

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 18.09.2024 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2024

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Aktuelles

1. Oktoberveranstaltung des BWE

Die jährliche „Oktoberveranstaltung“ bitten wir bereits jetzt vorzumerken. Sie wird zusammen mit der Sparkasse im Landkreis Cham am

Dienstag, 22. Oktober 2024, ab 18:30 Uhr
im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Str. 1, Cham

stattfinden. Die Veranstaltung ist kostenlos. Sie sind recht herzlich eingeladen.

Es wird folgende Themen geben:

- 1. Martin Wanninger, Vertriebsdirektor Immobilien- und Versicherungszentrum, Sparkasse Cham**
Thema: Maßgeschneiderte Sicherheiten für Vermietende – Absicherung rund um das vermietete Objekt
- 2. Dr. Andreas Stangl, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern, Kreisvorsitzender BWE Cham**
Thema: Fallstricke für Vermieter im Mietverhältnis
- 3. Dipl.-Kaufmann Sebastian Wilder (Univ.), Wilder & Partner Steuerberater, Cham**
Thema: Steuerrecht beim Erben und Vererben

Eine gesonderte Einladung wird noch erfolgen.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Montag, **7. Oktober 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

b) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **17. Oktober 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

c) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **31. Oktober 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

d) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Ort : Weiden
 Termin : Mittwoch, **6. November 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

e) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg
 Termin : Mittwoch, **20. November 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

f) Mängel am Bau

Ort : Regensburg
 Termin : Donnerstag, **28. November 2024**, 9:00 bis 16:30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 485,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg oder Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhrl)

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

II. Aktuelle Themen

Thema: Die Betriebskostenabrechnung bei Wohnraum / Mietrecht

1. Einleitung

Die Betriebskostenabrechnung ist notwendig, damit der Vermieter gegenüber dem Mieter die so genannten „Betriebskosten“ abrechnen kann. Dabei sind eine Reihe von formalen Anforderungen zu beachten. Zudem sind auch neue gesetzliche Anforderungen zu beachten, z.B. CO2KostAufG, welches erstmals für die Abrechnungszeiträume 2023 greifen wird.

Die Problematik der Betriebskostenabrechnung stellt sich für den Vermieter sowohl bei Wohnraummietverhältnissen als auch bei Geschäftsraummietverhältnissen. Die Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis ist aber nur dann notwendig, wenn und soweit im Mietvertrag eine Abrechnung der Betriebskosten vereinbart ist.

Soweit beispielsweise eine Inklusivmiete vereinbart wurde, in der die Betriebskosten enthalten sind, ist der Vermieter weder berechtigt noch verpflichtet, über die in der Miete enthaltenen Betriebskosten abzurechnen bzw. Auskunft oder Rechenschaft zu erteilen.

Gleiches gilt bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale, mit der die Betriebskosten ungeachtet ihrer Höhe abgegolten sein sollten.

Kurz gesagt, eine Betriebskostenabrechnung ist notwendig, wenn im Mietvertrag die Umlage der Betriebskosten und deren Abrechnung vereinbart wurde bzw. auf Grund gesetzlicher Vorschriften, etwa bei der Heizkostenverordnung und CO2KostAufG, eine Abrechnung notwendig ist. Nachfolgend werden die Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung dargestellt.

2. Die Betriebskostenabrechnung

2.1. Der Abrechnungszeitraum

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Betriebskostenvorauszahlung bei Wohnraum jährlich abzurechnen. Dies bedeutet, dass eine längere als die jährliche Abrechnungsperiode, als **Abrechnungszeitraum** nicht zulässig ist.

Zu berücksichtigen ist, dass jährlich nicht dem Kalenderjahr entsprechen muss. Dies kann insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser betreffen, die oft nicht nach dem Kalenderjahr, sondern nach der Heizperiode abgerechnet werden. Es können also durchaus zwei unterschiedliche Abrechnungszeiträume für dasselbe Mietverhältnis bestehen.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen kann der Abrechnungszeitraum frei vereinbart werden¹. In der Praxis begegnen jedoch kaum andere Abrechnungszeiträume als ein Jahr. Wird keine abweichende Vereinbarung getroffen, gilt deshalb nach der Verkehrssitte der Jahreszeitraum². Eine Änderung des vereinbarten Abrechnungszeitraums ist nur ausnahmsweise und unter Beachtung des billigen Ermessens nach § 315 BGB möglich. Hierzu sind wichtige Gründe notwendig, wie beispielsweise die Anpassung an die Abrechnungsperiode des Stromliefere-

¹ OLG Düsseldorf ZMR 1998, 219

² Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 3195

ranten³. Denkbar, wenn praktisch auch höchst selten, ist eine Änderung des Abrechnungszeitraums im allseitigen Einvernehmen unter Bildung eines Rumpfjahres. Die Abrechnungshöchstgrenze, d. h. ein Jahr, darf dadurch nicht überschritten werden⁴.

2.2. Wechsel der Vertragsparteien

Bei einem **Mieterwechsel** während des Betriebskostenabrechnungszeitraums hat der bisherige Mieter bei verbrauchsabhängigen Kosten einen Anspruch auf Zwischenablesung. Dies bedeutet aber nicht eine Pflicht des Vermieters, zu diesem Zeitpunkt eine Zwischenbetriebskostenabrechnung vorzunehmen⁵. Die Abrechnung hat auch hier erst nach Ablauf der ganzen Betriebsabrechnungsperiode zu erfolgen.

Bei einem **Vermieterwechsel** während des Betriebskostenabrechnungszeitraums gilt, dass dann, wenn Betriebskostenvorauszahlung für einen Zeitraum vor Eigentumsübergang erst nach dem Eigentumsübergang abgerechnet wird, die Rückzahlungsverpflichtung den neuen Vermieter trifft⁶. Dieser muss dann über die Betriebskosten des gesamten Betriebskostenabrechnungszeitraums abrechnen. Dieser ist Inhaber des Nachforderungsanspruchs und konsequenterweise auch zur Auszahlung von Guthaben verpflichtet. Ein Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks hat bei einem im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnisses über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen, die vor der Anordnung liegen.

Entscheidend ist somit, wer am Ende des Abrechnungszeitraums im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, dieser muss den Gesamtzeitraum als Vermieter abrechnen!

Hinweis:

In vielen Kaufverträgen über vermietete Immobilien werden diese Themen stiefmütterlich behandelt! Verkäufer und Käufer sollten dies im Innenverhältnis regeln, d.h. Abrechnungsfrist, Belege übergeben, Ausgleichspflichten bei Guthaben/Nachzahlungen.

2.3. Mindestinhalt der Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung wird in der Regel schriftlich niedergelegt und getrennt für jedes Mietverhältnis erstellt und muss jedem Mieter zugehen. Bei preisfreiem Wohn- und Geschäftsraum ist keine Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder Textform i. S. v. § 126b BGB notwendig (keine eigenhändige Unterschrift nötig).

Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung ergeben sich aus § 259 BGB (Rechenschaftspflicht) und einer grundlegenden Entscheidung des BGH vom 23.11.1981⁷. Es sind daher folgende **Mindestangaben** notwendig:

³ LG Berlin GE 2002, 1627; AG Köln WuM 1997, 232

⁴ AG Köln WuM 1997, 232

⁵ AG Neuss DWW 1991, 245

⁶ OLG Naumburg NZM 1998, 806

⁷ BGH ZMR 1982, 108; *Schmidt/Futterer*, Mietrecht, § 556 BGB, Rn 334

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angaben und Erläuterung des Abrechnungsmaßstabs
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- den Abzug der Vorauszahlung des Mieters

Die Abrechnung muss gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein.

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.⁸

Nachfolgend eine Checkliste für Vermieter zur Prüfung der Berechtigung der eigenen Betriebskostenabrechnung.

CHECKLISTE:

1. Darf eine Betriebskostenabrechnung durchgeführt werden?
 - Ist im Mietvertrag überhaupt eine Betriebskostenabrechnung vereinbart?
Nach dem Gesetz sind Betriebskosten Bestandteil der Miete, sie müssen nicht extra bezahlt werden. Steht im Mietvertrag nichts zu Betriebskosten, muss der Mieter auch nicht extra zahlen (Ausnahme Heizkostenverordnung, CO2KostAufG).
Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart und keine Betriebskostenvorauszahlungen, muss keine Betriebskostenabrechnung erstellt werden.
 - Ist die Betriebskostenvereinbarung wirksam, insbesondere ist sie hinreichend bestimmt?
Der Wortlaut ist entscheidend. Bei Vereinbarung der BetrKV kann der Vermieter bis zu 16 verschiedene Betriebskostenarten zusätzlich zur Miete verlangen. „Sonstige Betriebskosten“ müssen namentlich aufgeführt werden. Steht in der Vereinbarung lediglich, der Mieter trägt die Nebenkosten, ist dies zu ungenau und unwirksam. Werden nur einzelne Betriebskostenarten aufgezählt, gilt grundsätzlich, dass der Mieter nur die ausdrücklich aufgezählten Kosten zusätzlich zur Miete zahlen muss.
2. Bezieht sich die Betriebskostenabrechnung auf die richtige Mietsache?
Bezieht sich die Betriebskostenabrechnung auf die richtigen Räume und den richtigen Mieter? Hier sollte überprüft werden, ob die Adresse richtig ist und der richtige Mietername eingetragen ist. Häufig werden hier Positionen vermengt oder versehentlich falsch zugeordnet.
3. Rechnet die richtige Person ab?
 - Vermieterwechsel?
Bei einem Eigentümerwechsel tritt der neue Vermieter kraft Gesetz in den Mietvertrag ein. Bei Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode muss grundsätzlich der neue Vermieter die Betriebskosten abrechnen. Für bereits abgeschlossene Abrechnungsperioden ist alleine der alte Vermieter zur Abrechnung berechtigt/verpflichtet.
Sollte für ein Haus oder eine Eigentumswohnung die Zwangsverwaltung angeordnet werden,

⁸ BGH, Urteil vom 19. Juli 2017 – Az.: VIII ZR 3/17

weil der Vermieter zahlungsunfähig ist, muss die Betriebskostenvorauszahlung an den Zwangsverwalter gezahlt werden. Dieser muss dann aber auch abrechnen.

- Dritter rechnet ab?

Ein Dritter ist zur Abrechnung für den Vermieter nur berechtigt, wenn dies bereits durch den Vertrag festgelegt ist bzw. dieser in der Vergangenheit eine Vollmacht vorgelegt hat oder der Betriebskostenabrechnung beifügt.

4. Abrechnungseinheit eingehalten?

- Wurden Abrechnungseinheiten richtig gebildet?

Verschiedene über ein Stadtgebiet verstreut liegende Gebäude können keine Abrechnungseinheit bilden.

- Berücksichtigung nur von Kosten, die die Abrechnungseinheit betreffen?

Keine Berücksichtigung von fremden Gebäuden, die nicht zur Abrechnungseinheit gehören. Belege vorab prüfen, ob der Abrechnungseinheit zurechenbar.

5. Richtiger Abrechnungszeitraum?

- Jahreszeitraum?

Eine Betriebskostenabrechnung muss sich jeweils auf den Zeitraum eines Jahres (12 Monate) beziehen. Willkürlich gewählte Zeiträume, wie z.B. 16 Monate können nicht Grundlage für Betriebskostennachforderungen sein.

- Nichtwohnraummietverhältnisse: Liegen abweichende Vereinbarungen vor?

Im Geschäftsraummietrecht besteht Vertragsfreiheit, hier können auch abweichende Abrechnungsperioden festgesetzt werden.

- Beziehen sich Kosten nur auf den Abrechnungszeitraum?

Kritisch prüfen, ob die abgerechneten Positionen auch in den entsprechenden Abrechnungszeitraum hineinfallen.

- Richtige nachvollziehbare Kostenaufteilung?

Werden Betriebskosten entsprechend dem Abrechnungszeitraum abgerechnet, werden diese korrekt aufgeteilt!

6. Wurden nur umlegbare Betriebskosten berücksichtigt?

- Umlegung nur der vereinbarten Kostenpositionen?

- Können die angesetzten Kosten den vereinbarten Betriebskostenpositionen zugeordnet werden?

- Wohnraum: Wurden Betriebskosten außerhalb der BetrKV berücksichtigt?

Andere als die dort aufgeführten 16 Betriebskostenpositionen können im Wohnraummietrecht nicht umgelegt werden. »Sonstige Betriebskosten« nach § 2 Nr. 17 BetrKV erfordern eine ausdrückliche Vereinbarung, d.h. namentliche Aufzählung im Mietvertrag.

7. Wirtschaftlichkeit?

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz im preisgebundenen Wohnraum nach § 20 Abs. 1 Satz 2 NMV, § 24 Abs. 2 BV, im preisfreien Wohnraum nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, im Geschäftsraum nach § 242 BGB.

Sind die aufgewendeten Betriebskosten für die Mietsache angemessen?

Elemente der Wirtschaftlichkeit:

- Ortsüblichkeit des Kostenansatzes
- Plausibilität (Vorjahr)
- Vermeidung zu hohen Leistungsbezugs (zu kurze Wartung)
- Preisgünstige Vergabe (Sammelversicherung, Sammelvergabe)

Sind die vom Vermieter gezahlten Entgelte angemessen?

Wurden Eigenleistungen des Vermieters richtig bewertet?

8. Betriebskostenumlegung?

- Voraufteilungen beachtet?

Besonders bei Wohn- und Geschäftsräumen im gleichen Gebäude muss oft eine Voraufteilung durchgeführt werden. Es gilt der Grundsatz, dass bei einem gemischt genutzten Gebäude die Wohnraummiete nicht mit Kosten zu belasten ist, die durch die gewerbliche Nutzung entstehen.

- Richtiger Umlegungsschlüssel zutreffend angewandt?
- Vorrang vereinbarter Umlageschlüssel (Ausnahme: Heizkostenverordnung/CO2KostAufG bzw. bei erfasstem Verbrauch/Verursachung)
- Bei einseitiger Festlegung: Billiges Ermessen?
- Bei geänderten Umlageschlüssel: Änderung wirksam?
- Bei fehlender vertraglicher Regelung: Gesetzliche Abrechnungsmaßstäbe beachtet? Mit der Mietrechtsreform ist festgelegt, dass die Betriebskosten nach der Fläche umzulegen sind, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- Korrekte Berücksichtigung von Leerständen?

Es ist unzulässig, dass der Vermieter eine Wohnung, die leer gestanden hat, bei der Betriebskostenabrechnung nicht berücksichtigt. Man muss vielmehr die Betriebskosten für diese Wohnung berechnen und sie als Vermieter selbst tragen.

9. Richtige Ermittlung der Bezugfaktoren für die Umlageschlüssel?

- Sind die richtigen Zählerstände angesetzt?
- Sind die Flächenansätze richtig?
- Sind die angesetzten Betriebskosten auch tatsächlich angefallen?

10. Abrechnung formell ordnungsgemäß?

- Geordnete Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung?
- Enthält die Betriebskostenabrechnung die erforderlichen Mindestangaben?
 - Angabe Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung
 - Abrechnungsmaßstab, soweit nicht bereits bekannt
 - Berechnung des Mieteranteils
 - Angabe der Vorauszahlungen
- Notwendige Erläuterungen gegeben?
- Entspricht die Betriebskostenabrechnung eventuell getroffenen Vereinbarungen?

11. Abrechnung der Heizkosten? CO2KostAufG?

- Sind die Werte der Heizkostenverteilung richtig übernommen?
- Ist die Heizkostenverteilung richtig?
- CO2KostAufG berücksichtigt?

12. Mieterwechsel: Betriebskostenaufteilung zwischen den Mietparteien richtig?

- Zeitanteil?
- Verbrauchsanteil?
- Vorrangige vertragliche Regelungen?

13. Vorauszahlungen berücksichtigt?

- Abrechnung nach tatsächlichen Vorauszahlungen, Ist-Zahlen?
- Bei Minderzahlungen: Richtige Anrechnung auf die Vorauszahlungen?
- Alle Vorauszahlungen berücksichtigt?

14. Betriebskostenabrechnung rechnerisch richtig?

15. Betriebskostennachzahlung durchsetzbar?

- Nachforderung wegen Versäumung der Ausschlussfrist im Wohnraummietrecht ausgeschlossen?
- Bei fehlender Ausschlussfrist: Verwirkung der Betriebskostennachforderung eingetreten?
- Ist die Betriebskostennachforderung verjährt?

16. Einsichtsrecht des Mieters

- Belegeinsicht oder Übersendung Fotokopien?
- Bei Belegeinsicht: Originalbelege und geordnete Vorlage?
- Bei Fotokopien: Sind die verlangten Kosten angemessen?

Zusammenstellung der Gesamtkosten

„Geordnete Zusammenstellung“ heißt, die Betriebskostenabrechnung muss übersichtlich gegliedert und auch für einen Durchschnittsmieter, der nicht täglich mit diesen Dingen zu tun hat, verständlich sein.

Hierzu gehört eine Konkretisierung nach den einzelnen Kostenpositionen⁹. Die Konkretisierung hat sich möglichst nach den jeweils vereinbarten Kostenpositionen, bei Wohnraum in der Regel nach dem Katalog des § 2 BetrKV zu richten. Eine Einzelaufgliederung nach Unterpositionen der einzelnen Kostenarten des § 2 BetrKV ist nicht erforderlich (strittig)¹⁰.

Der BGH hat dies bestätigt im Zusammenhang mit den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Danach darf der Vermieter diese Kosten in einer einzigen Position zusammenfassen¹¹. Dies bedeutet im Ergebnis, dass der BGH die Auffassung vertritt, dass keine schematische Anbindung an die Kostenarten des § 2 BetrKV gegeben ist. Entscheidend ist, ob die Abrechnung nachvollziehbar und prüffähig ist. Eng zusammenhängende Kosten, für die der gleiche Schlüssel gilt, dürfen in einer Abrechnung zusammengefasst werden. Die Instanzgerichte folgen dieser Entscheidung. Der Vermieter darf in einer Betriebskostenabrechnung auch Kosten für Wasser, Abwasser und Grundstücksentwässerung in einer Position zusammenfassen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Rechnung des Versorgers die gleiche Zusammenfassung enthält und wenn der Vermieter meint, dass für alle drei Positionen der gleiche Umlageschlüssel gilt¹².

Bei preisgebundenem Wohnraum erfordert § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG i.V.m. § 20 Abs. 4 Satz 1, § 4 Abs. 7 und 8 NMH 1970 eine Berechnung und Erläuterung. Es bedarf aber keiner zusätzlichen Erläuterung auch bei Kostenänderung gegenüber Vorjahren¹³.

Der Vermieter darf Kaltwasser- und Entwässerungskosten gemeinsam mit den Heizkosten abrechnen. Dies gilt auch dann, wenn für die „Abrechnungskreise“ kalte Betriebskosten und Heizkosten jeweils gesondert Vorauszahlungen vereinbart sind¹⁴.

Die Gesamtkosten dürfen auch nicht um Kürzungsbeträge bereinigt werden¹⁵. Die Gesamtkosten sind nach Ansicht des BGH auch dann anzugeben, wenn sie nur teilweise umgelegt werden. Die Angabe der insoweit schon bereinigten Kosten genügt nicht. Für den Mieter müsste schon aus der Abrechnung selbst ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt wurden, denn auch diese haben Einfluss auf die dem Mie-

⁹ AG Aachen WuM 1999, 305

¹⁰ *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 3207; a. A.: die herrschende Meinung, z.B. AG Berlin-Mitte NJW-RR 2002, 656; *Langenberg*, Zur Umlage der Wärmelieferungskosten beim Nahwärme-Contracting, WuM 2004, 672

¹¹ BGH InfoM 2011, 427

¹² LG Itzehoe InfoM 2011, 370

¹³ BGH InfoM 2010, 116 entgegen der bislang h. H. in Literatur und Rechtsprechung!

¹⁴ BGH InfoM 2012, 2

¹⁵ BGH InfoM 2007, 60

ter angelasteten Kosten.

Dadurch vermeidet der Vermieter die Aufteilungsproblematik, da er nur die umlagefähigen Kosten angeben muss, die in einem Vertrag geregelt sind. Die anderen Kosten müssen nicht angegeben werden, da sie einen anderen Vertrag betreffen.

Bei Abrechnung der „kalten“ Betriebskosten muss der Vermieter nicht den teilverbrauch für jede Nutzergruppe durch gesonderte Zähler erfassen. Er darf insbesondere den Teilverbrauch für Wasser durch die so genannte „Differenzmethode“ ermitteln, indem er vom Gesamtverbrauch den mit einem Zwischenzähler gemessenen Teilverbrauch einer bestimmten Nutzergruppe (hier: Gewerbe) abzieht¹⁶.

Eine Ausnahme hat der BGH im Falle einer Doppelhaushälfte zugelassen. Die Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Doppelhaushälfte ist auch dann formell ordnungsgemäß, wenn der Vermieter die Kosten, die Dritte gesondert für jede der Doppelhaushälfte in Rechnung gestellt haben (hier: Grundsteuer, Wasserversorgung und Entwässerung, Schornsteinreinigung) an den Mieter schlicht „weiterleitet“, ohne die für beide Doppelhaushälften angefallenen Gesamtkosten zu nennen und dann anteilig auf den Mieter umzulegen¹⁷.

Verteilerschlüssel

Die Mitteilung und Erläuterung des Verteilerschlüssels (Umlegungsmaßstabes) ist je nach Betriebskostenposition vorzunehmen¹⁸. Bei der Wohnfläche ist beispielsweise die Gesamtwohnfläche im Verhältnis zur angemieteten Wohnfläche darzustellen. Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt¹⁹. Die Angabe des Verteilerschlüssels ist entbehrlich, wenn sie dem Mieter bereits bekannt ist, z.B. aus dem Mietvertrag oder aus vorangegangenen Betriebskostenabrechnungen²⁰. Unrichtige Verteilungsmaßstäbe in früheren Abrechnungen machen aufgrund der fehlenden Bindungswirkung die Angabe des richtigen Umlegungsmaßstabes nicht entbehrlich²¹. Die Werte sind gegebenenfalls zu erläutern, wenn die bloße Zahl bei Gesamtsumme und ihr Anteil für den durchschnittlichen Mieter nicht verständlich ist²².

Der Vermieter muss die Vorschriften der Heizkostenverordnung in der Heizkostenabrechnung weder nennen noch erläutern. Für eine formell wirksame Heizkostenabrechnung genügt es, wenn ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter die Abrechnung anhand der mitgeteilten Faktoren nachprüfen kann²³.

Anteil des Mieters

Die Berechnung des Anteils des Mieters muss aus den Gesamtkosten nach den Abrechnungsmaßstäben erfolgen und den Anteil des Mieters nachvollziehbar ermitteln. Im Falle

¹⁶ BGH InfoM 2010, 65

¹⁷ BGH InfoM 2011, 272

¹⁸ Vgl. dazu die Ausführungen zur Heizkostenabrechnung bei nichtleitungsgebundener Versorgung, dort etwa notwendig, dass bei den Brennstoffen der Anfangsbestand, der Endbestand und die Zukaufsmenge jeweils nach Menge und Preis angegeben wird.

¹⁹ BGH ZMR 2008, 38

²⁰ BGH NJW 1982, 573

²¹ LG Essen WuM 1993, 121

²² BGH, Urteil vom 9. April 2008, Az: VIII ZR 84/07 – noch nicht veröffentlicht-

²³ BGH InfoM 2012, 3

unterschiedlicher Abrechnungsmaßstäbe innerhalb einer Betriebskostenabrechnung muss erkennbar sein, welcher Maßstab auf welche Betriebskostenposition angewendet wird²⁴. Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz führt nicht zur formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern nur zur inhaltlichen Unrichtigkeit²⁵.

Vorauszahlungen des Mieters

Die Vorauszahlungen des Mieters waren bislang als Ist-Vorauszahlungen anzugeben. Dies bedeutet, es sind grundsätzlich die tatsächlich gezahlten Beträge anzugeben, damit der Mieter überprüfen kann, welche Zahlungen der Vermieter berücksichtigt hat²⁶. Der BGH hat jedoch eine Abrechnung nach Soll-Vorauszahlungen zunächst für den Fall zugelassen, dass

- der Mieter für den Abrechnungszeitraum keinerlei Zahlungen erbracht hat und
- die offenen Vorauszahlungsansprüche vom Vermieter bereits eingeklagt sind und
- zum Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung noch keine Abrechnungsreife eingetreten ist²⁷.

Der BGH erachtet nun „Soll-Vorauszahlungen“ als zulässig, ohne dass die Abrechnung formell unwirksam ist²⁸.

Eine Betriebskostenabrechnung, die keinerlei Angaben zur Vorauszahlung enthält, ist nicht formell fehlerhaft, wenn für den Mieter zweifelsfrei erkennbar ist, dass keine Vorauszahlungen abgezogen wurden. In einem solchen Fall wäre es eine „sinnlose Förmerei“, wenn der Vermieter die Vorauszahlungen in der Abrechnung ausdrücklich mit „Null“ beziffern müsste. Ob der Mieter tatsächlich keine Vorauszahlung geleistet und der Vermieter einen Abzug somit zurecht unterlassen hat, betrifft nur die materielle Richtigkeit der Abrechnung²⁹.

Ebenfalls unschädlich ist es, wenn der Vorauszahlungsbetrag mit „0,00“ angegeben wurde, obwohl die Vorauszahlungen (teilweise) geleistet wurden³⁰. Auch die Angabe der Vorauszahlung mit dem Wert „Null“ stehe der formellen Wirksamkeit nicht entgegen. Setzt der Vermieter die Vorauszahlung zu hoch oder zu niedrig an, handelt es sich lediglich um einen inhaltlichen Fehler³¹.

Muster

Das diesem Rundschreiben beigefügte Muster dient als Orientierungshilfe und zeigt auf, wie Betriebskosten in einem Wohnraummietverhältnis abgerechnet werden sollten.

²⁴ LG Itzehoe ZMR 2003, 38

²⁵ BGH Beschl. vom 23.09.2009, Az: VIII ZA 02/08, IMR 2009 (Werkstatt)

²⁶ BGH ZMR 2003, 334

²⁷ BGH ZMR 2003, 334

²⁸ BGH InfoM 2009, 465

²⁹ BGH InfoM 2012, 107

³⁰ BGH InfoM 2012, 109

³¹ BGH InfoM 2012, 109

3. Zusammenfassung

Die Abrechnung von Betriebskosten im Mietverhältnis ist bei Beachtung der Mindestangaben unproblematisch. Besonders bei der Wohnraummiete spielt die formale Einhaltung der Anforderungen eine besondere Rolle, da nur mit einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung die Ausschlussfrist eingehalten werden kann. Inhaltliche Fehler führen nicht dazu, dass die Ausschlussfrist nicht eingehalten wird.

Das beiliegende Muster zeigt auf, dass bei Einhaltung einer gewissen Struktur, die sich natürlich am vereinbarten Mietvertrag zu orientieren hat, eine Betriebskostenabrechnung mit überschaubarem Aufwand möglich ist. In der Praxis wird die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, die komplexer ist, ohnehin auf Drittanbieter ausgelagert. Daher sieht das beiliegende Muster auch vor, dass in Bezug auf diese Positionen auf eine externe Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verwiesen wird.

MUSTER: Betriebskostenabrechnung

Frau/Herrn³² _____, den _____³³

Frau/Herrn _____ (Name und Anschrift des Mieters)³⁴

Abrechnungszeitraum³⁵ : _____
 Nutzdauer³⁶ : _____
Verteilerschlüssel³⁷ : _____

Gesamtwohnfläche : _____ m²
 Ihr Wohnfläche : _____ m²
 Gesamtmitigentumsanteil : _____
 Ihr Miteigentumsanteil : _____
 Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten : _____

Betriebskostenposition ³⁸	Gesamtkosten ³⁹	Verteilerschlüssel ⁴⁰	Anteil ⁴¹
1. Grundsteuer Bei Eigentumswohnungen ⁴²	EUR	Fläche Grundsteuerbescheid	EUR EUR
2. Kaltwasser	EUR	Verbrauch	EUR
3. Entwässerung - Schmutzwasser - Niederschlagswasser	EUR EUR	Verbrauch Fläche	EUR EUR
4. Aufzug ⁴³	EUR	Fläche	EUR
5. Straßenreinigung - Gemeindlich	EUR	Fläche	EUR

³² Absender: Alle Vermieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, müssen genannt werden.

³³ Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugestellt werden.

³⁴ Adressat: Alle Mieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, sind aufzuführen.

³⁵ Abrechnungszeitraum: Der Abrechnungszeitraum muss benannt werden. Er darf zwölf Monate nicht überschreiten.

³⁶ Nutzdauer: Wenn die Nutzdauer aufgrund des Ein- oder Auszugs des Mieters kürzer als die Abrechnungsdauer ist, muss der Mieter zunächst die Übersicht über die Gesamtkosten erhalten, bevor sein Zeitanteil errechnet wird.

³⁷ Verteilerschlüssel: Der oder die Verteilerschlüssel müssen genau bezeichnet werden.

³⁸ Betriebskostenposition: Jede Betriebskostenposition ist einzeln aufzuführen.

³⁹ Gesamtkosten: Für jede Betriebskostenposition sind die jeweiligen Gesamtkosten zu nennen.

⁴⁰ Verteilerschlüssel: Für jede Betriebskostenart ist der jeweilige Umlageschlüssel zu benennen.

⁴¹ Anteil: Für jede Betriebskostenart ist der Anteil für die Wohnung zu errechnen.

⁴² Grundsteuer: Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, ist der Grundsteuerbetrag dem Grundsteuerbescheid zu entnehmen. Bei einem Mietshaus wird der Grundsteuerbetrag in der Regel nach dem Flächenmaßstab verteilt.

⁴³ Aufzug: Bei den Wartungskosten ist zu prüfen, ob sie Instandhaltungskosten beinhalten.

Betriebskostenposition ³⁸	Gesamtkosten ³⁹	Verteilerschlüssel ⁴⁰	Anteil ⁴¹
- Privat	EUR	Fläche	EUR
6. Müllabfuhr			
- Gemeindlich	EUR	Fläche	EUR
- Privat ⁴⁴	EUR	Fläche	EUR
7. Gebäudereinigung	EUR	Fläche	EUR
8. Gartenpflege	EUR	Fläche	EUR
9. Beleuchtung	EUR	Fläche	EUR
10. Kaminkehrer ⁴⁵	EUR	Fläche	EUR
11. Versicherungen ⁴⁶			
- verbundene Gebäudeversicherungen	EUR	Fläche	EUR
- Haftpflichtversicherung	EUR	Fläche	EUR
- Brandversicherung	EUR	Fläche	EUR
12. Hausmeister ⁴⁷	EUR	Fläche	EUR
13. Antenne/Breitbandnetz/ Sat-TV	EUR	Wohneinheiten	EUR
14. Einrichtung der Wäschepflege ⁴⁸	EUR	Fläche	EUR
15. Sonstige Betriebskosten ⁴⁹			
- Dachrinnenreinigung	EUR	Fläche	EUR
- Feuerlöscherwartung	EUR	Fläche	EUR
Zwischensumme			EUR
Auf Ihre Wohnung entfällt für die Nutzdauer von _____ bis _____ ein Anteil von _____ /Monat ⁵⁰			EUR
Zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten gemäß der beigelegten Anlage ⁵¹			EUR
Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume			EUR
Abzüglich Ihrer Vorauszahlungen ⁵²			EUR
Es errechnet sich eine Nachzahlung / ein Guthaben von			EUR

53

⁴⁴ Müllkosten: Unter privaten Müllkosten sind die Kosten einer Sperrmüllabfuhr zu verstehen.

⁴⁵ Kaminkehrerkosten: Diese sind hier nur aufzuführen, wenn sie nicht in der Heizkostenabrechnung enthalten sind (wenn der Mieter z. B. Gas an die Stadtwerke direkt bezahlt)

⁴⁶ Versicherungen: Eine Auflistung der verschiedenen Versicherungen ist nicht zwingend erforderlich.

⁴⁷ Hausmeister: Falls der Hausmeister auch Verwaltungsarbeiten oder Reparaturen ausführt, muss ein Vorwegabzug erfolgen.

⁴⁸ Einrichtung der Wäschepflege: Gibt es einen Münzwaschautomaten und werden die Strom- und Wasserkosten für die Waschküche nicht separat erfasst, dann sind die Münzerlöse dem Mieter gutzuschreiben.

⁴⁹ Sonstige Betriebskosten: Sie können nur umgelegt werden, wenn dies explizit im Mietvertrag vereinbart ist.

⁵⁰ Nutzdauer: Diese Zeile ist nur auszufüllen, wenn ein Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums erfolgt ist.

⁵¹ Innerhalb dieser Anlage CO2KostAufG beachten!

⁵² Vorauszahlungen: Es sind in der Regel nur die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen zu berücksichtigen.

⁵³ Eine Unterschrift des Absenders ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender / Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern



Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de