

Betriebskosten / -abrechnung

Überarbeitet am: 27.10.2024, trotzdem keine Gewähr für Fehlerfreiheit und Vollständigkeit;
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen.

Inhalt

1. Gesetzliche Normen	3
2. Allgemeines Vertragsrecht.....	3
3. Begriffsbestimmung	3
3.1. Nebenkosten	3
3.2. Betriebskosten	4
4. Vertragliche Regelungen	4
5. Umlagefähige Betriebskosten	5
5.1. Betriebskostenarten.....	5
5.1.1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	5
5.1.2. Kosten der Wasserversorgung.....	5
5.1.3. Kosten der Entwässerung	5
5.1.4. Kosten der Heizung.....	6
5.1.5. Kosten der Warmwasserversorgung.....	6
5.1.6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	6
5.1.7. Kosten für den Aufzug	6
5.1.8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	6
5.1.9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	7
5.1.10. Kosten der Gartenpflege	7
5.1.11. Kosten der Beleuchtung.....	7
5.1.12. Kosten der Schornsteinreinigung	7
5.1.13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.....	7
5.1.14. Kosten für den Hauswart	7
5.1.15. Kosten für die gebäudeinterne Glasfaser-Verteilanlage	8
5.1.16. Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege	8
5.1.17. Sonstige Betriebskosten.....	8
5.2. Umlageausfallwagnis	8
5.3. Keine Betriebskosten	8
6. Ordnungsgemäße Abrechnung	9
6.1. Abrechnungspflicht.....	9
6.2. Formale Anforderung.....	9
6.3. Abrechnungszeitraum.....	9
6.4. Gesamtkosten / Wirtschaftseinheit.....	10
6.5. Verteilung der Kosten auf die Wohnungen / Verteilerschlüssel.....	10
7. Fristen	11
8. Änderung der bisherigen BeKo-Vorauszahlungen.....	11
9. Mieterwechsel während des Abrechnungs-Jahres	12
10. Muster-Abrechnung.....	13
11. Die Novellierung der HeizKV	15

Im Skripttext wird nicht geändert.

*Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende,
der Empfehlung des Deutschen Rechtschreibrats
und unserem Grundgesetz: "Alle Menschen sind ... gleich"*

1. Gesetzliche Normen

Die gesetzlichen Grundlagen über die Regelung der Betriebskosten finden sich in:

- § 556 BGB - Vereinbarungen über Betriebskosten; Anwendung der II. BV bzw. BetrKV
- § 556 a BGB - Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten
- § 560 BGB - Veränderungen von Betriebskosten

Spezielle Verordnungen sind:

- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Heizkostenverordnung 2021 (HeizKV - Novellierung seit 01.12.2021)

2. Allgemeines Vertragsrecht

Nach dem BGB gibt es keine eigentliche Trennung des Mietzinses in Grundmiete bzw. Nettomiete und Betriebs-/nebenkosten, vielmehr spricht das BGB von der Miete. Es wird davon ausgegangen, dass der Vermieter den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren hat und die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten trägt. (§ 535 BGB). Das bedeutet, nach dem Gesetz sind Betriebs-/nebenkosten Bestandteil der Miete, sie sind mit der Mietzahlung durch den Mieter abgegolten.

§ 535 BGB - Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

3. Begriffsbestimmung

3.1. Nebenkosten

Der Begriff *Nebenkosten* ist im Gesetz nicht definiert, vielmehr sind alle Beträge gemeint, die neben der Grundmiete gesondert anfallen, wobei noch nichts darüber ausgesagt wird, um welche Kosten es sich dabei handelt.

Gemeint sind vor allem die *Betriebskosten* nach BetrKV, *Vergütungen* - etwa für die Überlassung einer Gartennutzung oder eines Stellplatzes, *Zuschläge* - z. B. für Untervermietung oder für die Benutzung von Wohnräumen zu anderen als Wohnzwecken.

In der Vermietungspraxis über Wohnraum ist es jedoch so, dass die Begriffsverwendung *Nebenkosten* inhaltlich weitgehend auf den gesetzlichen Begriff der *Betriebskosten* reduziert wird.

Nur bei der Vermietung gewerblich genutzter Räume können über die gesetzlich definierten Betriebskosten hinaus auch noch Nebenkosten erhoben werden, z. B. Kosten für Reparaturen, Instandhaltungen und Verwaltungskosten bei eindeutiger inhaltlicher Bestimmung.

3.2. Betriebskosten

Der Begriff *Betriebskosten* ist gesetzlich definiert in § 556 BGB und § 1 BetrKV definiert. Es ist der Fachausdruck für alle Kosten, die dem Eigentümer/Vermieter durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen - von diesen Betriebskosten ist jedoch nur ein bestimmter, gesetzlich festgelegter Teil umlegbar.

In der Praxis wird vielfach unterschieden in kalte und warme Betriebskosten:

Kalte Betriebskosten sind z. B. die Kosten der Wasserver- und -entsorgung, Kosten der Müllbeseitigung, die Grundsteuer, die Versicherungsprämie ...

Warme Betriebskosten sind Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung.

Begriffsvielfalt

Grund- oder Nettokaltmiete	Miete ohne Betriebskosten
(Brutto-)Kaltmiete	Miete inkl. aller kalten Betriebskosten, aber ohne Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten müssen in jedem Fall lt. HeizKV erfasst und abgerechnet werden.)
Teilinklusionmiete	Miete, die einen Teil der Betriebskosten enthält, während ein anderer Teil zusätzlich abgerechnet wird.
Inklusionmiete	Miete, die bereits alle kalten Betriebskosten enthält
Betriebskostenpauschale	Festlegung eines Pauschalbetrags, der neben der Grundmiete vom Mieter zu zahlen ist, keine Abrechnung durch den Vermieter nötig; Erhöhung nur, wenn im MV vereinbart - dann aber mit Begründung und Berechnung; Ermäßigungen unverzüglich (§§ 556, 560 BGB)
Betriebskosten-Vorauszahlung	angemessener Betrag neben der Grundmiete; Abrechnung jährlich; Anpassung durch beide Vertragspartner nach Abrechnung möglich (§§ 556, 560 BGB)

4. Vertragliche Regelungen

Laut Gesetz (§ 535 BGB) sind alle auf der Mietsache ruhenden Lasten, also auch die Betriebskosten, vom Vermieter zu tragen. Das heißt, dass der Vermieter die Betriebskosten nur insoweit erheben und abrechnen kann, als sie mietvertraglich als vereinbart gelten und vom Mieter nicht unmittelbar selbst bereits getragen werden. Anders ausgedrückt: Ist im Mietvertrag nichts über Betriebskosten vereinbart oder ist in einem Formularmietvertrag die für die Vereinbarung von Betriebskosten vorgesehene Stelle nicht ausgefüllt, so gelten die Betriebskosten als durch die Miete abgegolten. Die Miete wäre in diesem Fall als Brutto- oder Inklusionmiete zu verstehen, in der sämtliche Betriebskosten enthalten sind.

Im Mietvertrag sind also bestimmte Festlegungen zu treffen, damit der Mieter zusätzlich zur Grundmiete auch bestimmte Betriebskosten bezahlen muss:

- Jede Betriebskostenart ist einzeln aufzuführen, mindestens muss ein eindeutiger Verweis auf die BetrKV erfolgen.
- Der jeweils zu zahlende Einzelbetrag bzw. der Gesamtbetrag aller genannten Kostenarten muss festgehalten sein.
- Um künftig neu eingeführte Betriebskosten zu erfassen sollte vereinbart werden, dass der jeweils gültige Betriebskostenkatalog der BetrKV anzuwenden ist.

5. Umlagefähige Betriebskosten

Sofern im Mietvertrag so vereinbart, kann der Vermieter entsprechend § 2 BetrKV 17 verschiedene Betriebskostenarten auf die Mieter umlegen.

Dabei geht es stets um laufende bzw. wiederkehrende Kosten, sofern es sich nicht um Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten handelt.

Einmalige Kosten sind folglich niemals Betriebskosten.

5.1. Betriebskostenarten

5.1.1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

Das ist vor allem die Grundsteuer, die lt. Grundsteuerbescheid vom Finanzamt erhoben wird (Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz)

Sind in einem Haus Gewerberäume und Wohnungen vorhanden, so muss der Vermieter den auf die Gewerberäume entfallenden Anteil der Grundsteuer vorher abziehen, wenn die Grundsteuer für Gewerberäume wesentlich höher ist. Lt. Rechtsprechung muss dieser Vorwegabzug nur vorgenommen werden, wenn der Grundsteuerbescheid bereits unterschiedliche Beträge für Gewerbe und Wohnraum ausweist.

5.1.2. Kosten der Wasserversorgung

Kosten der Wasserversorgung

Kosten für Kaltwasserzähler, wie Grundgebühr, Eichkosten oder Austausch an Stelle der Eichung und ggf. Zählermiete

Kosten für Wasseraufbereitungs- und Hebeanlagen (Druckerhöhungsanlagen), wie Betriebsstrom und Wartung

5.1.3. Kosten der Entwässerung

Städtische Kanalgebühren für Schmutzwasser (umgerechnet nach bezogener Wassermenge) und Niederschlagswasser, die lt. Gebührenordnung der Gemeinde erhoben werden

Oder entsprechende Kosten für eine private Entwässerungsanlage

5.1.4. Kosten der Heizung

Die Umlage dieser Kosten wird speziell in der Heizkostenverordnung geregelt

Umlegbar sind die Kosten der verbrannten Brennstoffe und ihrer Lieferung,

Kosten des Betriebsstroms,

Kosten der Wartung der Heizungsanlage (Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten sind abzuziehen), auch Gaseinzelfeuerstätten,

Kosten der Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten (Heizkostenverteiler) und Eichkosten

5.1.5. Kosten der Warmwasserversorgung

Spezielle Regelung in der Heizkostenverordnung

Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (Warmwasserboiler), wenn das warme Wasser nicht zentral bereitgestellt wird

5.1.6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Spezielle Regelung in der Heizkostenverordnung

Die Kostensätze werden entsprechend Nummer 4 und Nummer 2 ermittelt, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Lassen sich die Kosten Heizkosten nicht eindeutig nach Heizung der Wohnräume und Heizung zur Aufbereitung von Warmwasser trennen, ist der Anteil nach gesetzlich bestimmten Formeln zu berechnen bzw. anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln.

5.1.7. Kosten für den Aufzug

Kosten für den Betriebsstrom

Kosten einer Notrufbereitschaft

Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage (Bestellung eines Aufzugswärters)

Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Anlage (alle 2 Jahre durch einen Sachverständigen)

Bei Vollwartungsverträgen muss der Anteil der Kosten für Reparaturen abgezogen werden.

5.1.8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für öffentliche Straßenreinigung (einschl. Winterdienst) und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren und Kosten.

Kosten für Einrichtungen (Müllkompressoren, Absauganlagen, Müllschlucker, Mengenerfassungsanlagen)

Kosten für Berechnung und Aufteilung des ermittelten Müllaufkommens

5.1.9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zur Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Aufgänge, Hausflure, Keller- und Bodenräume, Fahrkorb des Aufzuges.

Kosten der Ungezieferbekämpfung sind nur regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen sowie die behördlich angeordnete Ungeziefer- (z. B. Ratten-)bekämpfung

5.1.10. Kosten der Gartenpflege

Alle Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage, der Zugänge und Zufahrten sowie ggf. des Spielplatzes entstehen, wie Pflege und Erneuerung von Rasen, Ersatzanpflanzungen von Pflanzen und Gehölzen, Schneiden und Ausasten von Bäumen, Austausch von Sand auf dem Spielplatz

Die Erstanpflanzung zählt nicht zu umlegbaren Betriebskosten

Zur Gartenpflege zählt auch ein vorhandener Vorgarten, der nur der Verschönerung dient und nicht betreten werden darf

5.1.11. Kosten der Beleuchtung

Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Hausflure und Haustreppen, Keller- und Bodenräume, Zufahrten

5.1.12. Kosten der Schornsteinreinigung

Kehrgebühren des Schornsteinfegers und die Kosten von Immissionsmessungen

Diese Kosten werden aber in der Regel in der Heizkostenabrechnung aufgeführt und dürfen dann nicht mehr an dieser Stelle als Betriebskosten abgerechnet werden

5.1.13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Umlagefähig sind die Kosten für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Elementar- und Wasserschäden, die Glasversicherung sowie die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug jeweils bei Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots (§ 556 BGB).

5.1.14. Kosten für den Hauswart

Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Hauswart für seine Tätigkeit erhält; Verwaltungs- oder Reparaturtätigkeiten des Hauswarts dürfen nicht mit umgelegt werden – zur Abgrenzung hat der Hauswart Stundenzettel o. ä. zu führen.

Soweit als BeKo umlegbare Tätigkeiten vom Hauswart ausgeführt werden wie Hausreinigung und Gartenpflege, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 der BetrKV nicht noch einmal angesetzt werden

5.1.15. Kosten für die gebäudeinterne Glasfaser-Verteilanlage

... mit Anschluss an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität (5G). Alle Mieter können diesen Glasfaseranschluss nutzen, müssen aber den eigenen Anbieter (Telekommunikationsdienst) frei wählen dürfen.

Dann sind die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 (1) Telekommunikationsgesetz als BeKo umlegbar.

5.1.16. Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege

Kosten für den Strom, das Wasser, die Reinigung und Wartung hauseigener Waschmaschinen, Trockner, Schleudern, Bügelmaschinen u. ä.

Bei Verwendung von Waschmünzen müssen die Einnahmen aus dem Verkauf dieser abgezogen werden

5.1.17. Sonstige Betriebskosten

Kosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen

BeKo, die auf Grund neuartiger technischer Entwicklungen noch nicht abzusehen sind und erst in der Zukunft entstehen.

BeKo, die in der Auflistung 1. bis 16. nicht erfasst sind.

Diese umzulegenden Kostenarten müssen im Mietsvertrag aufgelistet und benannt sein, da sonst eine Abrechnung ausgeschlossen ist, z. B. Kosten für gemeinschaftlich genutztes Schwimmbad und Sauna, Prüfgebühren für Feuerlöscher, Kosten der Dachrinnenreinigung, Wartung einer Schranke u.ä.m.

5.2. Umlageausfallwagnis

Bei preisgebundenem Wohnraum (Neubau bis 2002 öffentlich gefördert) gilt. Es darf zusätzlich zu den genannten Betriebskostenarten das Umlageausfallwagnis gefordert werden - max. 2 % der Betriebskosten (§ 25 a NMV 1970)

5.3. Keine Betriebskosten

Wenn auch im Zusammenhang mit dem Immobilien-Eigentum und z. T. regelmäßig auftretend, sind folgende Kosten ausdrücklich keine (umlegbaren) Betriebskosten:

- Verwaltungskosten, Portokosten, Bankgebühren
- Instandhaltungskosten, Reparaturkostenversicherung
- zusätzliche Kosten für Gewerberäume
- Hausgeld (im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen)
- Zinsen u. a. Kapitalkosten
- u. a.

6. Ordnungsgemäße Abrechnung

6.1. Abrechnungspflicht

Ist vereinbart worden, dass der Mieter auf die Betriebskosten eine *Vorauszahlung* leistet, so muss der Vermieter über die tatsächlich entstandenen Kosten abrechnen. Grundsätzlich gilt, dass Vorauszahlungen nicht auf Dauer angelegt, sondern nur eine Vorleistung auf die endgültige Schuld sind.

Bei vereinbarter Zahlung einer monatlichen *Betriebskostenpauschale* sind die Betriebskosten damit abgedeckt und der Vermieter ist nicht mehr verpflichtet, die Kosten gegenüber dem Mieter abzurechnen. Eine vom Vermieter gewünschte Erhöhung dieser Pauschale ist nur zulässig, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart wurde und die Erhöhung begründet und erläutert wird. Eine Ermäßigung ist unverzüglich an den Mieter weiterzugeben. (§ 560 BGB)

6.2. Formale Anforderung

Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt werden (§ 556 BGB). Ein gesetzliches Formerfordernis gibt es nicht, in aller Regel wird man die Textform wählen. Lt. BGH-Rechtsprechung (BGH, AZ: VIII ZR 263/09) reicht es aus, wenn sie nur an einen der im Mietvertrag genannten Mieter gerichtet ist. Die Mieter haften gesamtschuldnerisch für eine Nachzahlung, so dass der Vermieter „nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch“ nehmen kann.

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Sie muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten, damit der Mieter in der Lage ist, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen.

Folgende Angaben müssen enthalten sein:

- um welchen Abrechnungszeitraum es sich handelt
- eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- die Berechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils der Betriebskosten
- die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten
- der in Rechnung gestellte oder zurückzuerstattende Abrechnungsbetrag

6.3. Abrechnungszeitraum

Der Vermieter muss den Abrechnungszeitraum genau abgrenzen, das heißt lt. Vorschrift für Wohnungen zwingend ein Jahr (§ 556 BGB). Dabei muss es sich nicht um ein Kalenderjahr handeln. Ein falscher Abrechnungszeitraum begründet einen formellen Fehler der Abrechnung. Bei gewerblichen Mietverhältnissen ist eine freie Vereinbarung zulässig.

6.4. Gesamtkosten / Wirtschaftseinheit

Für jede Betriebskostenart ist anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind und wie sich die Gesamtkosten zusammensetzen. Es muss ohne weiteres ersichtlich sein, dass die Abrechnung nur jene Kosten enthält, die lt. ausdrücklicher Aufzählung im Mietvertrag oder im Gesetz noch zur Grundmiete hinzukommen.

Aus der Abrechnung muss ebenfalls hervorgehen, für welches Haus die Abrechnung gelten soll. Die Betriebskosten müssen grundsätzlich für ein einzelnes Haus festgestellt werden. In § 27 II. BV war noch die Rede von Betriebskosten „für ein Gebäude oder eine Wirtschaftseinheit“. Damit konnte unter Umständen auch über ganze Häuserblöcke, eine sogenannte Wirtschaftseinheit, abgerechnet werden. Voraussetzung dafür war, dass die Objekte demselben Eigentümer gehören, im örtlichen Zusammenhang stehen und einheitlich verwaltet werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen, sie müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. (s § 2 (6) II. BV). In der BetrKV bezieht sich der Begriff Betriebskosten nur noch auf das „Gebäude, Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und Grundstück“. Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Betriebskostenabrechnung immer für ein Gebäude aufzustellen ist und eben nicht für eine Wirtschaftseinheit.

6.5. Verteilung der Kosten auf die Wohnungen / Verteilerschlüssel

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, die zum Ansatz gebracht werden können:

- nach Quadratmetern Wohnfläche
- nach der Anzahl der Personen in den jeweiligen Haushalten
- nach der Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten im Haus
- nach dem tatsächlichen Verbrauch / Anteil der einzelnen Haushalte

Welcher Verteilerschlüssel konkret angewendet wird, kann zwischen dem Mieter und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor dem betreffenden Abrechnungszeitraum geschlossen worden sein. Ist der Verteilerschlüssel nicht im Mietvertrag festgelegt, so werden die Betriebskosten in der Regel nach der Wohnfläche umgelegt.

1. Ausnahme: Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen, müssen nach einem Maßstab umgelegt werden, der diesen unterschiedlichen Verbrauch berücksichtigt, z. B. Wasseruhren. (§ 556 a BGB)

2. Ausnahme: Die verbrauchsabhängigen Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung müssen lt. Heizkostenverordnung zu 50 % bis 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % bis 50 % nach festen Maßstäben (Wohnfläche) umgelegt werden. Für bestimmte Gebäudetypen schreibt die HeizKVO eine Abrechnung der Wärmeversorgung zu 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Fläche vor (§ 7 (1) S. 2 HeizKV).

Werden trotz dieser gesetzlichen Regelung die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig erfasst und abgerechnet, so kann der Mieter die Heizkosten pauschal um 15 % kürzen (§ 12 (1) HeizKV). Unter Umständen gelten allerdings Ausnahmen lt. § 11 HeizKV.

Befinden sich Gewerbebetriebe in den Häusern, für die abgerechnet wird, so muss der Gewerbeanteil angegeben werden (Fläche des Gewerbeanteils am Gebäude). Der auf die Gewerbebetriebe entfallende Anteil an den Betriebskosten muss unter Umständen in der Abrechnung extra ausgewiesen und vor der Verteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden. Dieser sogenannte Vorwegabzug ist lt. Rechtsprechung aber nur dann nötig, wenn das Gewerbe einen deutlich höheren Betriebskostenanteil erwarten lässt oder bei der Grundsteuer bereits im Grundsteuerbescheid ein unterschiedlicher Ausweis vorgenommenen wird.

7. Fristen

Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter spätestens 12 Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode zugegangen sein. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist, das heißt, nach diesem Zeitpunkt kann der Vermieter keine Nachzahlungsansprüche mehr geltend machen. Diese Abrechnungsfrist ist zwingend und kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Für den Mieter beträgt die Frist für Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zwölf Monate ab Zugang der Rechnung (§ 556 (3) BGB). Diese Einwendungsausschlussfrist bedeutet allerdings nicht, dass der Mieter zwölf Monate Zeit hat, die Abrechnung zu prüfen und eine Nachzahlung hinauszuschieben. Der Vermieter sollte dem Mieter eine Frist setzen (genauer, kalendarisch bestimmbarer Termin), bis wann die Nachzahlung zu leisten ist. Zwei bis sechs Wochen Fristsetzung dürften angemessen sein (s. auch § 286 BGB). Mit Ablauf der gesetzten Frist tritt dann Zahlungsverzug ein. Die Zwölf-Monats-Frist zur Prüfung bestimmt lediglich, dass Einwände, die innerhalb dieses Zeitraums nicht erhoben wurden, danach auch nicht mehr geltend gemacht werden können. Ggf. müsste der Mieter seine Zahlung „unter Vorbehalt“ leisten. Dieses Recht des Mieters, Einwände zu erheben, kann aber möglicherweise durch vorbehaltlosen Ausgleich der BeKo-Nachforderung schon vorher verwirkt werden.

8. Änderung der bisherigen BeKo-Vorauszahlungen

Nach § 560 (4) BGB kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter eine Anpassung der BeKo-VZ vornehmen.

§ 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten

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

Dabei handelt es sich nicht um eine Mieterhöhung oder -minderung, sondern nur um die Anpassung der künftigen BeKo-VZ anhand des Abrechnungsergebnisses. Während des laufenden Jahres, ohne aktuelle BeKo-Abrechnung, ist die Änderung der BeKo-VZ nicht zulässig.

Die Rechtsprechung verlangt eine recht genaue Orientierung am vorliegenden Abrechnungsergebnis, großzügige Rundungen „als Puffer“ sind damit nicht zulässig. Aber eine Rundung des Rechnungsergebnisses auf ganze Euro-Beträge wird sicher nicht beanstandet.

Beispiel 1: Das Abrechnungsergebnis weist ein Mieter-*Guthaben* von 96,12 € aus.

Damit könnte eine Senkung der BeKo-VZ vorgenommen werden:

96,12 € / 12 Mon. = 8,01 €

Die bisherigen BeKo-VZ werden um 8,01 € gesenkt. (Sicher auf 8,00 € gerundet)

Beispiel 2: Das Abrechnungsergebnis weist eine Mieter-*Nachzahlung* von 310,87 € aus.

Damit könnte eine Erhöhung der BeKo-VZ vorgenommen werden:

$310,87 \text{ €} / 12 \text{ Mon.} = 25,91 \text{ €}$

Die bisherigen BeKo-VZ werden um 25,91 € erhöht. (Sicher auf 25,00 € oder 26,00 € gerundet)

Eine solche Änderung geschieht nicht automatisch, sondern muss dem Vertragspartner in Textform nach der BeKo-Abrechnung mitgeteilt werden. Die Zustimmung des Vertragspartners ist nicht notwendig. Gibt es keine solche Mitteilung, bleibt es bei den bisherigen BeKo-VZ.

In aller Regel wird wohl bei einer wesentlichen Nachzahlung der Vermieter eine Anpassung (Erhöhung) verlangen, bei einem Guthaben des Mieters aber von sich aus wohl keine Anpassung erklären.

Umgekehrt ist es eher im Interesse des Mieters, bei einem Guthaben die Senkung der BeKo-VZ zu erklären. Unternimmt er nichts, zahlt er weiter die bisherigen BeKo-VZ.

Auf Jahressicht ist es nominell egal, ob der Mieter zu viel oder zu wenig BeKo-VZ leistet – mit der nächsten BeKo-Abrechnung wird das über ein Mieter-Guthaben oder -Nachzahlung ausgeglichen.

Die durch Erklärung angepassten BeKo-VZ sind ab der folgenden Mietzahlung zu leisten.

9. Mieterwechsel während des Abrechnungs-Jahres

In fast allen Fällen wird ein Mieter nicht genau zum Jahresende, sondern im Jahresverlauf ein- oder ausziehen. In dem Fall muss der Vermieter ein sogenanntes Rumpffjahr abrechnen, der Nutzungszeitraum ist in diesem Fall kürzer als der Abrechnungszeitraum. Allerdings ist der Vermieter zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

Beispiel (Abrechnungszeitraum = Kalenderjahr):

Ein mehrjähriger Mietvertrag wird zum 30. April X2 von Mieter Anton gekündigt, die Wohnung steht im Mai und Juni leer und wird ab 01. Juli X2 wieder an Mieter Berta vermietet. Die BeKo-Abrechnungen werden turnusgemäß immer im Oktober eines jeden Kalenderjahres für das vergangene Kalenderjahr verschickt.

Das bedeutet hier: Im Oktober X2 erhält Anton seine BeKo-Abrechnung für das Jahr X1. Im Oktober X3 erhält Anton seine BeKo-Abrechnung für Jan. bis April X2. Die BeKo-Abrechnung für Mai, Juni bleibt am Vermieter hängen; Mieter Berta erhält seine Abrechnung für Juli bis Dez X2.

Übrigens ist der Vermieter bei Ende eines Mietverhältnisses berechtigt, einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zur letzten BeKo-Abrechnung einzubehalten.

10. Muster-Abrechnung

„Die BeKo-Abrechnung muss eine klare, geordnete und übersichtliche, logisch aufgebaute, zweckmäßig gegliederte und aus sich heraus verständliche Zusammenstellung der Einnahmen bzw. Ausgaben enthalten. Sie muss für den juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter inhaltlich und rechnerisch nachvollziehbar sein.“ (Rechtsprechung)

Demnach muss eine BeKo-Abrechnung in der Praxis folgende Mindestangaben enthalten:

- Objektbezeichnung, Empfänger
- Abrechnungs- und Nutzungszeitraum
- Ausweis der Gesamtkosten und ihrer Zusammensetzung
- Mitteilung und Erläuterung des Abrechnungsmaßstabes (Umlageschlüssel)
- Berechnung des Mieteranteils (Einzelkosten)
- Nennung und Abzug der geleisteten Vorauszahlungen des Mieters
- Betrag des Guthabens bzw. der Nachzahlung und Angaben, wie damit verfahren werden soll (Fälligkeit, Verrechnung, Kontonummer, ...)
- Ggf. Erklärung über die Anpassung der BeKo-VZ

Betriebskostenabrechnung (Muster)			
Fam. Pumpelhuber, Mustergasse 21, 95123 Musterdorf, WE Nr. 17, VH, 3. OG links			
Abrechnungszeitraum 01.01.X1 – 31.12.X1			
Nutzungszeitraum 01.01.X1 – 31.12.X1			
Einzel-Umlageschlüssel		Gesamt-Umlageschlüssel	
Wohnfläche:	91,35 m ²	Wohnfläche ges.:	2.809,29 m ²
Wasserverbr. lt. Wasseruhr	123,60 m ³	Wasserverbrauch ges.:	3.794,40 m ³
Wohneinheiten	1	Wohneinheiten:	31

Kostenart	Ges.kosten	Umlageschlüssel	Einzelkosten
Grundsteuer	16.721,57	m ² -Wohnfläche	543,74
Straßenreinigung	1.836,83	m ² -Wohnfläche	59,73
Müllabfuhr	5.345,57	m ² -Wohnfläche	173,82
Heizkosten lt. sep. Abrechnung	24.721,20	70/30 lt. HeizKVO	1.003,86
Entwässerung	1.803,58	m ² -Wohnfläche	58,65
Wasser/Schmutzwasser	10.961,65	Verbrauch	306,44
Hausstrom, Beleuchtung	2.321,92	m ² -Wohnfläche	75,50
Gartenpflege	10.219,23	m ² -Wohnfläche	332,30
Versicherungen	5.107,88	m ² -Wohnfläche	166,09
Hauswart anteilig	5.419,22	m ² -Wohnfläche	176,22
Geb.reinigung	13.685,08	m ² -Wohnfläche	445,00
Glasfaser-Anschluss	n.v.		0,00
Gesamt	98.148,73		3.341,35
./. BeKo-VZ / Abr.jahr			2.880,00
Nachzahlung			461,35

Ihre Betriebskostenabrechnung weist eine Nachzahlung aus. Bitte überweisen Sie den entsprechenden Betrag bis zum ... (*ca. 4 - 6 Wochen*) auf das Ihnen bekannte Mietenkonto. Haben Sie uns ein Lastschriftmandat erteilt, werden wir den genannten Betrag zum ... einziehen.

Aufgrund der Höhe Ihre Nachzahlung erhöhen wir gem. § 560 (4) BGB Ihre monatliche Betriebskostenvorauszahlung von bisher 240,00 Euro um 40,00 Euro auf 280,00 Euro monatlich. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren künftigen Mietzahlungen.

Belegeinsicht können Sie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung bis zum ... in unseren Geschäftsräumen nehmen.

11. Die Novellierung der HeizKV

... mit Gültigkeit seit 01.12.2021 brachte folgende Neuerungen:

- Bis Ende 2026 müssen die Heizkostenverteiler u. a. Messgeräte fernablesbar sein.
- Bei Vorhandensein fernablesbarer Messgeräte müssen dem Mieter ab 2022 monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen übermittelt werden.
- Bei Verstoß gegen die Fernablesbarkeit oder dem Ausbleiben von Mitteilungen kann der Mieter den auf ihn entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen.