

# BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

## Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten stärker als die Nettokaltmiete und die allgemeinen Lebenshaltungskosten angestiegen. Daher werden die Betriebskosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet.

Nach § 535 BGB hat der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“, also die Betriebskosten, zu tragen. Nach § 556 BGB kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden, dass „der Mieter Betriebskosten (...) trägt“, entweder als Bestandteil der Bruttokaltmiete, als Pauschale oder als Vorauszahlungen.

Diese Infoschrift wendet sich an alle Mieter/innen, die neben ihrer Nettomiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unsere Infoschrift „Heizkosten-

### ■ Betriebs- oder Nebenkosten?

Mit Nebenkosten und Betriebskosten ist in der Regel dasselbe gemeint, jedoch ist der Begriff Nebenkosten weiter gefasst und im Unterschied zu den Betriebskosten nicht gesetzlich definiert.

### ■ Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten werden im § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ Die Betriebskostenarten sind in § 2 BetrKV aufgeführt.

Bis zum 31.12.2003 war der Katalog der umlegbaren Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten. Unsere Hinweise zur BetrKV gelten nachfolgend gleichermaßen für die Anlage 3 zu § 27 II. BV. Der Katalog der umlegbaren Betriebs-



abrechnung“), über die der Vermieter jährlich abrechnen muss. Bei der Abrechnung unterlaufen Vermietern oft Fehler. Es ist also wichtig, die Betriebskostenabrechnungen gewissenhaft zu überprüfen, um festzustellen, ob die Abrechnung formell ordnungsgemäß,

kosten beider Vorschriften unterscheidet sich nur geringfügig. Beachten Sie die mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten, denn nur die vertraglich vereinbarten Kosten dürfen vom Vermieter auf die Mieter/innen abgewälzt werden. Andere als in der BetrKV genannten Kosten dürfen nicht umgelegt werden. Sonstige Betriebskosten müssen genau bezeichnet sein.

die Kosten umlagefähig und von der Höhe her berechtigt sind. Diese Infoschrift soll Ihnen bei der Überprüfung helfen, wir empfehlen jedoch, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter zusätzlich ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern.

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. Die Kosten müssen aber nicht monatlich oder jährlich anfallen. **Beispiel:** Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen des Sands in einem Spielkasten, der zum

#### Kalte Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
- die Kosten für
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb des Aufzugs
5. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. Gartenpflege
8. Beleuchtung

9. Schornsteinreinigung
10. Sach- und Haftpflichtversicherung
11. Hauswart
12. Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
13. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
14. Sonstige Betriebskosten (z. B. die Kosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und die Dachrinnenreinigung)

## WASSER/ENTWÄSSERUNG

Preise für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser  
Auskünfte Berliner Wasserbetriebe  
www.bwb.de oder Tel. 0800-292 75 87

Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Neben diesen kalten Betriebskosten gibt es noch die warmen Betriebskosten – also die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe hierzu unsere Info-schrift „Heizkostenabrechnung“).

### ■ Was gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten?

Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung sind keine Betriebskosten.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z. B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, ist der Reparaturanteil aus den Kosten heraus zu rechnen.

Kosten für den Hauswart, die durch Instandhaltungs- oder Verwaltungsarbeiten entstehen (z. B. Kontrolle und Beaufsichtigung von Handwerkern, Verteilen von Mieterhöhungsschreiben, Entgegennahme von Mängelanzeigen oder Durchführung von Wohnungsabnahmen), dürfen nicht auf die Mieter/innen verteilt werden. Auch dürfen Kosten für den Hauswart nicht doppelt abgerechnet werden: Wenn der Hauswart z. B. Arbeiten wie Hausreinigung oder Gartenpflege leistet, dürfen die dafür anfallenden Lohnkosten nicht noch ein zweites Mal unter der Position „Kosten für den Hauswart“ berechnet werden.

### Vorauszahlungen und Umlageverfahren

Unter einer Vorauszahlung für Betriebskosten ist ein gesondert neben der Nettomiete zu zahlender Betrag für Betriebskosten zu verstehen, über die abgerechnet werden muss.

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass für Betriebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, muss der Vermieter über die Betriebskosten jährlich abrechnen.

### ■ Betriebskostenabrechnung

#### Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach § 2 BetrKV“ (in bis zum 31. Dezember 2003 geschlossenen Mietverträgen auf Anlage 3 des § 27 der II. Berechnungsverordnung) ausreicht.
- Umlagefähig sind nur Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und

bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte. Dieser Grundsatz der **Wirtschaftlichkeit** ist gesetzlich in § 556 Abs. 3 BGB festgelegt. Allerdings bedeutet das nicht, dass er z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot nehmen muss. Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt, durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird oder er zu viele Mülltonnen bestellt, handelt der Vermieter unwirtschaftlich. Weisen Sie ihn darauf hin! In einem Rechtsstreit haben die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters darzulegen. Sie sollten deshalb immer rechtzeitig Beweise sichern.

### Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen (bei Mietermehrheit genügt die Abrechnung gegenüber einer/m Mieter/in); ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus.

### BRUTTOKALTMIETE

**Bei im Mietvertrag vereinbarter Bruttokaltmiete sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten, d. h. der Vermieter trägt gestiegene Betriebskosten selbst. Eine Umlage erhöhter Betriebskosten bei Bruttokaltmieten auf Mieter/innen ist im Gesetz nicht vorgesehen. In manchen (der in Berlin noch zahlreich vorhandenen) Mietverträgen mit vereinbarter Bruttokaltmiete ist vereinbart, dass die Mieter/innen Erhöhungen von Betriebskosten zu tragen haben. Aber: Nur wenige mietvertragliche Vereinbarungen hierzu sind wirksam. Lassen Sie sich unbedingt beraten, wenn Sie eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten erhalten. Achtung: Da die Betriebskosten enorm steigen, sind für Mieter/innen Bruttokaltmietvereinbarungen grundsätzlich günstiger als Mietverträge mit Nettokaltmietvereinbarung und Betriebskostenvorauszahlungen. Dies sollten Sie bedenken, falls Ihr Vermieter Sie zu einer Änderung der vertraglich vereinbarten Mietstruktur bewegen will. Lassen Sie sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern möchte oder Sie trotz eines Bruttokaltmietvertrags eine Betriebskostennachzahlung leisten oder ein Guthaben ausgezahlt bekommen sollen. Bitte bringen Sie zur Beratung alle erforderlichen Unterlagen einschließlich Mietvertrag und Änderungen/Ergänzungen mit.**

Folgende Angaben müssen in der Abrechnung enthalten sein:

- 1) eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit (die Gesamtkosten sind auch dann vollständig anzugeben, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind (BGH, VIII ZR 1/06) oder die Kosten auf eine kleinere Wirtschaftseinheit umgelegt werden (BGH, VIII ZR 261/06); es genügt nicht, nur die schon bereinigten Kosten anzuführen.)

- 2) die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde und dessen Erläuterung
- 3) die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
- 4) die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss, sodass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

### Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist formell unwirksam.

Aber auch wenn die Abrechnung die genannten Mindestanforderungen erfüllt, kann sie inhaltliche Fehler aufweisen. (Näheres siehe unter „Beleginsicht“.)

### BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

**Eine neben der Nettomiete zu zahlende Pauschale für Betriebskosten ist keine Vorauszahlung. Über diese muss der Vermieter nicht abrechnen. Eine Erhöhung der Pauschale ist nur dann möglich, wenn das mietvertraglich vereinbart ist. Bei Ermäßigungen der Betriebskosten ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabzusetzen.**

### Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Kürzere oder längere Zeiträume sind nicht zulässig. Aber: Keine Regel ohne Ausnahmen, lassen Sie sich beraten.

Beginnt der Mietvertrag im laufenden Jahr, muss der Abrechnungszeitraum ebenfalls zwölf Monate betragen. Die Betriebskosten sind dann für die entsprechende anteilige Nutzungsdauer zu berechnen. Wenn das Gebäude neu errichtet wurde und der Vermieter den üblichen Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember wählt, sind vor der Bezugsfertigkeit keine umlagefähigen Betriebskosten angefallen, sodass nur über das sogenannte „Rumpffjahr“ abgerechnet wird.

Der Vermieter muss die einzelnen Kosten dem betreffenden Abrechnungszeitraum zuordnen. Er kann zwischen zwei Abrechnungsmethoden wählen: Abrechnen darf der Vermieter Kosten für die Leistungen, die im angegebenen Abrechnungszeitraum erbracht sind (**Leistungsprinzip**) oder Kosten, für die er im Abrechnungszeitraum Bescheide oder Rechnungen erhalten und bezahlt hat (**Abflussprinzip**).

### Die Abrechnung muss den Mieter/innen binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugehen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss die Abrech-

### MÜLLABFUHR

Hausmüll, Biomüll  
Auskünfte: BSR  
www.bsr.de oder Tel. 030-75 92 49 00

nung bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorgenommen und den Mieter/innen zugegangen sein. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (Ausschlussfrist – § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Ein Guthaben hingegen ist an die Mieter auszuführen, auch wenn die entsprechende Abrechnung verspätet eintrifft.

Haben Sie in Unkenntnis der Ausschlussfrist auf eine verspätete Abrechnung des Vermieters Nachforderungen ausgeglichen, können Sie diese Zahlung zurückfordern.

### Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Manche darf er zusammenfassen, so z. B. die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung. Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres ist nicht erforderlich. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufhe-

### RECYCLINGMÜLL, PAPIER, GLAS

**Auskünfte:** Berlin Recycling GmbH  
[www.berlin-recycling.de](http://www.berlin-recycling.de) oder Tel. 030-609 72 00  
 **Tipp: Die gelbe Tonne ist kostenfrei, spart also Betriebskosten.**  
[www.berlin-sammelt.de](http://www.berlin-sammelt.de) oder  
Tel. 030-56 56 56 56

ben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen muss der Vermieter die Gründe dafür erläutern.

### Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Grundsätzlich sollen Betriebskosten nach der kleinstmöglichen Abrechnungseinheit – möglichst dem Gebäude – abgerechnet werden. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage einer Wirtschaftseinheit (bestehend aus mehreren Gebäuden) erfolgen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind.

Auch bei preisfreiem Wohnraum kann der Vermieter – sofern mietvertragliche Regelungen dem nicht entgegenstehen – nach einer Wirtschaftseinheit abrechnen, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

### Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss eine getrennte Berechnung nur dann erfolgen, wenn die Kosten der Gewerbetrieber zu einer Mehrbelastung für die Wohnungsmieter führen.

Befinden sich also in Ihrem Wohngebäude Gewerbetrieber, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren (z. B. Gaststätten, Blumenläden oder Friseursalons), sollten Sie die

Abrechnung sorgfältig prüfen und auch in die Abrechnungsbelege Einsicht nehmen, um im Streitfall die höheren Kosten belegen zu können, da nach Auffassung des BGH zunächst die Mieter/innen darlegen und beweisen müssen, dass durch die Gewerbetrieber eine ins Gewicht fallende Mehrbelastung für sie auftritt. Nur dann muss der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (**Vorwegabzug**).

### Hausmeisterkosten

Sind in den Hausmeisterkosten nicht umlagefähige Kosten enthalten, müssen sowohl die Gesamtkosten als auch die umlagefähigen Kosten ausgewiesen werden.

### Aufzugswartung

Wurde für die Aufzugswartung ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, sind nur die Wartungskosten umlagefähig. Auch in diesem Fall muss der Vermieter die Gesamtkosten und die umlagefähigen Kosten aufführen.

### Verteilung auf die Wohnungen

Die Gesamtkosten müssen auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die Wohnfläche
- die Personenanzahl
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen
- die Miteigentumsanteile (bei vermieteten Eigentumswohnungen)

Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum getroffen werden, ist also immer nur für die Zukunft gültig. Wurde nichts vereinbart, ist nach der Wohnfläche abzurechnen (§ 556 a Abs. 1 BGB).

### Besonderheiten bei der Verteilung

- **Die Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen** (z. B. für Wasser und Abwasser), können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch/der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Hat der Vermieter in allen Wohnungen Kaltwasseruhren einbauen lassen, muss er verbrauchsabhängig abrechnen.
- **Die Aufzugskosten** sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden.
- **Die Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen nur auf die Benutzer/innen der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in

### STRASSENREINIGUNG

**Auskünfte:** BSR  
[www.bsr.de](http://www.bsr.de) oder Tel. 75 92 49 00  
**Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt alle zwei Jahre die Berliner Betriebskostenübersicht heraus. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich, gibt aber eine Orientierung zur Höhe der durchschnittlichen Berliner Betriebskosten.**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/index.shtml)

einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt.

- Die monatlichen Grundgebühren für das **Kabelfernsehen** sind in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Sonderregelung: Für öffentlich geförderte Sozialwohnungen wird die monatliche Grundgebühr zu gleichen Teilen nur auf die Mieter/innen umgelegt, die dem Anschluss zugestimmt haben.
- Die **Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Achtung! Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

### Berechnung des Kostenanteils

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart ist unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret zu berechnen. Dabei ist die Gesamtwohnfläche oder die Gesamtzahl der im Haus lebenden Personen anzugeben, damit Sie die Verteilung nachvollziehen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5% = 2.500 Euro“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte so aussehen:

- Gesamtkosten der Müllentsorgung 2.000 Euro, geteilt durch 1.000 qm Gesamtwohnfläche = 2 Euro/qm; 2 Euro/qm multipliziert mit 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 200 Euro Anteil Ihrer Wohnung.
- Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 3.000 Euro, geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 100 Euro Anteil pro Wohnung.
- Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 Euro pro Person; 100 Euro x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 Euro Anteil Ihrer Wohnung.

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, müssen von diesem die von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen abgezogen werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich das Ihnen zustehende Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Das Guthaben oder der Nachzahlungsbetrag ist in der Abrechnung anzugeben.

## ■ Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zugrunde gelegt werden. Wenn die (kalten) Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

## ■ Prüfung der Abrechnung

### Belegeinsicht

Prüfen Sie die Abrechnung gewissenhaft. Es ist oft nicht leicht, formelle und inhaltliche Fehler der Abrechnung voneinander zu unterscheiden. Das aber ist von Bedeutung. Eine formell unwirksame Abrechnung löst – wie eine nicht erteilte Abrechnung – keine Zahlungspflichten aus. Beachten Sie: Sind nur einzelne Positionen formell unwirksam und lassen sich diese herausrechnen, bleibt die Abrechnung in den anderen Positionen wirksam. **Gegen die formelle Unwirksamkeit sollten Sie innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist keine Einwendungen erheben, um dem Vermieter nicht Nachhilfe für eine Nachbesserung zu geben.**

Zumeist ist zur Prüfung die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen erforderlich. Zur inhaltlichen Prüfung der Abrechnung ist sie sogar zwingend notwendig. Nur so können Sie substantiiert darlegen, welche Position Sie aus welchem Grund beanstanden.

Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (hier: in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat.

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Sie können auch nicht im Haus wohnende Personen damit beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, müssen Sie eine Nachzahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb innerhalb einer Frist von 30 Tagen mit, dass Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen.

Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie gelten im Allgemeinen noch als angemessen). Einen Anspruch auf die Übersendung

von Kopien haben die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; im preisfreien Wohnraum nur die Mieter/innen, deren Vermieter seinen Sitz nicht am Ort der Mietwohnung hat.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, ist die Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie seine Forderung ausgleichen.

### Einwendungsfrist für Mieter/innen

Auch für Mieter/innen gilt eine Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung müssen Sie dem Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen (§ 556 Abs. 3 BGB), spätere Einwendungen sind nicht mehr möglich. Ausnahme: Sie haben die Verspätung nicht zu vertreten.

Aber beachten Sie: Die Einwendungsfrist bedeutet nicht, dass Sie sich zwölf Monate mit der Bezahlung Zeit lassen können (s. o.).

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, müssen Sie auch hiergegen Einwendungen erheben und zwar selbst dann, wenn Sie dies dem Vermieter bei vorangegangenen Abrechnung bereits mitgeteilt haben.

Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen mitgeteilt, gilt die Abrechnung als richtig, geforderte Nachzahlungen sind zu leisten und mögliche Rückforderungen der Mieter/innen wegen fehlerhafter Abrechnungen sind ausgeschlossen.

Es genügt nicht, Fehler nur allgemein zu rügen, Sie müssen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen genommen haben und substantiiert darlegen, welche Kosten aus Ihrer Sicht unrichtig berechnet worden sind.

Uneinigkeit besteht in Rechtsprechung und Literatur auch zu der Frage, ob Einwendungen gegen eine formell unwirksame Abrechnung ebenfalls innerhalb der Einwendungsfrist mitzuteilen sind. Der BGH hat zu dieser Frage noch keine Entscheidung getroffen. Wir empfehlen Ihnen vorsorglich, dem Vermieter Ihre Einwendungen innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist mitzuteilen.

## ■ Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig werden – sei es wegen Preisänderungen oder wegen eines veränderten Verbrauchs im Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann sowohl vom Vermieter als auch von den Mieter/innen, vorgenommen werden. Die Anpassung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein und

ist dem anderen Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Abs. 4 und 5 BGB).

Wichtig: Eine vom Vermieter verlangte erhöhte Vorauszahlung ist auch dann zu leisten, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist und zwar selbst dann, wenn Sie gegen die Abrechnung Einwendungen erhoben haben (BGH, VIII ZR 145/07).

## ■ Verjährung

Die Ansprüche auf die Nachzahlung von Betriebskosten oder die Auszahlung eines Guthabens verjähren drei Jahre nach Zugang der Abrechnung bei den Mieter/innen. In diesem Fall müssen Sie eine vom Vermieter geforderte Nachzahlung nicht mehr leisten – können aber auch Guthaben nicht mehr einfordern.

Auch der Anspruch auf Abrechnung unterliegt der regelmäßigen Verjährung, das sollten Sie beachten, wenn Sie ein Guthaben erwarten.

Lassen Sie sich unbedingt beraten!

**Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen persönlich beraten lassen. Bringen Sie hierzu bitte Ihren Mietvertrag, Nachträge hierzu und Ihre aktuelle Betriebskostenabrechnung mit. Um Unregelmäßigkeiten bei der Abrechnung aufzudecken, ist zusätzlich die Abrechnung des Vorjahres wichtig.**



**BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.**  
Berlins engagierte und preisgünstige  
Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yardstraße 10963 Berlin  
Tel. 030 - 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)