
  - Abrechnungsersteller
  - Abrechnungsadressat (Mieter)
  - Abrechnungseinheit (Liegenschaft)
  - Abrechnungszeitraum und (falls abweichend) Nutzungszeitraum
  
- **4 weitere Mindestangaben (ständige Rechtsprechung des BGH):**
  - Zusammenstellung der Gesamtkosten
  - Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
  - Berechnung des Anteils des Mieters
  - Abzug der Vorauszahlung des Mieters

11

## Betriebskostenabrechnung



### 1. Zusammenstellung der Gesamtkosten

- Für jede Kostenposition ist eine Gesamtsumme anzugeben, Kostenpositionen in der Regel entsprechend den Nummern 1 – 16 von § 2 BetrKV
  
- **Problem: Rechnungsabgrenzung bei Rechnungen, die nicht genau mit Abrechnungszeitraum übereinstimmen:**  
Früher strenges sog. Leistungsprinzip, nach BGH aber auch Abrechnung nach sog. Abflussprinzip möglich
  
- Alle Kosten der Kostenposition zusammenstellen, nicht umlegbare Kostenanteile aufteilen und herausrechnen

12

## Betriebskostenabrechnung



### 2. Umlageschlüssel

- Angabe des Umlageschlüssels und der für die Verwendung erforderlichen Daten
- Unterschiedliche Umlageschlüssel:  
Wohnflächenschlüssel/Personenschlüssel/gemessener Verbrauch
- § 556 a Abs. 1 BGB: grds. Umlage nach Wohnfläche, falls kein anderer Umlageschlüssel vereinbart ist
- § 556 a Abs. 2 BGB: Vermieter kann für die Zukunft einen anderen Umlagemaßstab bestimmen, falls hierdurch dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch Rechnung getragen werden soll

13

## Betriebskostenabrechnung

### 3. Angabe des Anteils des Mieters:

Ergebnis der Anwendung des Umlageschlüssels  
bei Mieterwechsel/Leerstand: Zeitanteilige Berechnung

### 4. Angabe der Vorauszahlungen:

Angabe der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen, nicht der vertraglich geschuldeten Sollvorauszahlungen (anders BGH)

- Zusätzliche Erläuterung: Frage des Einzelfalls, sofern Erläuterungen zur Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit erforderlich sind (z.B. bei Besonderheiten/Abweichungen vom Vorjahr, bei Vorausabzug nicht umlegbarer Kostenanteile)
- Fälligkeit der Nachzahlung: Prüffrist von 14 Tagen bis 1 Monat

14

## Betriebskostenabrechnung



### Abrechnungsfrist ( § 556 Abs. 3 BGB)

- Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb **von 12 Monaten** nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, außer bei vom Vermieter nicht zu vertretender Verzögerung
- Nachbesserung/Korrektur der Abrechnung:  
Innerhalb der Abrechnungsfrist von 12 Monaten problemlos möglich, **bei späterer Korrektur keine Nachforderung möglich**
- Reaktion des Mieters, wenn Vermieter nicht fristgemäß abrechnet:
  - während des laufenden Mietverhältnisses: **Zurückbehaltungsrecht an den weiteren Vorauszahlungen**
  - nach Ende des Mietverhältnisses: Mieter muss nicht erst auf Erteilung der Abrechnung klagen, **sondern kann gleich Rückzahlung der Vorauszahlungen verlangen**

15

## Kontrollrechte des Mieters

- Belegeinsichtsrecht:  
Grundsätzlich kein Anspruch auf Übersendung von Kopien der Unterlagen (so BGH), sondern nur wenn die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters dem Mieter nicht zugemutet werden kann
- Einwendungsausschlussfrist ( § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB):  
Binnen 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung hat der Mieter Einwendungen dem Vermieter mitzuteilen, nach Fristablauf ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen, außer bei unverschuldetem Fristablauf

16

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**