

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## Wie überprüfe ich die Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung?

Die Betriebskosten einer Mietwohnung stellen heute fast eine „zweite Miete“ dar. Deswegen ist es wichtig, eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Abrechnung richtig ist und die Kosten deswegen auch tatsächlich gezahlt werden müssen.

Bei den Betriebskosten handelt es sich um Ausgaben für eine Wohnung, die der Vermieter nachweisen muss. Insofern kann der Vermieter nur die von ihm tatsächlich gezahlten Kosten auf die Mieter übertragen.

Schon durch wenige Überprüfungen kann größtenteils festgestellt werden, ob eine Betriebskostenabrechnung richtig ist oder nicht. Anhand der nachfolgenden zehn Punkte kann ein Großteil der Fehler festgestellt werden.

1. Eine Abrechnung ist nur dann wirksam, wenn der Abrechnungszeitraum maximal ein Jahr beträgt. Wird nur ein Tag mehr abgerechnet, ist die Abrechnung unwirksam.
2. Sofern der Vermieter die Abrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungsjahres vorgelegt hat, kann eine Nachzahlung aus diesem Grund verweigert werden.  
Die Abrechnung für das Betriebsjahr 2015 muss daher bis zum 31. Dezember 2016 beim Mieter eingegangen sein.
3. Sofern im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist und nicht eine Vorauszahlung, muss keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt werden.  
Damit entfällt auch eine Nachzahlung.
4. Aus dem Mietvertrag ergibt sich auch, welche Betriebskostenpositionen vereinbart worden sind. Entweder sind die Positionen im Mietvertrag aufgeführt oder es gibt den Hinweis auf die Betriebskostenverordnung.  
Wichtig ist, dass der Vermieter Betriebskosten nur dann geltend machen kann, wenn diese im Mietvertrag vereinbart sind. Eine gesetzliche Zahlungsverpflichtung gibt es ansonsten nicht.
5. Die Abrechnung selber muss folgende Mindestangaben enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und, sofern erforderlich, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

6. Die Verteilung der Kosten erfolgt hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche und Verbrauch und hinsichtlich der übrigen Betriebskosten nach der Grundfläche, es sei denn, es ist ein anderer Verteilerschlüssel vereinbart worden (Wohneinheiten, Größe, Verbrauch, Personenzahl).

7. Die teuerste Position sind die Heizkosten. Hier sollte man sich zum Jahresanfang und zum Jahresende jeweils die Verbräuche notieren, um später bei der Abrechnung festzustellen, ob diese richtig angegeben sind.

8. Die zweit teuerste Position sind die Kosten für Wasser und Abwasser. Hier empfiehlt es sich, eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach den Angaben von Wasserzählern vorzunehmen. Dies funktioniert jedoch nur, wenn in jeder Wohnung des Hauses Wasserzähler vorhanden sind.

9. Um eine Plausibilität der Zahlen festzustellen, sollte man als Vergleich die Zahlen des letzten Abrechnungsjahres heranziehen.

Dies setzt natürlich voraus, dass es schon einmal eine Abrechnung gab und dass ein volles Abrechnungsjahr zugrunde gelegt wurde.

Sofern eine unterjährige Abrechnung vorgelegt wird durch die unterschiedlichen Einzugs- oder Auszugstermine, ist zu beachten, dass eine Abrechnung für die Wintermonate durch die anteilig höheren Heizkosten natürlich höher ist.

10. Um zu überprüfen, ob die angegebenen Rechnungszahlen tatsächlich richtig sind, ist ein Mieter berechtigt, Einsichtnahme in die Originalunterlagen zu nehmen.

Diese grobe Überprüfung kann eine detaillierte fachmännische Überprüfung von einem darauf spezialisierten Fachanwalt nicht ersetzen. Hat der Mieter Anhaltspunkte, dass die Betriebskostenabrechnung fehlerhaft ist, sollte eine solche Fachprüfung vorgenommen werden.