

7. JANUAR 2021

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Betriebskostenabrechnung: Fakten und Fristen, die jeder kennen sollte

- *Für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung müssen Vermieter ihrem Mieter die Abrechnung bis spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums zukommen lassen*
- *Die Zahlungsfrist für Rück- und Nachzahlungen liegt bei jeweils 30 Tagen*
- *Der Mieter hat ein Jahr Zeit, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und gegebenenfalls Einwände gegen die Abrechnung zu erheben*

Berlin, 7. JANUAR 2021 – Alle Jahre wieder: Eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung kann für ordentlich Zündstoff zwischen Vermieter und Mieter sorgen. Manchmal ist ein zu hoher Verbrauch schuld, manchmal liegt es am falschen Umlageschlüssel. Pünktlich zum Jahresbeginn stellen sich daher viele Mieter die Frage, ob ihre Betriebskostenabrechnung korrekt und ordnungsgemäß ist. Doch worauf müssen Mieter und Vermieter achten? McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, hat die wichtigsten Fakten und Fristen nachfolgend zusammengefasst.

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten werden als Kosten definiert, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes sowie der Nebengebäude, Anlagen und des Grundstücks laufend entstehen. Es handelt sich also um wiederkehrende und regelmäßige Kosten.

Die Betriebskostenabrechnung erhalten Mieter einmal jährlich, abhängig vom jeweiligen Beginn ihres Mietvertrags. Dabei gibt es einige Mindestvoraussetzungen zu beachten, damit die Abrechnung formal korrekt ist – dazu gehören: Angabe des Abrechnungszeitraums, Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erklärung des verwendeten Verteilerschlüssels, Kostenanteil des Mieters, Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen und Summe der Rück- beziehungsweise Nachzahlung. Für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung müssen Vermieter ihrem Mieter die Abrechnung bis spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zukommen lassen. Ein Beispiel: Bei einem Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 muss der Mieter die Betriebskostenabrechnung spätestens am 31. Dezember 2021 erhalten. „Die Ein-Jahres-Frist für den Vermieter gilt auch, wenn der Mieter in der Zwischenzeit ausgezogen ist“, weiß Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Und weiter: „Der Mieter hat kein Anrecht, vom Vermieter zu verlangen, die Abrechnung früher zu erhalten.“ Grundsätzlich dürfen die

Betriebskosten über einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten abgerechnet werden.

Was darf in der Betriebskostenabrechnung enthalten sein?

Generell kann der Vermieter viele Kosten auf die Mieter umlegen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist. Dabei müssen im Mietvertrag nicht alle Posten genannt werden. Unter Betriebskosten fallen alle gängigen, umlagefähigen Betriebskosten nach dem Katalog der Betriebskostenverordnung. Folgende Kosten darf der Vermieter umlegen: Grundsteuer, Versicherungen, Gebäudereinigung und Gartenpflege, Müllentsorgung, gemeinsam genutzte Gebäudeteile und warme Betriebskosten (Kosten für Heizung und Warmwasser). Weitere umlagefähige Nebenkosten sind die Wartung von Rauchmeldern, die Abwassergebühr sowie jegliche Kosten für Antennen- oder Kabelanschlüsse. Der Vermieter ist für die Kosten der Erhaltung und Verwaltung zuständig. Die folgenden Kosten können daher nicht auf die Mieter umgelegt werden: Leerstand, Verwaltungskosten, Instandhaltung und -setzung.

Die Kosten für den Hausmeister können auf die Mieter umgelegt werden. „Reparaturen, die vom Hausmeister erledigt werden, müssen allerdings von den Kosten für den Hausmeister abgezogen werden, da diese nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen“, sagt Klauser von McMakler. Zudem hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil vom 18. Dezember 2019 (Az: VIII ZR 62/19) entschieden, dass es sich bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragenden Verwaltungskosten handelt.

Frist für die Nachzahlung des Mieters

Wurde die Betriebskostenabrechnung korrekt erstellt und hat eine Nachzahlung des Mieters zur Folge, muss dieser den ausstehenden Betrag binnen 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zahlen. „Individuell besteht jedoch die Möglichkeit, eine Ratenzahlung der Forderung mit dem Vermieter zu vereinbaren. Dieser ist allerdings nicht dazu verpflichtet, eine Ratenzahlung zu akzeptieren“, lässt Immobilienexperte Klauser wissen.

Zahlungsfrist für das Guthaben des Mieters

Bei Versäumung der Abrechnungsfrist durch den Vermieter kann dieser keine Nachforderungen mehr stellen. Wird die Frist versäumt, hat das in der Regel eine komplette Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung zur Folge. Nur wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die Verspätung nicht selbst verschuldet war, sind Ausnahmen zulässig. „Der Mieter hingegen behält das Anrecht auf eine Rückzahlung seines Guthabens, wenn die tatsächlichen, umlagefähigen Nebenkosten niedriger waren als die geleistete Vorauszahlung – auch wenn die Abrechnung nicht fristgerecht bei ihm eingegangen ist“,

betont Klausner. Das Guthaben muss der Vermieter innerhalb von 30 Tagen zurückzahlen – entweder per Auszahlung auf das Konto des Mieters oder als Gutschrift bei der nächsten Betriebskostenabrechnung.

Frist für Widerspruch durch den Mieter

Wenn der Abrechnungszeitraum vom Vermieter eingehalten wurde, hat der Mieter ein Jahr Zeit, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und gegebenenfalls Einwände gegen die Abrechnung zu erheben. Dabei beginnt der Zeitraum am Ende des Monats, in dem der Mieter die Abrechnung erhalten hat. Ein Beispiel: Der Zugang der Betriebskostenabrechnung erfolgt am 12. März 2021. Der Mieter hat die Möglichkeit, bis zum 31. März 2022 Einwände gegen die Abrechnung zu erheben. „Die Widerspruchsfrist hat dabei keinen Einfluss auf die Fälligkeitsfrist der Nebenkosten. Mieter können auf mögliche Fehler hinweisen und die Nachforderung zunächst mit Vorbehalt auf Rückforderung zahlen oder bei einem eindeutigen Fehler nur den berechtigten Anteil zahlen und den Widerspruch schriftlich und begründet abgeben“, erklärt Klausner von McMakler.

Nach Ablauf der Ein-Jahres-Frist kann der Mieter keine Einwände mehr erheben und muss die Abrechnung unverändert hinnehmen. In dem vorliegenden Fall (Urteil vom 12. Mai 2010, Az: VIII ZR 185/09) hatte ein Mieter in den Jahren 2003 und 2004 jeweils Widerspruch gegen seine Betriebskostenabrechnung eingelegt, da er aufgrund einer fehlenden Vereinbarung nicht dazu verpflichtet sei, die auf ihn umgelegte Grundsteuer zu zahlen. Im Jahr 2005 legte der Vermieter die Grundsteuer erneut auf den Mieter um, dieser äußerte sich allerdings nicht mehr zu dieser Abrechnung. Der BGH hat entschieden, dass der Mieter die Grundsteuer für das Jahr 2005 bezahlen muss, da er keinen fristgerechten Einwand erhob. Der Mieter argumentierte zwar, dass er in den Jahren zuvor bereits Einwand erhoben hatte und der Vermieter somit weiß, dass er nicht bereit sei, die Grundsteuer zu bezahlen. Die Richter haben jedoch geurteilt, dass der Mieter dem Vermieter auch dann Einwände innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen muss, wenn er diese bereits gegenüber früheren Abrechnungen erhoben hatte.

Fazit

„Damit Mieter keine bösen Überraschungen nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung erwarten, sollten sie sich ausreichend über die Regelungen in ihrem Mietvertrag und der Betriebskostenverordnung informieren. Bei Fehlern in der Abrechnung können so angemessene Maßnahmen eingeleitet werden. Für Vermieter ist es wichtig, die Fristen und formalen Anforderungen der Betriebskostenabrechnung einzuhalten. In jedem Fall sollten beide Parteien die Abrechnung genauestens prüfen“, resümiert Klausner von McMakler.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.