



Die Betriebskosten im Wohnraummietrecht

- Wie muss eine Abrechnung aussehen?
 - Was sind Betriebskosten?
- Was muss im Mietvertrag vereinbart werden?
 - Welche Fristen sind zu beachten?

11. Oktober 2018

Dr. Andreas Stangl



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Betriebskosten

- Begriffsbestimmung und Abgrenzung -

Betriebskosten / Begriffsbestimmung / Abgrenzung

Grundlagen: „Begriff Betriebskosten“

Definition Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV:

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

Bestimmung Betriebskosten	
positiv	negativ
<ul style="list-style-type: none">- ausdrücklich genannt- ausdrücklich ausgeschlossen	<ul style="list-style-type: none">- Verwaltungskosten- Instandhaltungskosten

Grundlagen: „Begriff Betriebskosten“

MERKE:

Betriebskosten sind nur solche Kosten, die

Bezug zur Mietsache + laufend + tatsächlich

entstehen.

Folge:

- Keine Kosten ohne Bezug zur Mietsache
- Keine Einmalereignisse, gewisse Regelmäßigkeit der Entstehung
- Keine Voraus- oder Abschlagszahlungen maßgeblich, Berücksichtigung von Preisnachlässen und Rabatten

Entscheidung „Drittunternehmerangebot“

Kann der Vermieter Eigenleistungen nach Drittunternehmerangebot abrechnen?

Der Vermieter kann mit eigenen Arbeitskräften erbrachte Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Nettokosten eines Drittunternehmens abrechnen; vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlich aufgewendeten Eigenpersonalkosten niedriger sind. Es genügt, wenn der Vermieter ein auf Grundlage eines detaillierten LV abgegebenes Angebot eines Drittunternehmers vorlegt, das nach Einholung mehrerer Angebote das günstigste ist.

BGH IMR 2013, 50

Entscheidung „Drittunternehmerangebot“

HINWEIS 1:

Diese Entscheidung des BGH zu Eigenleistungen ermöglicht es auf einfache Art und Weise, die streitträchtige Ermittlung der Eigenleistungen und Darstellung umlagefähiger und nicht umlagefähiger zu vermeiden.

HINWEIS 2:

Das Angebot dient dabei als Nachweis des Aufwandes, wobei der Vermieter auch die von der jeweiligen Leistungsbeschreibung erfassten Leistungen tatsächlich erbringen muss, ansonsten muss er sich im selben Umfang wie ein Fremdunternehmer Kürzungen gefallen lassen.

Mietvertrags- gestaltung

Mietvertragsgestaltung

Mietvertragsgestaltung, allgemein

Grundsatz:

§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter die Lasten der Mietsache trägt, bedeutet, dass der Vermieter auch die Betriebskosten grundsätzlich trägt.

Jede Art der Umlage von Betriebskosten bzw. Nebenkosten (bei Geschäftsraum) auf den Mieter bedarf der **ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung.**

Ausnahme:

Heizkostenverordnung, wenn Anwendungsbereich eröffnet.

Wohnraummietrecht | Umlagevereinbarung

Beispiel:

Neben der Miete sind derzeit monatlich folgende Betriebskosten nach Art und Umfang des §§ 1, 2 BetrKV, die diesem Mietvertrag als Anlage beigefügt ist, sowie nachfolgende sonstige Betriebskosten (...) (*konkret aufzählen, insb. § 2 Nr. 17 BetrKV*) zu tragen durch Vorauszahlung für:

- Heizungs- und Warmwasserkosten (in...€)
- übrige Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (in...€)

Beide Beträge können bei der Jahresabrechnung miteinander verrechnet werden.

Wohnraummietrecht | Umlagevereinbarung

Negativbeispiel:

- a) Der Mieter übernimmt alle Nebenkosten. (falsch)
- b) Der Mieter übernimmt die üblichen Nebenkosten. (falsch)
- c) Der Mieter trägt die Kosten gemäß Bescheid der Stadt/Gemeinde für das jeweilige Abrechnungsjahr. (falsch)
- d) Der Mieter trägt alle anfallenden öffentlichen und privaten Kosten. (falsch)

Entscheidung Wohnraummietrecht | Umlagevereinbarung

Was ist eine eindeutige Umlagevereinbarung?

Eine Umlagevereinbarung muss „klar“ und „eindeutig“ entweder die umlegbaren Kostenarten aufzählen oder auf die maßgebliche Verordnung (z. B. Betriebskostenverordnung) verweisen. Die Vereinbarung einer Zahlung von „Betriebskosten“ (hier: „Betriebskostenvorschuss“) reicht jedenfalls dann nicht aus, wenn eine bestimmte Kostenart (hier: Heizkosten) aus dem Katalog der – etwa nach Betriebskostenverordnung – umlegbaren Kostenarten ausdrücklich ausgenommen ist.

BGH InfoM 2012, 266

Der BGH beurteilt den Einzelfall, weshalb bei bloßem Verweis auf den Begriff der „Betriebskosten“ mit Streichungen/Einschränkungen Vorsicht geboten ist.

Sonstige Betriebskosten

Zusätzlich muss jede einzelne Unterposition einer Betriebskostenart ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt werden, die nicht in der BetrKV erwähnt ist, um dem Informationsbedürfnis des Mieters Rechnung zu tragen.

Dies betrifft Positionen, die im Text der BetrKV lediglich beispielhaft angeführt werden.

- die sonstigen Betriebskosten des § 2 Nr. 17 BetrKV und
- die nicht namentlich aufgeführten Betriebskosten (strittig) :
 - § 2 Nr. 1 BetrKV (öffentliche Lasten),
 - § 2 Nr. 8 BetrKV (Müllbeseitigung) und
 - § 2 Nr. 13 BetrKV (Versicherungen)

Mietvertragsgestaltung

Entscheidung: „schlüssige Vereinbarung“

Fraglich ist, ob eine Zahlung auf eine Betriebskostenabrechnung, die nicht geschuldete Betriebskosten enthält, zu einer Vertragsänderung führt.

Der BGH hat bloße Zahlungen auf eine Betriebskostenabrechnung nicht als nachträgliche Änderungen des Vertrages aufgefasst. Die Voraussetzungen für besondere Umstände blieben bislang offen.

Zahlt der Mieter auf eine Betriebskostenabrechnung, die mietvertraglich nicht geschuldete Betriebskostenpositionen enthält, den Saldo, nachdem der Vermieter ihn zuvor auf die Änderung der Abrechnung hingewiesen hat, so kann diese eine Vertragsänderung darstellen.

BGH, Urteil vom 09. Juli 2014 VIII ZR 36/14

Umlageschlüssel

Umlageschlüssel

Die **Umlage der Betriebskosten** erfolgt nach den **gesetzlichen Vorschriften**, sofern keine **vorrangigen Vereinbarungen** wirksam vereinbart wurden.

Gesetzliche Vorgaben gibt es beispielsweise bei den Heiz- und Warmwasserkosten im Anwendungsbereich der HeizkostenV sowie bei den übrigen Betriebskosten, sofern diese nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden.

Sofern die **gesetzlichen Vorgaben nicht greifen**, bleibt Raum für die **Vertragsgestaltung** im Mietvertrag. Wird dieser nicht genutzt, greifen „**Hilfsmaßstäbe**“. Gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB sind die Betriebskosten nach dem **Anteil der Wohnfläche** umzulegen.

Vertragliche Umlageschlüssel (Beispiele):

- Wohnfläche / Nutzfläche
- Personenzahl
- Miet- und Wohneinheiten
- Verbrauchs- und Verursachungserfassung
- Miteigentumsanteile

Betriebskosten- abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung | Grundlagen

Es sind daher folgende **Mindestangaben** gemäß § 259 BGB notwendig:

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

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

Entscheidung: „Erforderliche Angaben“

Welche Angaben sind für eine Betriebskostenabrechnung erforderlich?

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.

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

Betriebskostenabrechnung

MUSTER: Betriebskostenabrechnung (Beispiel Wohnung)

Frau/Herr _____
(Absender: Alle Vermieter, die den Mietvertrag
unterzeichnet haben, müssen genannt werden.)

_____, den _____
(Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ende
des Abrechnungszeitraums zugestellt werden)

Frau/Herr _____
_____ (Name und Anschrift des Mieters)

(Adressat: Alle Mieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, sind aufzuführen)

Abrechnungszeitraum : _____ (Der Abrechnungszeitraum muss benannt
werden. Er darf 12 Monate nicht überschreiten.)

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.)

Verteilerschlüssel : _____ (Der oder die Verteilerschlüssel müssen genau bezeichnet werden)

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

.....

Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenposition <i>(Jede Betriebskostenart ist einzeln aufzuführen)</i>	Gesamtkosten <i>(Für jede Betriebskostenposition sind die jeweiligen Gesamtkosten zu nennen)</i>	Verteilerschlüssel <i>(Für jede Betriebskostenart ist der jeweilige Umlageschlüssel zu benennen)</i>	Anteil <i>(Für jede Betriebskostenart ist der Anteil für die Wohnung zu errechnen)</i>
1. Grundsteuer Bei Eigentumswohnungen <i>(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)</i>	EUR	Fläche Grundsteuerbescheid	EUR EUR
2. Kaltwasser	EUR	Fläche/Verbrauch	EUR
3. Entwässerung - Schmutzwasser - Niederschlagswasser	EUR EUR	Fläche/Verbrauch Fläche	EUR EUR
4. Aufzug <i>(Bei den Wartungskosten ist zu prüfen, ob sie Instandhaltungskosten beinhalten)</i>	EUR	Fläche	EUR
5. Straßenreinigung - Gemeindlich - Privat	EUR EUR	Fläche Fläche	EUR EUR
6. Müllabfuhr - Gemeindlich - Privat <i>(Unter privaten Müllkosten sind die Kosten einer Sperrmüllabfuhr zu verstehen)</i>	EUR EUR	Fläche Fläche	EUR EUR
7. Gebäudereinigung	EUR	Fläche	EUR
8. Gartenpflege	EUR	Fläche	EUR
9. Beleuchtung	EUR	Fläche	EUR
10. Kaminkehrer <i>(Diese sind hier nur aufzuführen, wenn sie nicht in der Heizkostenabrechnung enthalten sind (wenn der Mieter z. B. Gas an die Stadtwerke direkt bezahlt)</i>	EUR	Fläche	EUR
11. Versicherungen <i>(Eine Auflistung der verschiedenen Versicherungen ist nicht zwingend erforderlich)</i> - verbundene Gebäudeversicherungen - Haftpflichtversicherung - Brandversicherung	EUR EUR EUR	Fläche Fläche Fläche	EUR EUR EUR

Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenposition <i>(Jede Betriebskostenart ist einzeln aufzuführen)</i>	Gesamtkosten <i>(Für jede Betriebskostenposition sind die jeweiligen Gesamtkosten zu nennen)</i>	Verteilerschlüssel <i>(Für jede Betriebskostenart ist der jeweilige Umlageschlüssel zu benennen)</i>	Anteil <i>(Für jede Betriebskostenart ist der Anteil für die Wohnung zu errechnen)</i>
12. Hausmeister <i>(Falls der Hausmeister auch Verwaltungsarbeiten oder Reparaturen ausführt, muss ein Vorwegabzug erfolgen)</i>	EUR	Fläche	EUR
13. Antenne/Breitbandnetz/ Sat-TV	EUR	Wohneinheiten	EUR
14. Einrichtung der Wäschepflege <i>(Gibt es einen Münzwaschautomaten und werden die Strom- und Wasserkosten für die Waschküche nicht separat erfasst, dann sind die Münzerlöse dem Mieter gutzuschreiben)</i>	EUR	Fläche	EUR
15. Sonstige Betriebskosten <i>(Sie können nur umgelegt werden, wenn dies explizit im Mietvertrag vereinbart wurde)</i> - Dachrinnenreinigung - Feuerlöscherwartung	EUR EUR	Fläche Fläche	EUR EUR
Zwischensumme			EUR
Auf Ihre Wohnung entfällt für die Nutzdauer von _____ bis _____ ein Anteil von _____/Monat <i>(Diese Zeile ist nur auszufüllen, wenn ein Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums erfolgt ist)</i>			EUR
Zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten gemäß der beigefügten Anlage			EUR
Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume			EUR
Abzüglich Ihrer Vorauszahlungen <i>(Es sind in der Regel nur die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen zu berücksichtigen)</i>			EUR
Es errechnet sich eine Nachzahlung / ein Guthaben von			EUR

(Eine Unterschrift des Absenders ist nicht erforderlich.)

Problem: Eigentümerwechsel

Entscheidung: „Abrechnung bei Eigentumswechsel“

Strittig ist, wer bei Eigentumswechsel die Betriebskostenabrechnung zu erstellen hat.

Bei der Betriebskostenabrechnung bei Eigentumswechsel im Wohnraummietrecht hat der BGH entschieden, dass nach einem Eigentumswechsel nicht der Erwerber sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum bereits abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt ist. Es kommt nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden ist.
BGH, ZMR 2004, 250

In einer weiteren Entscheidung hat der BGH dies auch für das Geschäftsraummietrecht bestätigt. Bei der Geschäftsraummieta wird auch bei einem Eigentumswechsel für die bis zum Zeitpunkt des Eigentums abgelaufenen Betriebskostenabrechnungsperioden die Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten beim früheren Eigentümer und Vermieter gesehen.
BGH, ZMR 2005, 37

Ausschlussfrist

Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3, Satz 2, 3 BGB

Ausschlussfrist im Wohnraummietrecht

Sowohl bei preisgebundenen Wohnraum als auch bei preisfreiem Wohnraum ist der Vermieter nun verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen abzurechnen.

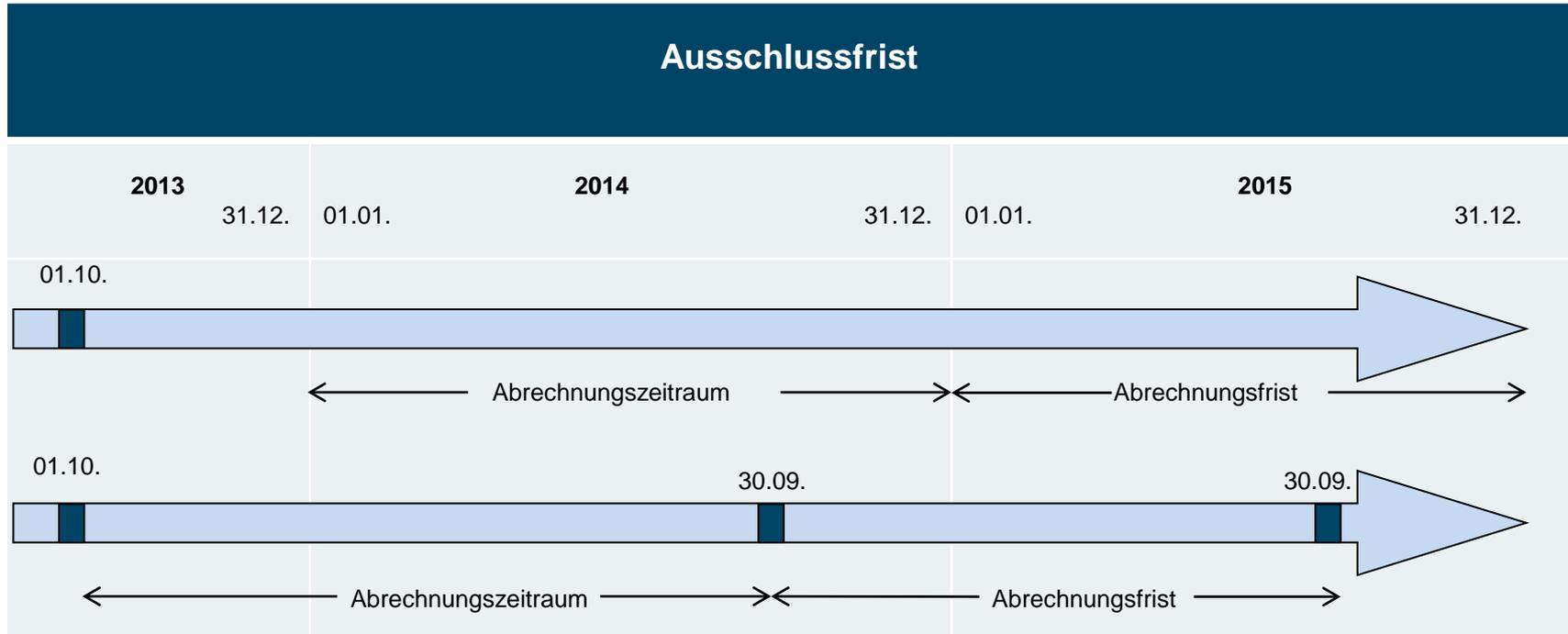
Der Vermieter kann aber einen von mehreren Mitmietern auch dann auf eine Betriebskostennachzahlung in Anspruch nehmen, wenn er nur diesem gegenüber abgerechnet hat. Den übrigen Mitmietern muss die Abrechnung nicht zugegangen sein.

Wird die Frist vom Vermieter versäumt verliert er nach §§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, 20 Abs. 3 Satz 4 NMV den Anspruch auf etwaige Nachforderungen.

Selbst eine Aufrechnung gegen Forderungen des Mieters scheidet nach Fristablauf aus, da es sich um einen Fall der Ausschlussfrist und nicht der Verjährung handelt.

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungs- und Ausschlussfristen



Rechtsfolgen

Rechtsfolgen der Versäumung der Ausschlussfrist

- Klage auf Betriebskostenabrechnung
- Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen
- Rückforderung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlung für die abgelaufene Abrechnungsperiode im beendeten Mietverhältnis
- eigene Abrechnung des Mieters auf der Grundlage einer Schätzung und Zahlung des Restbetrages

Rechtsfolgen der Versäumung der Ausschlussfrist

TIPP:

1. Gerade kurz vor Fristablauf sollte der Vermieter Wert darauf legen, dass die Betriebskostenabrechnung auch **beweisbar** zugeht. Durch bloßes Bestreiten des fristgerechten Zugangs kann der Vermieter seine Nachforderungen aus der Abrechnung nicht mehr geltend machen, wenn der Zugang nicht bewiesen wird.
2. Vermieter sollten Gründe die eine eventuelle Verspätung entschuldigen würden als auch ihre Bemühungen zur Einhaltung der Abrechnungsfrist **beweisbar** dokumentieren.
3. Das Verstreichen der Ausschlussfrist bedeutet nicht, dass der Vermieter nicht mehr zur Abrechnung verpflichtet wäre. Die Ausschlussfrist gilt daher **nicht für Rückzahlungsansprüche des Mieters**.
4. Aber **Achtung**: Die Ausschlussfrist gilt nicht, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat (Ursache außerhalb Vermietersphäre).
5. Vermieter können den Ärger mit der Ausschlussfrist leicht vermeiden:
 - angemessene Betriebskostenvorauszahlungen vereinbaren
 - die Betriebskostenvorauszahlungen auf angemessene Höhe anheben.

Einwendungsfrist

Betriebskostenabrechnung

Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3, Satz 5, 6 BGB

Mit der Mietrechtsreform wurde nicht nur ein Abrechnungsausschluss für den Vermieter eingeführt, sondern auch ein Einwendungsausschluss bei Wohnraummiete für den Mieter.

Auch der Mieter muss seine Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung **innerhalb von 12 Monaten nach Zugang** der Abrechnung dem Vermieter mitteilen.

Der Fristbeginn für die Einwendungsfrist setzt den Zugang einer **formal ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung** des Vermieters voraus, da ansonsten jeder eilig verfasste „Schmierzettel“ mit der Überschrift „Abrechnung“ ausreichend wäre.

Die Mitteilung des Mieters bedarf **keiner bestimmten Form**.

Eine Einwendung gegen die Betriebskostenabrechnung muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres mitteilen, wenn er die gleiche Einwendung bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

Betriebskostenabrechnung

Entscheidung: „Betriebskostenrecht“

Fraglich ist, in welchem Umfang der Mieter verpflichtet ist, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zu erheben.

Die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, ist nicht formell unwirksam.

Der Mieter muss auch in diesem Fall innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung Einwendungen erheben.

Dabei ist es unerheblich, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist.

BGH, Urteil vom 18. Februar 2014, Az.: VIII ZR 83/13

Entscheidung: „Einwendungsausschluss“

Einwendungsausschluss auch für „Nicht-Betriebskosten“?

1. Der Mieter muss innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB geltend machen, dass der Vermieter zu niedrige Vorauszahlungen in die Abrechnung eingestellt hat.
2. Der Einwendungsausschluss gem. § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gem. § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.
3. Dem Vermieter ist es aber gem. § 242 BGB verwehrt, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen, wenn er in der Abrechnung bestimmte Kosten als „nicht umlagefähig“ bezeichnet.

BGH, IMR 2016, 269

Einsichtsrecht

Betriebskostenabrechnung

Entscheidung: „Einsichtsrecht“

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mit der Betriebskostenabrechnung die Belege oder eine Kopie auszuhändigen.

Strittig war, ob der Vermieter verpflichtet ist gegen Kostenerstattung Kopien der Belege auszuhändigen, wenn im Mietvertrag eine Regelung fehlt.

Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.

Der BGH führt aus, dass einer analogen Anwendung entgegensteht, dass eine planwidrige Regelungslücke des Gesetzes nicht vorliegt. § 29 Abs. 2 Satz 1 NMV ist eine nur noch nach Maßgabe des § 50 WoFG anwendbare Sonderbestimmung für den preisgebundenen Wohnraum. Von einer Nachfolgeregelung hat der Gesetzgeber abgesehen.

Der BGH sieht aber durchaus im Einzelfall einen Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien als gegeben an nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) hat diesen aber im konkreten Fall verneint.

BGH, GE 2006, 502

Entscheidung: „Einsichtsrecht“

Fraglich ist, ob der Mieter ein Einsichtsrecht auch ohne besonderes Interesse hat.

Der Vermieter hätte den Mietern auch Einsicht in die Ablesebelege der anderen Wohnungen gewähren müssen. Dies war zur sachgerechten Prüfung der Abrechnungen erforderlich, denn die Mieter hätten sich hierdurch Klarheit verschaffen können, ob der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten aller Wohnungen übereinstimmt, ob die Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken bestehen, dass die Kosten richtig verteilt sind. Die Mieter müssen auch kein besonderes Interesse an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Wohnungen darlegen. Hierfür reicht ein allgemeines Interesse, die Abrechnung inhaltlich zu kontrollieren. Solange ein Vermieter unberechtigt eine Belegeinsicht verweigert, muss der Mieter eine geforderte Nachzahlung nicht leisten.

BGH, Urteil v. 07.02.2018, VIII ZR 189/17

Zusammenfassung

Die Betriebskosten im Wohnraummietrecht

Vermieter müssen bei der Vertragsgestaltung eine durchdachte Regelung treffen.

Die Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß erstellen und Ausschlussfrist wahren.

VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

weiterführende Informationen unter der Rubrik „Newsletter“ empfohlen werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**