

## **GPA-Mitteilung 13/2003**

**Az. 647.50**

01.12.2003

### **Abrechnung der Betriebskosten bei Wohnraummieten**

#### **1 Vereinbarungen über Betriebskosten**

Die Entrichtung der Miete für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung ist die Hauptpflicht des Mieters (§ 535 Abs. 2 BGB). In die Miete sind - sofern nichts anderes vereinbart ist - grundsätzlich alle Kosten eingeschlossen, also auch die Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt stehen (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB). Nach § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten neben der (Grund-)Miete trägt. Betriebskosten i.S. dieser Bestimmung sind nur solche, die in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung<sup>1</sup> genannt sind<sup>2</sup>. Die Aufzählung ist abschließend, eine vertragliche Erweiterung (z.B. um Verwaltungskosten) ist nicht zulässig (§ 556 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 4 BGB).

Im Rahmen des § 556 Abs. 2 BGB kann die (besondere) Abgeltung der Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden. Eine Pauschale liegt dann vor, wenn die in der Vereinbarung aufgeführten Betriebskosten mit dem Pauschbetrag abgegolten werden. Um eine Vorauszahlung handelt es sich, wenn der Mieter (i.d.R. monatliche) Teilleistungen auf die Betriebskosten erbringt und diese auf der Grundlage der konkret angefallenen Kosten abgerechnet werden.

Der Unterschied zwischen den beiden Regelungsmöglichkeiten über die Betriebskosten liegt also darin, dass bei einer Vorauszahlung eine Abrechnung vorgenommen werden muss, während bei einer Pauschale eine spätere Abrechnung über die Betriebskosten

---

<sup>1</sup> Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II BV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts v. 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2397).

<sup>2</sup> Vgl. GPA-Mitt. 5/2003 Az. 647.50 und 11/1998 Az. 647.50.

nicht erfolgt. Vermieter und Mieter haben insoweit die Wahl - vorbehaltlich anderer Vorschriften (§ 556 Abs. 2 Satz 1 BGB) -, welche Betriebskostenregelung sie treffen wollen.<sup>1</sup> Eine solche „andere“ Vorschrift ist die Verordnung über Heizkostenabrechnung.<sup>2</sup> Die Kosten für Wärme und Warmwasser müssen nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (verbrauchsabhängig) abgerechnet werden (§§ 2, 4 HeizkostenV).

Da die Heizkosten die größte Kostenposition der Betriebskosten darstellen und die Kosten zwingend verbrauchsabhängig zu ermitteln sind, sind in der Praxis die Betriebskostenvorauszahlung und -abrechnung die Regel.

## 2 Abrechnungsfristen

Für die Betriebskosten dürfen Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden (§ 556 Abs. 2 Satz 2 BGB); über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen (§ 556 Abs. 3 BGB).

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen; d.h. die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb dieser Frist zugehen (**Abrechnungsfrist**). Nach Ablauf der Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (**Ausschlussfrist für Nachzahlungsansprüche des Vermieters**, § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Nach Fristablauf kann der Vermieter eine Nachzahlung nur noch dann verlangen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Ein solcher Grund kann z.B. vorliegen, wenn ein Versorgungsunternehmen die Abrechnung erst nach dem Abrechnungszeitraum erstellt hat. Zu Teilabrechnungen ist der Vermieter nicht verpflichtet, auch wenn ihm im Wesentlichen die Belege bereits vorliegen (§ 556 Abs. 3 Satz 4 BGB). Dagegen ist die verspätete Abrechnung eines Wartungsdienstes oder eines Abrechnungsunternehmens (z.B. bei der Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung) nach dem Schrifttum keine Rechtfertigung für eine Fristüberschreitung: Für verspätete Leistungen von Erfüllungsgehilfen (z.B. Wartungsfirma, Abrechnungsunterneh-

---

<sup>1</sup> Den Vertragsparteien steht es ebenfalls frei, auch über einzelne Betriebskosten eine Pauschale zu vereinbaren und die größeren Kostenschwankungen unterliegenden Betriebskosten entsprechend den jeweiligen Kosten mit den Mietern abzurechnen.

<sup>2</sup> Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) i.d.F. vom 20.01.1989 (BGBl. I S. 116). S. auch die Verpflichtung in § 556a Abs. 1 BGB, einen erfassten Verbrauch der Betriebskosten nunmehr auch „verbrauchsabhängig“ umzulegen.

men) hat der Vermieter einzustehen. Dies gilt auch, wenn dem Vermieter die entsprechenden Kenntnisse für eine Betriebskostenabrechnung fehlen und er deshalb einen Dritten mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung beauftragt hat.

Einwendungen gegen die vom Vermieter vorgelegte (fristgerechte) Abrechnung muss der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (**Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters**, § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB).<sup>1</sup> Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Abrechnungs- und Ausschlussfristen abweichen, sind unwirksam (§ 556 Abs. 4 BGB).

Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf des Abrechnungszeitraums hat der Mieter nur einen Anspruch auf Ermittlung der Verbrauchsstände, nicht jedoch auf eine vorzeitige Abrechnung der Betriebskosten.

### **3 Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung**

Bei nicht fristgerechter Abrechnung kann der Mieter die Zahlung künftiger Betriebskostenvorauszahlungen solange verweigern, bis ihm Abrechnung erteilt ist (**Zurückbehaltungsrecht**, § 273 BGB). Der Mieter ist jedoch nicht zur Zurückbehaltung der (Grund-)Miete berechtigt, da zwischen der (Grund-)Miete und dem Anspruch auf Betriebskostenabrechnung weder ein Gegenseitigkeitsverhältnis i.S. des § 320 BGB noch eine hinreichende Abhängigkeit (Konnextität) i.S. des § 273 BGB besteht.

Auch bei Nichteinhaltung der Jahresfrist bleibt die Abrechnungspflicht des Vermieters bestehen, ggf. kann der Mieter seinen **Anspruch auf Abrechnung** der Betriebskosten im Wege einer Klage durchsetzen.

---

<sup>1</sup> Ein solcher Grund wäre z.B., wenn der Vermieter den Einblick in die Rechnungen verweigert.

## **4 Nachforderungsanspruch des Vermieters**

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen; es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter rückständige Betriebskostenvorauszahlungen für vergangene Zeiträume nicht mehr verlangen. Eine Klage auf Zahlung rückständiger Vorauszahlungen muss dann auf Zahlung des Abrechnungssaldos umgestellt werden. Nachforderungen aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung sind nicht Miete i.S. des § 535 Abs. 2 BGB. Zur Begleichung der Nachforderungen ist dem Mieter eine angemessene Frist einzuräumen, die ihm auch eine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Kommt der Mieter mit der Begleichung dieser Forderungen in Verzug, kann der Vermieter nicht nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB fristlos kündigen. Der Vermieter hat vielmehr seine Forderungen einschließlich Verzugsschaden (z.B. Zinsen, Kosten der Rechtsverfolgung) durch Mahnbescheid und ggf. Klage geltend zu machen.

Der Mieter darf die Zahlung der Nachforderungen nur insoweit verweigern, als er in substantiiertes Art und Weise Fehler vortragen kann. Zu einer vollständigen Verweigerung der Zahlung ist der Mieter nur berechtigt, wenn die Abrechnung insgesamt fehlerhaft, un schlüssig oder nicht nachvollziehbar ist. Ist die Betriebskostenabrechnung dagegen gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar, sodass der Mieter in die Lage versetzt ist, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, ändern auch einzelne Abrechnungsposten, die strittig und möglicherweise ungerechtfertigt sind, nichts an der Fälligkeit der übrigen Kosten, wenn die strittigen Positionen aus der Abrechnung unschwer herausgerechnet werden können.

Bei substantiiertem Bestreiten trifft im Prozess den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Richtigkeit der Angaben in der Abrechnung.

Unabhängig von der Ausschlussregelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB tritt die Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Nachzahlung von Betriebskosten nach drei Jahren ein (regelmäßige Verjährungsfrist, § 195 BGB). Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 BGB); entstanden ist der Anspruch nach Zugang einer nachvollziehbaren Abrechnung und Ablauf einer angemessenen Zeit zur Nachprüfung. Die Verjährung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sich der Mieter darauf beruft (§ 214 Abs. 1 BGB).

## **5 Rückforderungsanspruch des Mieters**

Rückforderungsansprüche des Mieters wegen überzahlter Betriebskosten verjähren bei fortbestehendem Mietverhältnis in der (regelmäßigen) dreijährigen Verjährungsfrist (§ 195 BGB). Allerdings muss der Mieter Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen; es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB).

SG 30/2