

Betriebskosten – auch Nebenkosten genannt – sind oft ein Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern.

Denn häufig ist nicht ganz klar, welche Betriebskosten Vermieter überhaupt auf Mieter umlegen dürfen, wann was abgerechnet werden kann und muss und wie es sich mit der Erhöhung der Betriebskosten eigentlich verhält.

Deswegen finden Sie in diesem Whitepaper Antworten auf die wichtigsten Fragen zum Thema Betriebskosten bzw. „Nebenkosten“ im Mietrecht.

Haben Sie Fragen zum Thema Betriebskosten? Oder brauchen Sie anwaltliche Unterstützung in einer Auseinandersetzung wegen einer Betriebskostenabrechnung? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560!

Die Betriebskostenverordnung – Grundlage für die Abrechnung von „Nebenkosten“

Die gesetzliche Grundlage für die Abrechnung von Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung – jedenfalls grundsätzlich für alle Mietverträge, die nach dem 01.01.2004 geschlossen wurden.

Hier wird der Anwendungsbereich der BetrKV festgelegt und der Betriebskostenbegriff bestimmt. Außerdem findet sich in der Verordnung der **Betriebskostenkatalog**, der alle Betriebskosten auflistet, die unter die gesetzliche Definition des Betriebskostenbegriffs fallen. Alle Betriebskosten, die hier ausdrücklich benannt werden, können auf Mieter umgelegt werden.

***Tipp!** Zwar ist die Auflistung nicht abschließend, enthält aber die wichtigsten Fälle von Kosten, die in der Praxis auftreten können.*

Welche Kosten können auf Mieter umgelegt werden, welche nicht?

Nicht alle Kosten, die in einem (Miets-)Haus anfallen, sind automatisch Mietnebenkosten bzw. Betriebskosten, die vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden können. Es muss sich um **umlagefähige Mietnebenkosten** handeln.

Welche Kosten das sind, listet der Betriebskostenkatalog in der BetrKV auf. Umlagefähig sind danach auf jeden Fall:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Warmwasserkosten sowie Wartung und Reinigung entsprechender Anlagen
- Haus- und Grundstücksentwässerung
- Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Treppenhaus etc.)
- Betrieb der Gemeinschaftsanlagen
- Heizkosten, d.h. die Betriebskosten der Heizungsanlage oder Wärmelieferung
- Betriebskosten Aufzug
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Antennenanlage inkl. Kosten der Glasfaserbereitstellung
- Kosten für Wäscheräume



Außerdem dürfen sog. **sonstige Betriebskosten** auf den Mieter umgelegt werden. Diese müssen aber ausdrücklich im Mietvertrag benannt werden.

Nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen u.a. folgende Kosten:

- Instandsetzungskosten
- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten

Blick in den Mietvertrag: Was wurde vereinbart?

Aber auch Betriebskosten, die laut Gesetz auf den Mieter umgelegt werden können, müssen nicht immer vom Mieter getragen werden. **Denn: Im Mietvertrag muss ausdrücklich vereinbart sein, dass die Mietnebenkosten auf den Mieter übertragen werden.** Ist das nicht der Fall, muss der Vermieter auch alle umlegbaren Mietnebenkosten selbst tragen.

***Tipp!** Es kommt allerdings selten vor, dass in einem Mietvertrag die Klausel zur Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter fehlt. Aber man weiß nie ...*

Ist eine Betriebskosten-Klausel im Mietvertrag enthalten, muss dort nur stehen, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, und es muss geklärt sein, ob

- monatliche **Betriebskostenvorauszahlung** oder
- monatliche **Betriebskostenpauschale**

vereinbart ist. Es müssen dort nicht alle umlagefähigen Kostenarten ausdrücklich aufgelistet sein. Und auch eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog nach BetrKV ist nicht notwendig, damit die Klausel wirksam ist.

Wichtig ist aber: Nebenkosten, die sich nicht im Betriebskostenkatalog finden, aber trotzdem umlagefähig sind (sog. **sonstige Betriebskosten**, z. B. Betriebs- und Wartungskosten für Feuerlöscher), müssen in der Betriebskosten-Klausel im Mietvertrag ausdrücklich genannt werden. Nur dann muss man als Mieter auch diese Betriebskosten tragen.

Betriebskostenvorauszahlung & Betriebskostenpauschale?

Ist im Mietvertrag eine Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter vereinbart (= Regelfall), ist aber trotzdem nicht immer eine Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter notwendig.

- Wenn eine monatliche Betriebskosten**VORAUSZAHLUNG** im Mietvertrag vereinbart ist, muss der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen.
- Ist eine monatliche Betriebskosten**PAUSCHALE** vereinbart, sind damit **alle Kosten abgegolten**. Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht notwendig – unabhängig davon, ob der Mieter nachzahlen müsste oder ein „Guthaben“ hätte.

Betriebskostenabrechnung: Wer? Wann? Was? Wie?

Ist eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, wird **einmal jährlich** abgerechnet, was im Abrechnungszeitraum an umlegbaren Betriebskosten tatsächlich angefallen ist und was der Mieter an Betriebskosten bezahlt hat. Dafür muss der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen.

Achtung! Der Abrechnungszeitraum muss nicht immer das Kalenderjahr sein! Er kann auch mitten im Jahr beginnen, beträgt dann aber immer 12 Monate.

Beispiel: Das Abrechnungsjahr endet für eine Mietwohnung zum 31.03. jedes Jahr. Die Abrechnung für das Jahr 2021/2022 (Ende Abrechnungsjahr: 31.03.2022) muss der Vermieter dem Mieter bis zum 31.03.2023 übermittelt haben.

Erstellt der Vermieter die Abrechnung, sind dann zwei Szenarien möglich:

1. Die Summe der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen **übersteigt** im Abrechnungszeitraum die Summe der tatsächlich entstandenen umlegbaren Betriebskosten. Als Mieter hat man ein „Guthaben“, das der Vermieter auszahlen muss.
2. Die Summe der **tatsächlich angefallenen Kosten** im Abrechnungszeitraum **übersteigt** die Summe der gezahlten Nebenkostenvorauszahlungen. Dann muss der Mieter die Differenz als Nachzahlung an den Vermieter bezahlen.

Wichtig ist dabei: Die Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter dem Mieter innerhalb von 12 Monaten nach **Ende des Abrechnungszeitraums** zukommen lassen. Andernfalls kann er vom Mieter keine Nachzahlung mehr verlangen.

Typische Fehler in der Betriebskostenabrechnung

Aber auch andere Fehler in der Betriebskostenabrechnung können dazu führen, dass die Betriebskostenabrechnung angreifbar ist. Typische Fehler in einer Betriebskostenabrechnung sind u.a.

1. Abrechnungszeitraum stimmt nicht
2. Abrechnungsfrist nicht eingehalten (12 Monate, s.o.)
3. Gesamtkostenangabe fehlt
4. Umlageschlüssel ist nicht angegeben
5. verbrauchsunabhängige Abrechnung von Heizungskosten und Warmwasserkosten
6. nicht umlagefähige Kosten (Instandhaltung etc.) in der Abrechnung
7. „sonstige Betriebskosten“ werden nicht erläutert
8. Vermieter hat sich verrechnet

Die Folgen fehlerhafter Betriebskostenabrechnung

Bei **formellen Fehlern** der Betriebskostenabrechnung (z. B. Umlageschlüssel fehlt) kann man als Mieter eine formell korrekte Abrechnung einfordern.

Tipp! Schafft der Vermieter es nicht, die formell korrekte Abrechnung innerhalb der 12-Monatsfrist zu übersenden, kann er auch dann keine Nachzahlung verlangen.



Bei **reinen Rechenfehlern** darf man den Fehler selbst korrigieren. Dann muss man entweder weniger nachzahlen oder kann vom Vermieter eine höhere Erstattung verlangen.

Bei echten **inhaltlichen Fehlern** muss man der Abrechnung als Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Zugang widersprechen. Falls eine Nachzahlung gefordert wird, darf man sie im Fall eines formellen Fehlers aber nicht zurückhalten.

***Tipp!** Welcher Fehler in einer Abrechnung vorliegt, ist für Laien oft nicht zu erkennen. Da die rechtlichen Folgen aber doch unterschiedlich sind, ist es hier sinnvoll, anwaltlichen Rat in Anspruch zu nehmen und z. B. Nachzahlungen nur unter Vorbehalt zu bezahlen.*

Nebenkosten: Wann ist eine Anpassung zulässig?

Nicht selten wollen Vermieter die vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung erhöhen. Das geht allerdings nicht ohne rechtlich zulässigen Grund.

Gründe, die eine Erhöhung möglich machen, sind u. a.:

- **Betriebskostenvorauszahlung zu niedrig**, weil z. B. Verbrauch des Mieters falsch kalkuliert. Der Vermieter kann nach Vorlage einer formell korrekten Abrechnung am Ende eines Abrechnungszeitraums die Vorauszahlung für die Zukunft angemessen erhöhen.
- **Deutlich steigende Preise im Bereich der Betriebskosten** (z. B. bei Zulieferern oder Dienstleistern). Auch hier darf der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlung nach einer korrekten Abrechnung für den neuen Abrechnungszeitraum erhöhen, muss aber die Steigerung der Kosten mitteilen.
- **Neue umlagefähige Nebenkosten kommen hinzu**, z. B. *neue* „sonstige Nebenkosten“ oder aufgrund einer zu duldenen Modernisierung. Diese beiden Fälle sind rechtlich ein wenig kompliziert. Hier kommt es stark auf den Einzelfall an, ob eine Erhöhung möglich ist.

Sind noch Fragen zum Thema Betriebskosten offengeblieben? Oder brauchen Sie einen Fachanwalt für Mietrecht in einer Auseinandersetzung wegen einer Betriebskostenabrechnung? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560!

