

Betriebskosten: Die gesetzlichen Regelungen

Im Rahmen der Mietrechtsreform wurden 2001 erstmals Regelungen über die Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Die Regelungen sind in den Paragraphen 556, 556a und 560 zusammengefasst. Hier die wichtigsten Inhalte:

Betriebskosten müssen wirksam vereinbart sein

- Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter neben der Grundmiete Betriebskosten trägt. Das heißt im Umkehrschluss: Ohne eine solche Vereinbarung sind Betriebskosten bereits in der Miete enthalten. Betriebskosten können als Pauschale (ohne Abrechnung) oder als Vorauszahlung (mit Abrechnung) vereinbart werden. Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Was sind Betriebskosten?

- Im § 556 Abs. 1 BGB sind Betriebskosten wie folgt definiert.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

- Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die **Betriebskostenverordnung** (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347).

☞ *Sie finden die vollständige Aufstellung aller zulässigen Betriebskostenpositionen in unserem Merkblatt „Betriebskosten – was darf umgelegt werden?“.*

- Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Unternehmens angesetzt werden könnte (allerdings ohne Umsatzsteuer).
- Die umlegbaren Positionen sind abschließend in § 2 der BetrKV aufgeführt.
- **Keine Betriebskosten** und damit in keinem Fall umlegbar sind u.a. Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten.

☞ *Achtung: Mieter von Eigentumswohnungen finden solche Positionen oft in ihrer Betriebskostenabrechnung vor. Der Wohnungseigentümer muss dafür zahlen, der Mieter aber nicht!*

Wann muss abgerechnet werden?

- Über Betriebskostenvorauszahlungen ist **jährlich** abzurechnen. Das heißt, der Abrechnungszeitraum beträgt grundsätzlich 12 Monate. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorliegen.

Beispiel: Abrechnungszeitraum 1. Oktober bis 30. September

Die Abrechnung muss bis zum 30. September des Folgejahres vorliegen

Dies ist zugleich eine Ausschlussfrist für Nachzahlungen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter Nachzahlungen nur noch geltend machen, wenn er nachweisen kann, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hat.

- **Einwendungen gegen die Abrechnung** muss der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nur noch geltend machen, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat.

☞ *Achtung: Muss der Mieter im Ergebnis der Abrechnung eine Nachzahlung leisten, so gerät er 30 Tage nach Zugang der Abrechnung in Zahlungsverzug, wenn er in der Abrechnung darauf aufmerksam gemacht wurde sowie nicht eine spätere Fälligkeitsfrist vom Vermieter festgelegt wurde.*

☞ *Die Frist von 30 Tagen gilt auch für die Auszahlung eines Guthabens durch den Vermieter.*

- Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit

- Bei der Abrechnung von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Der Vermieter wirtschaftet nur dann ordnungsgemäß, wenn er nur diejenigen Betriebsleistungen erbringt oder erbringen lässt, die zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich, nicht überteuert und nicht vermeidbar sind. Dabei steht ihm aber ein gewisser Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu.

Abrechnungsmaßstab

- Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Mieter kann durch gesetzliche Regelungen (z.B. Heizkostenverordnung für Heiz- und Warmwasserkosten) vorgegeben sein.
- Die Verteilung der Kosten kann auch zwischen dem Mieter und dem Vermieter vereinbart werden.
- Im Übrigen sind die Kosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.
 - ☞ **Achtung: Es ist immer von der Gesamtwohnfläche des Hauses auszugehen, nicht von der gerade vermieteten Fläche!**
- Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
- Ist bisher etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter einseitig durch Erklärung in Textform* bestimmen, dass künftig Betriebskosten ganz oder teilweise verbrauchsabhängig abgerechnet werden sollen. Diese Erklärung ist nur zu Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, ist diese entsprechend herabzusetzen.
- Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

* **Erklärung in Textform:** Die Textform trägt den modernen Nachrichtenübermittlungstechnologien Rechnung. Im Gegensatz zur Schriftform muss die Erklärung nicht auf einem Original und nicht eigenhändig unterschrieben vorliegen. Die Erklärung muss in einer Urkunde oder einer anderen zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise abgegeben werden, die Person des Erklärenden muss genannt sein und der Abschluss der Erklärung muss durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht sein.

Veränderungen von Betriebskosten

- **Pauschalen: Erhöhungen** der Betriebskosten kann der Vermieter durch Erklärung in Textform* anteilig auf die Mieter umlegen, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart ist. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Rückwirkende Erhöhungen kann der Vermieter vom Zeitpunkt der Erhöhung an, höchstens aber vom Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres geltend machen, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Bei **Ermäßigungen** von Betriebskosten ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an zu senken. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen
- **Vorauszahlungen:** Sowohl der Vermieter als auch der Mieter kann nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform* eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Literaturempfehlungen:

- 📖 „Die zweite Miete“ (6,00 €)
- 📖 „Das Mieterlexikon“ (13,00 €)

Vortragsangebote zum Thema Betriebskosten gibt es regelmäßig. Die Termine entnehmen Sie bitte unserem Veranstaltungsplan, der in der Geschäftsstelle ausliegt.

Individuelle Beratungen und Prüfungen von Betriebskostenabrechnungen sind im Rahmen der Mitgliedschaft im Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. möglich. Jedes Jahr kommt eine Abrechnung, und nach Erkenntnissen des Deutschen Mieterbundes ist deutschlandweit jede zweite Abrechnung fehlerhaft – schon deshalb lohnt sich die Mitgliedschaft im Mieterverein!

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11 **E-Mail:** info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de