

Betriebskosten

Informationen zur Betriebskostenabrechnung

Das Wichtigste in Kürze

Meist schon in den ersten Monaten des Jahres bekommt der Mieter von seinem Vermieter die Abrechnung der Betriebskosten für das letzte Jahr. Immer wieder führen diese Abrechnungen zu Fragen und Unsicherheiten.

Wir möchten Sie deshalb gerne über das Thema Betriebskosten und die rechtlichen Regelungen zur Abrechnung informieren.

Wann darf bzw. muss der Vermieter die Betriebskosten abrechnen?

Eine Antwort ergibt sich meist aus dem Mietvertrag. Ist dort eindeutig formuliert, dass für Betriebskosten **Vorauszahlungen** geleistet werden, so muss bzw. darf der Vermieter abrechnen. In den meisten Mietverträgen ist dies so geregelt. Es gibt aber auch andere Vereinbarungen.

So können auch **Umlagen** oder eine **Pauschale** vereinbart sein. Der Begriff "Umlage" sagt noch nicht, ob eine Abrechnung erfolgen muss. Prüfen Sie daher, ob an anderer Stelle im Vertrag ein ergänzender Hinweis erfolgt ist. Ist dies nicht der Fall, gilt grundsätzlich das für die Mietpartei regelmäßig günstigere.

! Die Vereinbarung einer Pauschale schließt eine Abrechnung aus.

Durch den Pauschalbetrag sind die Betriebskosten abgegolten. Selbst wenn diese durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, braucht der Mieter keine Nachzahlung zu leisten. Er kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die tatsächlichen Kosten niedriger waren.

Dies gilt auch für die **Bruttomiete / Inklusivmiete**, da hier die Betriebskosten (teilweise) in der Miete enthalten und mit dieser abgegolten sind.

Was muss eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung enthalten?

In der Abrechnung dürfen grundsätzlich nur Kosten angesetzt sein, die mietvertraglich als umlagefähig vereinbart wurden.

In Wohnraummietverträgen dürfen nicht alle Kostenarten auf den Mieter umgelegt werden. Ausdrücklich ausgeschlossen sind z.B. **Verwaltungskosten, Rücklagen und Reparaturkosten**.

Info

Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung:
☎ 069 / 212 - 4 00 46

Servicetelefon:
☎ 069 / 212 - 3 47 11
Di + Fr 08:30–12 Uhr

✉ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de
🔗 frankfurt.de/mietrechtliche-beratung

📍 **Amt für Wohnungswesen**
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

🚶 U-Bahn 1/2/3/8
🚌 Bus M32/64 Miquel-/
Adickesallee/Polizeipräsidium

Version: 08.04.2024

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt aber bereits eine wirksame Vereinbarung vor, wenn der Mietvertrag die Umlage der „Betriebskosten“ vorsieht. Eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung bzw. § 27 der II. Berechnungsverordnung (Anlage 3) ist nicht erforderlich. Dennoch dürfen nur die dort genannten Betriebskosten auch umgelegt werden.

Kostenhöhe

Zur Überprüfung der Angemessenheit der Kostenhöhe einzelner Betriebskostenarten bietet der Frankfurter Mietspiegel eine erste Orientierungsmöglichkeit. Der Mietspiegel ist auf der Homepage des Amtes für Wohnungswesen abrufbar.

Bei den in der Betriebskostentabelle angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträchtlich nach oben oder unten abweichen können. Daher sind zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannenwerte angegeben.

Folgendes sollte bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnung u.a. beachtet werden:

- **Aufzug**
Bei Teil oder Vollwartungsverträgen muss der Reparaturanteil herausgerechnet werden.
- **Müllabfuhr**
Überflüssige oder gewerblich stark genutzte Behälter sind ggf. heraus zu rechnen.
- **Gartenpflege**
Hierzu gehört auch die Pflege von (Spiel)Plätzen und nicht öffentlichen Zugängen und Zufahrten.
- **Versicherungen**
Sach- und Haftpflicht
- **Hausmeister**
Hier sind ggf. Lohnkosten für Verwaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten vorweg in Abzug zu bringen.
- **Wartung Rauchwarnmelder**
Die Kostenposition ist in der Betriebskostenverordnung nicht gesondert aufgeführt. Ggf. umlagefähig sind nur die Wartungskosten, nicht aber die Mietkosten.
- **Sonstige Betriebskosten**
Dazu gehören die zuvor nicht genannten Betriebskosten, z.B. von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Sie sind nur dann umlagefähig,

wenn sie im Mietvertrag explizit bezeichnet sind (z.B. Dachrinnenreinigung).

(Kalt)Wasser, Abwasser, Müllabfuhr

Der Vermieter kann diese Kosten zukünftig nach einem anderen als dem vereinbarten Maßstab umlegen, wenn dieser dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Heizung und Warmwasser

Hier schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass in Häusern mit zentraler Heizung und/oder Warmwasserversorgung und zwei und mehr vermieteten Wohnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen muss. Waren die Kosten bereits in der Miete enthalten, ist diese entsprechend zu kürzen.

Bei **Sozialwohnungen** dürfen neben den oben genannten Betriebskosten maximal 2% der Betriebskosten als sogenanntes UMLAGEAUSFALLWAGNIS gefordert werden.

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung muss verständlich sein!

Eine Betriebskostenabrechnung muss aus sich heraus verständlich sein. Sie muss gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Ist das nicht der Fall, so ist eine etwaige Nachforderung nicht fällig, d.h. sie muss nicht bezahlt werden.

Folgende **Voraussetzungen** müssen erfüllt sein:

- Der **Abrechnungszeitraum** muss genau festgelegt sein. Er darf nur in besonders begründeten Fällen die Zeitspanne von 12 Monaten unwesentlich über oder unterschreiten. Dies kann z.B. bei der Verschiebung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr gegeben sein.
- Die auf die Mietpartei entfallenden Betriebskosten müssen unter Angabe des **Verteilerschlüssels** mit ihren **Gesamtbeträgen** rechnerisch und sachlich für jede Betriebskostenart nachvollziehbar sein.
- Von dem für die einzelne Mietpartei errechneten **Kostenanteil** müssen die **geleisteten Vorauszahlungen** abgezogen werden. Dieses Ergebnis

ergibt dann den Saldo, der an den Vermieter nachzuzahlen oder als Guthaben an den Mieter auszu zahlen ist.

Grundsätzlich können die Gesamtkosten u. a. nach Wohnfläche, Personenzahl, Wohneinheiten oder nach Verbrauch verteilt werden.

Meistens ist dies im Mietvertrag bestimmt und kann nicht einseitig geändert werden. Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart, muss der Vermieter die Kosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umlegen.

Den Anteil für leerstehende Wohnungen zahlt der Vermieter. Fallen durch einen Gewerbebetrieb im Haus besonders hohe Kosten an, so ist dies ggf. zu berücksichtigen (z. B. Wasserkosten, Müllbeseitigung, Grundsteuer).

Wann sind Forderungen verjährt?

Für Betriebskostennachforderungen gilt eine **3-jährige Verjährungsfrist**. Diese beginnt mit dem Schluss des Jahres, in welchem der Anspruch entstanden dem Mieter also eine nachprüfbare Abrechnung zugegangen ist.

Der Vermieter muss spätestens **12 Monate** nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die Abrechnung vorgelegt haben. Überschreitet er diese Frist, kann er nichts mehr nachfordern (es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten).

Soweit hohe Vorauszahlungen geleistet wurden, kann es für den Mieter im eigenen Interesse liegen, eine Abrechnung anzufordern. Liegt diese 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode noch immer nicht vor, kann der Mieter die Leistung weiterer Vorauszahlungen bis zur Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung verweigern. Wird die Abrechnung dann vorgelegt, müssen die zurückbehaltenen Vorauszahlungen nachbezahlt werden.

Der Mieter hat Anspruch auf ausreichende Zeit zur Prüfung der Abrechnung. Er ist berechtigt, Originalbelege einzusehen. Dies gilt auch für seinen Bevollmächtigten. Ist ein Teil der Abrechnung zweifelhaft, kann der entsprechende Teilbetrag der Nachforderung zu-

rückbehalten werden. Einwendungen gegen eine Abrechnung müssen dem Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach dem Erhalt mitgeteilt werden.

Wann darf bzw. muss die Betriebskostenvorauszahlung / Pauschale erhöht oder gesenkt werden?

Hat die Vorauszahlung zur Deckung der Betriebskosten nicht ausgereicht, kann der Vermieter künftig höhere Vorauszahlungen verlangen.

Wird bei einer jährlichen Abrechnung festgestellt, dass die geleisteten Vorauszahlungen überhöht waren, so kann der Mieter die Vorauszahlungen künftig auf eine angemessene Höhe reduzieren.

Die Anpassung muss dem Vertragspartner gegenüber in Textform erklärt werden.

Eine Pauschale kann dagegen nur erhöht werden, wenn dies vertraglich vereinbart wurde und dem Mieter der Grund der Erhöhung mitgeteilt und erläutert wird. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung entsprechend herabzusetzen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen
Mietrechtliche Beratung