

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 29.07.2020 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

## Kreisinfo II/2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

### I. Aktuelles

#### 1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen traditionellen Herbstveranstaltung. Auch dieses Jahr werden wir eine Veranstaltung anbieten, sei es als übliche „**Präsenzveranstaltung**“ unter „Hygienebeschränkungen“ oder erstmalig in einem „**Online-Format**“. Die Veranstaltung findet voraussichtlich statt am

**Donnerstag, 8. Oktober 2020, ab 18:30 Uhr**

Nähere Informationen werden im September erfolgen. Derzeit ist die Entwicklung kaum prognostizierbar.

#### **Wichtiger Hinweis:**

Derzeit ist die Entwicklung der Corona-Pandemie nicht absehbar. Die Veranstaltung steht daher unter dem Vorbehalt, dass diese auch möglich ist. Der BWE Kreisverband wird in Abstimmung mit der Sparkasse die aktuelle Situation bewerten und die Mitglieder informieren.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://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) Das neue Bauvertragsrecht in der Praxis

Ort : Regensburg  
 Termin : Mittwoch, **30. September 2020**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### b) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Regensburg  
 Termin : Dienstag, **10. November 2020**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### c) Die Betriebskostenabrechnung

Ort : Regensburg oder Weiden  
 Termin : Mittwoch, **11. November 2020**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### d) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **26. November**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### e) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg, Weiden oder Amberg  
 Termin : Mittwoch, **13. Januar 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### f) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummieta

Ort : Regensburg oder Weiden  
 Termin : Freitag, **15. Januar 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### g) Vertragsgestaltung in der Wohnraummieta

Ort : Regensburg oder Weiden  
 Termin : Montag, **1. Februar 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**h) Umgang mit Mängeln am Bau**

Ort : Regensburg oder Weiden  
Termin : Donnerstag, **4. März 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 295,00

**i) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht**

Ort : Regensburg oder Weiden  
Termin : Dienstag, **16. März 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 295,00

**j) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses**

Ort : Regensburg oder Weiden  
Termin : Mittwoch, **17. März 2021**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 295,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. 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 Röhr)

**Hinweis:**

Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir, die Termine jeweils aktuell bei der IHK zu erfragen, ob und inwieweit es Änderungen gibt. Die mitgeteilten Termine stellen die vorläufige Planung für 2020/2021 dar.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

## II. Aktuelle Themen

### Die Betriebskostenabrechnung

#### 1. Einleitung

Die Betriebskostenabrechnung ist notwendig, damit der Vermieter gegenüber dem Mieter abrechnen kann. Dabei sind eine Reihe von formalen Anforderungen zu beachten.

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 Betriebskostenabrechnung vereinbart wurde bzw. auf Grund gesetzlicher Vorschriften, etwa bei der Heizkostenverordnung, 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 werden<sup>1</sup>. In der Praxis begegnen jedoch kaum andere Abrechnungszeiträume als ein Jahr. Wird keine abweichende Vereinbarung getroffen, gilt deshalb nach der Verkehrssitte der Jahreszeitraum<sup>2</sup>. 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 Stromlieferanten<sup>3</sup>. Denkbar, wenn praktisch auch höchst selten, ist eine Änderung des Abrechnungszeitraums im allseitigen Einvernehmen unter Bildung eines Rumpffjahres. Die Abrechnungshöchstgrenze, d. h. ein Jahr, darf dadurch nicht überschritten werden<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> OLG Düsseldorf ZMR 1998, 219

<sup>2</sup> Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 3195

<sup>3</sup> LG Berlin GE 2002, 1627; AG Köln WuM 1997, 232

<sup>4</sup> AG Köln WuM 1997, 232

## 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 vorzunehmen<sup>5</sup>. 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 trifft<sup>6</sup>. 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.

## 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 23.11.1981<sup>7</sup>. Es sind daher folgende **Mindestangaben** notwendig:

- 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.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> AG Neuss DWW 1991, 245

<sup>6</sup> OLG Naumburg NZM 1998, 806

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

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

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).  
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 17 verschiedene Betriebskostenarten zusätzlich zur Miete verlangen. 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.  
Sollte für ein Haus oder eine Eigentumswohnung die Zwangsverwaltung angeordnet werden, 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.
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 Abrech-

- nungsperioden 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.
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 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 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 Bezugsfaktoren 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?
  - Sind die Werte der Heizkostenverteilung richtig übernommen?
  - Ist die Heizkostenverteilung richtig?
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?

Mit freundlichen Grüßen  
RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender –