

Checkliste zum Thema Betriebskostenabrechnungen:

Betriebskosten (§§ 556, 556a, 560 BGB) sind die laufenden, regelmäßig wiederkehrende Kosten, die dem Eigentümer für ein Grundstück bzw. eine Immobilie entstehen. Was im Einzelnen darunter zu verstehen ist, wird in § 556 BGB und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannt – beispielsweise – Positionen wie öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer), Kosten für die Wasser- und Warmwasserversorgung, Abwassergebühren, Müllbeseitigungskosten, Versicherungskosten, Hausmeisterkosten usw.

Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Betriebskosten tragen. Es kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden – wie es regelmäßig der Fall ist -, dass der Mieter die Betriebskosten neben der Grundmiete übernimmt. Betriebskosten können dann als Vorauszahlung oder Pauschale vereinbart werden, wobei bei einer Pauschale alle Betriebskosten unabhängig vom Verbrauch des Mieters abgegolten sind.

Eine Vereinbarung, nach der noch weitere Kosten (z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen) umgelegt werden, ist im Wohnraummietrecht (anders bei Geschäftsräumverhältnissen) unwirksam.

Fragenkatalog zur Beurteilung der Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen:

1. Mietvertrag abgeschlossen?

schriftlich (Datum: _____) mündlich

Diese Unterlagen sind zu einer Besprechung mitzubringen.

2. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter Betriebskosten (oft auch Nebenkosten genannt) zu tragen hat?

3. Wenn nein, hat der Mieter keine Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen.

Wenn ja:

a. Sind die Betriebskosten im Mietvertrag im Einzelnen genannt oder Bezug entweder auf die Betriebskostenverordnung oder auf § 19 Abs.2 S.2 des WohnraumförderungsG oder des S.1 § 27 der 2. BerechnungsVO genommen?

Ja (_____)

Nein

b. Sind die Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung angegeben? _____

Im Falle der Vorauszahlung hat der Vermieter jährlich unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Danach können die Nachforderungsansprüche ausgeschlossen sein.

4. Wann wurde über die Betriebskosten abgerechnet? _____

(Bitte Betriebskostenabrechnung mitbringen.)

5. Wurde in der Vergangenheit über Betriebskosten abgerechnet, die nicht im Mietvertrag vereinbart wurden? _____
