



Informationsblatt: Betriebskostenabrechnung

I. Allgemeines

Das folgende Informationsblatt kann und soll ausschließlich die formalen Voraussetzungen einer Betriebskostenabrechnung erläutern.

Bitte beachten Sie, dass es hinsichtlich der Vereinbarung und Umlage der Betriebskosten sowie des Aufteilungsmaßstabes (auch: Umlageschlüssel, Verteilerschlüssel o.ä.) einzelner Betriebskostenpositionen gegenüber einzelnen Mietern immer auf die individuellen mietvertraglichen Vereinbarungen ankommt; allgemein gültige Aussagen können insoweit kaum gegeben werden.

Eine Aufstellung der grundsätzlich umlagefähigen Betriebskosten finden Sie in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrbkVO) sowie im Mietvertragsvordruck von Haus & Grund Aachen (<https://www.HausundGrund-Aachen.de/Mietvertrag/>).

Die Betriebskostenabrechnung sollte immer mit dem Datum der Erstellung versehen werden. Bei Korrekturen und Änderungen kann im Nachhinein darüber eine einfache Zuordnung aktueller Abrechnungsversionen erfolgen.

II. Inhalt der Betriebskostenabrechnung

Nur die formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung führt dazu, dass der Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung fällig und die Abrechnungsfrist des § 556 Abs.3 BGB gewahrt wird.

Unabdingbare notwendige Voraussetzung für die formal ordnungsgemäße Abrechnung ist, dass die Abrechnung:

- ⇒ eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben (1.),
- ⇒ die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Aufteilungsmaßstäbe (2.),
- ⇒ die Angabe der Berechnung des Anteils des Mieters (3.),
- ⇒ die Angabe und den Abzug der Vorauszahlung des Mieters (4.),

enthält.

Solange die erstellte Betriebskostenabrechnung diese Grundvoraussetzungen nicht erfüllt, sind nicht nur errechnete Nachzahlungsbeträge durch den Mieter nicht zu leisten: Dem Mieter steht auch ein Rückforderungsanspruch an den von ihm geleisteten Vorauszahlungen in voller Höhe zu!

1. Geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben

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 dem Mieter zustehende Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege und Buchungsunterlagen nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist

Der für eine einzelne Betriebskostenposition ausgewiesene Kostenanteil darf sich ausschließlich auf den von der Nebenkostenabrechnung umfassten Zeitraum beziehen.

Dies ist insbesondere bei einer rollierenden Abrechnung von z.B. einem Wasserversorger zu beachten. Hier sind nötigenfalls zwei Rechnungen des Wasserversorgers tages- oder monatsgenau auf den Abrechnungszeitraum umzurechnen.

Einzelne Betriebskostenpositionen müssen einzeln mit ihren Gesamtkosten dargestellt werden.

Abzuraten ist schon von der Zusammenfassung ähnlicher Kostenpositionen, wie z.B. der Gebäude- und der Haftpflichtversicherungskosten unter der Betriebskostenposition „Versicherungen“.

Abgerechnet werden muss immer ein Zeitraum von 12 Monaten (= Abrechnungsperiode), nicht mehr und nicht weniger! Ob es sich bei der Abrechnungsperiode um das Kalenderjahr oder um einen anderen Zeitraum handelt ist unerheblich. Empfehlenswert ist die Abrechnung des Kalenderjahres.

Hatte ein Mieter den Mietraum nur für einen kurzen Zeitraum innerhalb der Abrechnungsperiode angemietet, so wird die anteilige Mietzeit des Mieters bei der Berechnung der auf ihn entfallenden Betriebskosten berücksichtigt. Eine Zwischenabrechnung über die Betriebskosten für einen vor Ablauf der Abrechnungsperiode ausziehenden Mieter muss durch den Vermieter nicht erbracht werden und wäre formal unwirksam (da keine Abrechnungsperiode von 12 Monaten zugrunde gelegt werden kann).



2. Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Aufteilungsmaßstäbe

Die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels erfordert, dass die Verbindung des Verteilerschlüssels (Wohnfläche, Nutzfläche, Verbräuche, Einheiten, Miteigentumsanteile, Monate etc.) zur Berechnung der Anteile des Mieters in einer nachvollziehbaren, einer sich aus der Abrechnung ergebenden Art und Weise erfolgt.

Um die Übersichtlichkeit der Abrechnung zu wahren, ist zu empfehlen, dass innerhalb der Darstellung der einzelnen Betriebskostenpositionen lediglich mit Schlagwörtern zum Aufteilungsmaßstab gearbeitet wird.

Die notwendige Definition des Aufteilungsmaßstabes erfolgt im Kopf der Betriebskostenabrechnung.

3. Angabe der Berechnung des Anteils des Mieters

Zur Angabe der Berechnung des Anteils des Mieters ist ausreichend, dass Gesamtanteil, Aufteilungsmaßstab und Anteil des Mieters in ein nachvollziehbares Verhältnis zueinander gesetzt werden.

Es ist ausreichend, dass dem Abrechnungsempfänger durch die Darstellung das Nachvollziehen einer einfachen Berechnung über einen Dreisatz ermöglicht wird.

Nicht notwendig ist, dass Berechnungen aufgeschlüsselt oder vollständig ausgeschrieben werden (Bsp: „296,28 € ÷ 164 qm x 47 qm = 84,91 €“).

4. Angabe und Abzug der Vorauszahlung

Die Angabe der Vorauszahlung erfordert, dass die vom Mieter im Abrechnungszeitraum monatlich erbrachten Zahlungen wiedergegeben werden.

Haben sich Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum verändert, so sollten diese der Übersichtlichkeit wegen entsprechend den eingegangenen Zahlungen dargestellt werden.

III. Fristen

Die Abrechnung hat unter Berücksichtigung der Fristen gemäß § 556 Abs. 3 BGB zu erfolgen.

Dem Mieter ist danach bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums eine formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu zustellen (= Zugang der Abrechnung beim Mieter!).

Bsp.: ⇒ Abrechnungszeitraum vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres, dann Zustellung an den Mieter bis spätestens zum 31.12. des folgenden Jahres.

⇒ Abrechnungszeitraum vom 01.04. bis zum 31.03. eines Jahres, dann Zustellung an den Mieter bis spätestens zum 31.03. des folgenden Jahres.

Dem Mieter ist die Abrechnung innerhalb dieser Frist zu zustellen. Nicht ausreichend ist, dass die Abrechnung innerhalb der Frist fertig gestellt wurde und auf den Weg zum Mieter gebracht wurde.

Der Mieter muss die Möglichkeit haben, die Abrechnung innerhalb der Frist zur Kenntnis nehmen zu können.

Nötigenfalls sollte aus Beweisgründen die Zustellung der Betriebskostenabrechnung

- ⇒ per Bote mit einem Zeugen,
- ⇒ durch den zuständigen Gerichtsvollzieher,
- ⇒ durch Einschreiben mit Rückschein

erfolgen.

Zu beachten ist, dass die Zustellung über den Gerichtsvollzieher oder durch Einschreiben mit Rückschein Zeit in Anspruch nimmt, durch die eventuell die Frist der Zustellung verstreichen könnte.

Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.

Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.



IV. Muster einer Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnung

[Datum der Abrechnung]

Angabe, Erläuterung u. Definition der Aufteilungsmaßstäbe

Eheleute Mustermann
Musterhaus 26
52066 Aachen

Vermieter: Vermieter Muster
Musterstraße 12
52080 Aachen

Angabe der Abrechnungszeiträume

Objekt:	Objekthaus 12- 52066 Aachen (Wohnung 1)	Haus ges.	
Abrechnungszeitraum		Einheiten	4
Betriebskosten:	01.01.2022 bis 31.12.2022	Nutz-/Wohnfläche	267,00 qm
Heizkosten:	01.01.2022 bis 31.12.2022	Verbrauch	523 qbm
		Wohndauer	12 Monate
		Ihr Anteil	1
			57,00 qm
			87,94 qbm

Ausgaben 2022

Angabe der einzelnen Betriebskosten inklusive der jeweils entstandenen Kosten, des Aufteilungsmaßstabes und des Anteil des Mieters

	Haus insgesamt	Aufteilungsmaßstab	Ihr Anteil
Grundsteuer	542,47 €	Nutz-/Wohnfläche	115,81 €
Müllentsorgung	912,06 €	Nutz-/Wohnfläche	194,71 €
Straßenreinigung	15,30 €	Nutz-/Wohnfläche	3,27 €
Abwasser	817,28 €	Verbrauch	137,42 €
Niederschlagswasser	117,30 €	Nutz-/Wohnfläche	25,04 €
Frischwasser	945,37 €	Verbrauch	158,96 €
Allgemeinstrom	99,51 €	Nutz-/Wohnfläche	21,24 €
Gebäudeversicherung	629,49 €	Nutz-/Wohnfläche	134,39 €
Haftpflichtversicherung	147,76 €	Nutz-/Wohnfläche	31,54 €
Heizkosten		lt. Abrechnung	719,06 €
Treppenhausreinigung	1385,00 €	Einheiten	346,25 €

Detaillierte Angabe der geleisteten Vorauszahlungen

Gesamtkosten		1887,69 €
Ihre Vorauszahlung	10 x 110,00 € 2 x 150,00 €	1100,00 € 300,00 €
Ihr Guthaben(+)/Ihre Nachzahlung(-)		(-) 487,69 €

Guthaben werden erstattet; Nachzahlungen zahlen Sie bitte auf das Ihnen bekannte Mietkonto ein.

Mit freundlichen Grüßen
Vermieter

Notwendige Erläuterungen des Aufteilungsmaßstabes

Erläuterungen:

Personen	EG (Whng 1)	01.01.2016 bis 31.12.2016 à 3 Person(en) = 3,00 Person(en)
	1. OG (Whng 2)	01.01.2016 bis 30.04.2016 à 2 Person(en) = 0,67 Person(en)
		01.05.2016 bis 31.12.2016 à 3 Person(en) = 2,00 Person(en)
	2. OG (Whng 3)	01.01.2016 bis 31.10.2016 à 2 Person(en) = 1,67 Person(en)
		01.11.2016 bis 31.12.2016 à 1 Person(en) = 0,17 Person(en)
	DG (Whng 4)	01.01.2016 bis 31.12.2016 à 1 Person(en) = 1,00 Person(en)
	Gesamt	8,51 Person(en)