

Was sind Betriebskosten?

Vermietende haben **12 Monate** nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit, die Betriebskosten für Deine Wohnung abzurechnen. Läuft der Abrechnungszeitraum zum Beispiel von Mai bis Ende April, müssen Vermieter:innen also bis April des darauffolgenden Jahres abrechnen. Zu den Betriebskosten zählen laufende, über das Jahr anfallende Unterhalts- und Wartungskosten der Gebäude und Wohnungen.

Folgende Kosten können Vermieter:innen grundsätzlich auf Mieter:innen umlegen:

- Grundsteuer,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- zentrale Heizungsanlagen,
- zentrale Warmwasserversorgung,
- verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung,
- Personen- oder Lastenaufzüge,
- Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege,
- Beleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Hauswart (BMV-Infoblatt 111),
- Antennen- & Breitbandkabelanlage (BMV-Infoblatt 66),
- Maschinelle Wascheinrichtungen,
- sonstige Betriebskosten.

Andere Kosten dürfen nicht umgelegt werden!

TIPP: Wirf zunächst einen Blick in Deinen Mietvertrag. Denn welche der aufgeführten Kosten Du tatsächlich tragen musst, legt Dein **Mietvertrag** fest. Wenn darin der Verweis auf **§ 2 der Betriebskostenverordnung** enthalten ist, gilt diese entsprechend.

→ kurzelinks.de/betriebskosten

WICHTIG: Sonstige Betriebskosten müssen im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt werden, wenn sie umlegbar sind. Das ist zum Beispiel bei der Dachrinnenreinigung der Fall. Werden Kosten trotz fehlender Vereinbarung jahrelang gezahlt, kann das jedoch zu einer ‚**stillschweigenden Vereinbarung**‘ werden.

Wie sieht eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung aus?

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung muss **schriftlich** erfolgen, zudem soll sie **übersichtlich** und **verständlich** sein. Sie muss sowohl die **Gesamtkosten für das Gebäude** als auch die **Kosten für Ihre Wohnung mit einem Verteilerschlüssel** aufführen. Meist wird nach Wohnfläche umgelegt. Alle enthaltenen Punkte müssen plausibel erscheinen. Komplizierte Rechnungen und Formeln müssen erklärt sein, damit sie nachvollziehbar sind.

Achte insbesondere auf folgende Kriterien:

- **Abrechnungszeitraum:** Meist wird für jedes Kalenderjahr abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum darf **maximal 12 Monate** umfassen.
- **Abrechnungs- / Wirtschaftseinheit:** Die Abrechnung muss klar zeigen, welche Einheit (zum Beispiel ein Gebäude) abgerechnet wird. In bestimmten Fällen können mehrere Gebäude zusammengefasst werden.
- **Vorauszahlungen:** Deine monatlichen Vorauszahlungen, die Du im Abrechnungszeitraum geleistet hast, müssen von den Gesamtkosten abgezogen werden. Auf Basis der Abrechnung kannst Du die Vorauszahlungen für den kommenden Abrechnungszeitraum anpassen, wenn nötig. Im Falle einer Nachforderung, kann der/die Vermieter:in die Vorauszahlungen für die Zukunft anpassen bzw. erhöhen. Als Mieter:in hast Du ein **Anpassungsrecht**, wenn die Abrechnung ein hohes Guthaben aufweist oder die geforderte Vorauszahlung unverhältnismäßig ist.
- **Zeitpunkt der Abrechnung:** Die Abrechnung muss jährlich erfolgen, sobald alle benötigten Daten verfügbar sind. Der/die Vermieter:in hat **12 Monate** Zeit, um die Abrechnung zu erstellen und Dir zuzusenden. **Nach dieser Frist können Vermieter:innen in der Regel keine Nachforderungen mehr stellen.**

→ kurzelinks.de/heizkostenabrechnung

Fristen beachten

- **Verjährung:** Ansprüche von Vermieter:innen und Mieter:innen **verjähren drei Jahre nach Zugang der Abrechnung**. Die Verjährung beginnt dabei am Schluss des Jahres. Beispiel: Du erhältst die Abrechnung am 11. November 2023. Nachforderungen und Guthaben verjähren am **31. Dezember 2026**.
- **Einwendungsausschlussfrist:** Grundsätzlich gilt, dass Du **30 Tage** Zeit hast, Nachforderungen zu leisten bzw. Einwände gegen die Abrechnung mitzuteilen und von Deinem Belegeinsichtsrecht Gebrauch zu machen. Nach 30 Tagen kann es sein, dass Vermieter:innen die Nachforderung einklagen. Unabhängig davon gilt, dass Du Einwände **innerhalb von 12 Monaten** (ab Zugang der Abrechnung) vorbringen musst. Verpasst Du diese Frist, sind Einwände ausgeschlossen und Du musst die Nachforderung bezahlen.
-  Wenn Du **innerhalb von 30 Tagen** nach Zugang der Betriebskostenabrechnung schriftlich von Deinem bzw. Deiner Vermieter:in für die weitergehende Überprüfung Einsicht in die Belege (Belegeinsicht) forderst, kannst Du vom sogenannten **Zurückbehaltungsrecht** Gebrauch machen. Dieses ermöglicht, den Nachforderungsbetrag zurückzuhalten, bis die **Überprüfung abgeschlossen** ist.
- **Guthaben-Auszahlung:** Weist die Betriebskostenabrechnung ein Guthaben aus, hast Du Anspruch auf Auszahlung dieses Guthabens. Vermietende geraten nach **30 Tagen** in Verzug. Zahlt der Vermieter das Guthaben nicht aus, **kannst Du** das Guthaben mit künftigen Mietzahlungen verrechnen. Wenn Dir Guthaben zustehen, **verfallen diese nicht nach 12 Monaten**

Belege prüfen

Hast Du nach der genaueren Durchsicht der Abrechnung Bedenken hinsichtlich der Höhe der in Rechnung gestellten Kosten oder auch einzelner Positionen? Dann solltest Du die Möglichkeit zur Überprüfung der Abrechnungsbelege in Anspruch nehmen. Diese ist auf zwei Wegen möglich:

Entweder vereinbarst Du einen **Termin** mit Deinem/Deiner Vermieter:in oder der Hausverwaltung, um Einsicht in die **Originalbelege** zu nehmen. Dieses Recht steht Dir gesetzlich zu.

Alternativ kannst darum bitten, die **Kopien der Belege zur Überprüfung zuzusenden**. Ein gesetzlicher Anspruch auf die Zusendung von Kopien besteht im Bereich freifinanzierter Wohnungen allerdings grundsätzlich nicht. Da die Belege jedoch stets am Ort der Mietwohnung vorgelegt werden müssen, empfiehlt sich diese Vorgehensweise besonders bei nicht ortsansässigen Hausverwaltungen. Doch auch örtliche Verwaltungen sind oft aus Gründen der Zeitersparnis bereit, Kopien zuzusenden. Hierfür dürfen sie im Voraus 0,26 Euro je Kopie verlangen. Viele Vermieter stellen die Belege inzwischen aber auch digital zur Verfügung.

ACHTUNG: Ist die Belegprüfung erfolgt und alles hat seine Richtigkeit, musst Du eventuell zurückbehaltene Nachforderungen zeitnah leisten oder mindestens die Kosten für die geklärten Positionen der Abrechnung zügig zahlen, **sonst gerätst Du leicht in Zahlungsverzug**.

Betriebskostenabrechnung zu hoch Was können Mieter:innen tun?

Viele Mieter:innen erhalten in den kommenden Wochen ihre Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen oder haben diese bereits erhalten. Oft sind die Abrechnungen fehlerhaft, wie wir in unserer Rechtsberatung immer wieder feststellen. Wir haben zusammengetragen, wie Du in diesen Fällen rechtssicher vorgehen kannst.

In Kürze

- Überprüfung der Abrechnung
 - nach formalen Kriterien
 - nach Mietvertrag
 - nach Abrechnung des Vorjahres
- Fristen beachten und Zurückbehaltungsrecht
- Belege anfordern

Wichtig: Haushalte, auch normalverdienende, können Nachforderungen vom Jobcenter erstattet bekommen!

 **BMV-Infoblatt 129**