



# Umlage von Betriebskosten

Die Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten ist im Mietrecht geregelt. Der Katalog der Betriebskostenarten findet sich in der am 1.1.2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung (BetrKV). Folgendes sollten Sie zum Thema Betriebskosten beachten:

## 1. Betriebskosten ausdrücklich umlegen

Die Betriebskosten (insbesondere Grundsteuer, Kosten der Wasser Ver- und Entsorgung, Heizkosten, Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr sowie Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen) können Sie mit Ihrem Mieter nur abrechnen, wenn Sie jede einzelne Betriebskostenart ausdrücklich im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt haben. Insbesondere sollte im Mietvertrag schriftlich vereinbart werden, dass der Mieter die Betriebskosten trägt.

## 2. Vorauszahlungen nicht vergessen

Vor allem sollte im Mietvertrag schriftlich eine eindeutige Regelung getroffen werden, dass auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten sind, und dass diese Vorauszahlungen im Falle erhöhter Kosten auch entsprechend erhöht werden können.

## 3. Realistische Höhe unumgänglich

Immer wieder wird der Fehler gemacht, dass die Vorauszahlungen zu niedrig vereinbart werden. Sie als Vermieter treten dann in Vorlage und haben vielleicht trotz ordnungsgemäßer Abrechnung Mühe, zu Ihrem Geld zu kommen. Deshalb ist es unumgänglich, die Vorauszahlungen in realistischer Höhe zu vereinbaren. Anhaltspunkt für die Höhe sollte die Vorjahresabrechnung mit einem kleinen Zuschlag (allg. Teuerung) sein.

## 4. Umlageschlüssel

Auch nach der Mietrechtsreform gelten für bestehende Mietverhältnisse die vereinbarten Umlageschlüssel weiter. Sie können aber gegenüber Ihrem Mieter erklären, dass Sie die Betriebskosten zukünftig abweichend von der bestehenden Vertragslage nach dem neuen gesetzlichen Modell umlegen möchten.

Wird in neuen Mietverträgen nichts abweichendes vereinbart, so sind verbrauchsabhängige oder verursachungsabhängige Betriebskosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Anders erfasste Betriebskosten sind nach der Wohnfläche umzulegen. Für die Heizkosten sind gesetzliche Umlagemaßstäbe in der HeizkostenVO vorgeschrieben. Dort ist anteilig nach Verbrauch und nach Fläche abzurechnen.

## 5. Die Abrechnung der Betriebskosten

Über die Vorauszahlungen muss jährlich schriftlich abgerechnet werden. Die schriftliche Abrechnung muss unter anderem enthalten:

- Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der jeweiligen Verteilerschlüssel sowie
- die Berechnung des Kostenanteils des Mieters

**Praxishinweis:** Bei der Abrechnungsfrist handelt es sich um eine **Ausschlussfrist**. Rechnen Sie nicht innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode mit Ihrem Mieter über die vorausgezahlten Betriebskosten ab, so können Sie vom Mieter keine Nachzahlung mehr verlangen.

## 6. Prüfungs- und Einwendungsrechte des Mieters

Der Mieter hat nach Zugang der Betriebskostenabrechnung ein Prüfungsrecht. Er kann in zu Grunde liegende Belege Einsicht nehmen oder Fotokopien hiervon verlangen. Die Rechtsprechung geht mehrheitlich von einem ca. vierwöchigen Prüfungszeitraum aus. Danach wird die Abrechnung fällig, wenn Sie den gesetzlichen Anforderungen genügt und der Mieter keine Zurückbehaltungsrechte geltend machen kann. Insgesamt kann der Mieter seine Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb eines Jahres seit Zugang vorbringen. Diese Frist berührt aber seine Zahlungspflicht nicht, sondern bezweckt nur, den Mieter aus Gründen der Rechtssicherheit mit Einwendungen auszuschließen, die er später als ein Jahr gegen die Betriebskostenabrechnung vorbringt.

## 7. Kein Risiko eingehen

Sofern bei Abschluss des Mietvertrags insbesondere im Hinblick auf die Umlage der Betriebskosten nur der geringste Zweifel auftritt, sollten Sie vor dem Unterschreiben Ihren örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung aufsuchen. Lassen Sie sich dort fachkundig beraten.

*Nutzen Sie den Service unserer Organisation!*



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Deutschland

verantwortlich: Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Wa. 01/04)