

# Die 7 häufigsten Fehler bei der Betriebskostenabrechnung



Foto: © decisiveimages - Fotolia.com

**"Jede 2. Betriebskostenabrechnung ist falsch!", behauptet jedenfalls der deutsche Mieterbund jedes Jahr immer wieder aufs Neue. Die 7 häufigsten Fehler in Betriebskostenabrechnungen und wie Sie diese vermeiden können, erklärt Ihnen Heidi Schnurr, Rechtsanwältin, Autorin und Chefredakteurin bei der Haufe Mediengruppe.**

Autor: Heidi Schnurr

## **Worum geht es?**

Wie Sie eine korrekte Betriebskostenabrechnung erstellen und welche typischen Fehler Sie unbedingt vermeiden sollten.

## 1. Sie haben zu spät abgerechnet

Nach § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB muss Ihre Abrechnung innerhalb 1 Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode bei Ihrem Mieter sein. Ihre Abrechnung für 2016 muss also bis zum 31.12.2017 im Briefkasten Ihres Mieters liegen. Selbst dann, wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten und die Abrechnung des Verwalters auf sich warten lässt ([BGH, Urteil v. 25.1.2017, VIII ZR 249/15](#)).

Versäumen Sie als Wohnungsvermieter diese Frist, können Sie **keine** Betriebskosten mehr nachfordern - viel Geld, das Sie durch dieses bloße Fristversäumnis verlieren können!

## 2. Sie haben mehr umgelegt als Sie gedurft hätten

Welche Ihrer Rechnungen Sie auf den Mieter umlegen dürfen, regelt in erster Linie Ihr **Mietvertrag**. Schauen Sie dort in Ihre Betriebskostenklausel. Eigentlich reicht es schon, wenn Sie dort nur vereinbart haben, dass der Mieter die Betriebskosten tragen muss (BGH, Urteil v. 10.2.2016, VIII ZR 137/15).

In den meisten Mietverträgen wird zusätzlich noch auf den **Betriebskostenkatalog** in § 2 der Betriebskostenverordnung verwiesen, in älteren Mietverträgen auf den Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung. Große Unterschiede, was Sie nach der einen oder anderen Verordnung umlegen dürfen, gibt es da nicht.

Legen Sie Kosten um, die Sie **nicht vereinbart** haben bzw. die nicht in der Betriebskostenverordnung stehen und die Sie deswegen gar nicht hätten umlegen dürfen, kann Ihr Mieter diese von Ihnen nur zurückfordern, wenn er innerhalb der Jahresfrist deswegen Einwendungen erhebt (BGH, Urteil v. 11.5.2016, VIII ZR 209/15).

**Der typische Fall:** Sie legen Reparatur- oder reine Verwaltungskosten um. Dabei handelt es sich eigentlich um nicht auf den Wohnungsmieter umlegbare Nebenkosten. Stellt der Mieter diesen Fehler nicht innerhalb der Einwendungsfrist von 1 Jahr nach Zugang der Abrechnung fest, kann er nichts mehr von Ihnen zurückfordern!

**Wichtig:** Vergessen Sie nicht, "Sonstige Betriebskosten" extra im Mietvertrag aufzuführen.

## 3. Sie haben Betriebskosten falsch umgelegt

Wie Sie z. B. die Kosten für den Hausmeister, das Kaltwasser oder die Grundsteuer auf die Mieter umlegen müssen, hängt ebenfalls von dem ab, was Sie **im Mietvertrag vereinbart** haben.

Sie können sogar von Betriebskostenart zu Betriebskostenart **unterschiedliche** Umlageschlüssel vereinbaren, so dass Sie z. B. die Kosten fürs Wasser nach **Personen**, die für den Hausmeister aber nach der **Wohnfläche** abrechnen müssen. Dies ist jedoch eher unüblich.

Der typische Fall sieht so aus: Entweder Sie haben in Ihrem Wohnungsmietvertrag gar **keinen** Umlageschlüssel, den **gesetzlichen** Umlageschlüssel (alles nach m<sup>2</sup>, es sei denn, Sie können verbrauchsabhängig abrechnen) oder den Umlageschlüssel **nach m<sup>2</sup>** vereinbart. Bei allen 3 Varianten ist jedoch das Ergebnis das gleiche: Sie müssen die Betriebskosten, die Sie **nicht** nach **Verbrauch** umlegen können, nach der Wohnfläche auf Ihre Mieter verteilen.

Im Klartext heißt das: Wer als Wohnungsvermieter **keinen Umlageschlüssel** vereinbart hat, muss auf den **gesetzlichen Umlageschlüssel** zurückgreifen. Nach § 556a Abs. 1 Satz 1

BGB ist das die Umlage nach der Wohnfläche, soweit sie die Kosten nicht nach einem erfassten Verbrauch abrechnen können.

Und wenn Sie doch einmal die Kosten falsch verteilt haben? Dann müssen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung noch innerhalb der Abrechnungsfrist von 1 Jahr **korrigieren**. Tun Sie dies allerdings erst **nach** Ablauf der Jahresfrist und fällt die Nachzahlung durch den richtigen Umlageschlüssel nun höher aus, bleibt es dennoch beim ursprünglich berechneten Nachzahlungsbetrag.

#### 4. Sie haben zu lange auf Ihr Geld gewartet

Ihr Mieter muss seine Betriebskosten bis spätestens zum Ablauf des **übernächsten Monats** zahlen, nachdem Ihr Mieter Ihre Abrechnung erhalten hat. Sprich: Schicken Sie Ihrem Mieter die Abrechnung für 2016 erst im Dezember 2017 zu, darf er sich bis Ende Februar 2018 mit dem Bezahlen Zeit lassen.

Nur einmal angenommen, Sie rechnen tatsächlich **so spät** ab. Als Sie Ihren Mieter Anfang März fragen, was mit der Betriebskostennachzahlung aus der Abrechnung Dezember ist, sagt er: "*Ihre Abrechnung? Ich habe keine bekommen!*" Und jetzt?

**Beweisen** Sie jetzt einmal, dass Ihre Abrechnung pünktlich zugegangen ist. Da die Abrechnungsfrist nämlich zu diesem Zeitpunkt längst **abgelaufen** ist, können Sie keine neue Abrechnung mehr nachschieben und so nachzuzahlende Betriebskosten mehr nachfordern.

**Deswegen:** Rechnen Sie nie auf den "letzten Drücker" ab. Und falls doch: Sorgen Sie wenigstens für einen **beweisfesten Zugang** Ihrer Abrechnung beim Mieter.

Beispielsweise, indem Sie einen **Boten** die Abrechnung dort in den Hausbriefkasten einwerfen lassen. Der sollte Ihnen dann noch quittieren, was (Abrechnung vorher zeigen!) und wann er das Abrechnungsschreiben beim Mieter eingeworfen hat.

**Besser:** Rechnen Sie so früh ab, dass Sie **spätestens** nach Ablauf der 2 Monate noch den Betrag **anmahnen** können. Schicken Sie mit jeder Mahnung die Abrechnung sicherheitshalber noch einmal mit, so dass Ihr Mieter **nicht** sagen kann: "*Ihre Abrechnung? Habe ich nie erhalten!*"

#### 5. In Ihrer Betriebskostenabrechnung steht nicht alles drin, was rein muss

Diese **6 Mindestangaben** sind ein absolutes Muss für jede Betriebskostenabrechnung:

1. Der genaue Abrechnungszeitraum (maximal 12 Monate!),
2. eine Zusammenstellung der Gesamtkosten pro Betriebskostenposition,
3. Angaben und Erläuterungen zum jeweiligen zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel,

4. wie sich der Anteil Ihres Mieters berechnet,
5. die bereits gezahlten Vorauszahlungen und
6. was nach deren Abzug übrig bleibt (Guthaben oder Nachzahlung).

Stolpern Sie auch nur über eine dieser Positionen, ist Ihre Abrechnung formell **unwirksam**. Mit bitteren Konsequenzen: Ist nämlich die einjährige Abrechnungsfrist zu diesem Zeitpunkt abgelaufen, verlieren Sie Ihre Nachzahlung. Einen **formellen Fehler** können Sie nur dadurch wieder korrigieren, indem Sie eine neue, korrekte Abrechnung erstellen.

Ist die Jahresfrist jedoch bereits **abgelaufen**, ist es so, als hätten Sie **nie** abgerechnet. Ihre Nachforderung? Die können Sie dann glatt vergessen! Rechtlich ist es nämlich so: Ihr Nachzahlungsanspruch wird **nur fällig**, wenn Sie Ihrem Mieter eine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung präsentieren.

## 6. Sie haben eine Rechnung vergessen umzulegen

Gerade Vermietern von Eigentumswohnungen passiert dieser Fehler häufig: Sie legen das um, was auf ihrer Eigentümerabrechnung steht, **vergessen** dabei aber häufig, noch zusätzlich die Grundsteuer auf den Mieter umzulegen. Da die Grundsteuer **direkt** an den Eigentümer geht, taucht die natürlich auch **nicht** auf ihrer Eigentümerabrechnung auf, die sie vom Verwalter erhalten haben.

Fällt Ihnen dieser Fehler noch auf, **bevor** Ihr Mieter seine Betriebskosten nachgezahlt hat, können Sie Ihre Abrechnung noch korrigieren und Vergessenes nachholen.

Das gilt allerdings nur, wenn Sie Ihren Fehler noch **vor Ablauf der Abrechnungsfrist** entdecken. Sie können ihn selbst dann noch zu Ihren Gunsten korrigieren, wenn der Mieter seine Nachzahlung schon überwiesen hat. Ist die Abrechnungsfrist jedoch bereits abgelaufen, müssen Sie dennoch eine korrekte Abrechnung erstellen, allerdings dürfen Sie den Nachzahlungsbetrag bzw. Rückzahlungsbetrag nicht mehr zu Ihren Gunsten ändern.

## 7. Sie zahlen die Kautions zurück, ohne einen Betriebskosteneinbehalt zu machen

Ihr Mieter zieht mitten im Jahr aus. Natürlich möchte er sofort seine Kautions zurückhaben. Und tatsächlich ist es so: Sie **müssen** spätestens nach 6 Monaten über die Kautions abrechnen. Nur: Zu diesem Zeitpunkt haben Sie noch **nicht** über die Betriebskosten abgerechnet.

Dürfen Sie deswegen etwas von der Kautions **zurückbehalten**? Ja, Sie dürfen - aber nur dann, wenn Ihr Mieter die letzten Jahre auch Betriebskosten nachzahlen musste und auch nur in Höhe des **bisherigen Nachzahlungsbetrags**.

Zahlen Sie die Kautions dagegen **ohne** den Betriebskosteneinbehalt zurück, begeben Sie sich wirtschaftlich gesehen in eine **wesentlich schlechtere Lage**: Muss Ihr Mieter nämlich

Betriebskosten nachzahlen und zahlt er **nicht**, müssen Sie ihn notfalls verklagen - mit allen Prozessrisiken und Kosten.

Behalten Sie dagegen Geld ein und ist der Mieter der Ansicht, dass Ihre Abrechnung **nicht korrekt** ist, muss er Sie auf Rückzahlung des Einbehalts verklagen - und diesen Schritt überlegt sich selbst ein kritischer Mieter erst noch einmal gründlich...



#### meineimmobilie.de-Tipp

Rechnen Sie bitte **nicht auf den letzten Drücker** über Ihre Abrechnung ab! Sonst könnte Ihr Mieter auf Zeit spielen und behaupten, Ihre Abrechnung nie erhalten zu haben.

Rechnen Sie so **rechtzeitig** ab, dass Sie notfalls noch eine Mahnung zusammen mit einer nochmaligen Abrechnung schicken können. Oder auch eine korrigierte bzw. ergänzte Abrechnung mit einer vergessenen Rechnung. Vergessen heißt nämlich **nicht**, dass Sie die nicht noch innerhalb der Abrechnungsfrist fordern könnten!