



Rechtsanwälte Dr. Bauer & Kollegen  
RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE  
in NEUNKIRCHEN / SAAR seit 1935  
[www.1arechtsanwaelte.de](http://www.1arechtsanwaelte.de)

---

### **Fehler bei der Betriebskostenabrechnung**

In diesen Tagen erhalten viele Mieter wieder Ihre Betriebskostenabrechnung und sind nicht selten verärgert, wenn ein erheblicher Nachzahlungsbetrag gefordert wird. Statistische Erhebungen haben ergeben, dass fast jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch ist.

Bei der Abrechnung von Mietnebenkosten ist zunächst zu berücksichtigen, daß die Abrechnung binnen eines Jahres seit dem Ende des Abrechnungszeitraumes zugegangen sein muß. Ansonsten kann der Vermieter in aller Regel eine Nachzahlung nicht mehr verlangen, es sei denn, die Verzögerung ist nicht von ihm zu verantworten. Desweiteren muß immer überprüft werden, ob die aufgeführten Betriebskostenpositionen überhaupt umlagefähig sind und im Mietvertrag die Umlage auch tatsächlich wirksam vereinbart ist.

Sofern die obigen Punkte bei der Betriebskostenabrechnung eingehalten sind, empfiehlt es sich, für jede einzelne Position in der Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob auch die notwendigen Formalitäten erfüllt sind. Die Betriebskostenabrechnung hat für jede Art von Nebenkosten einzeln sowohl die hierauf für das gesamte Haus entfallenden Kosten als auch den jeweiligen Umlageschlüssel und den danach auf die Mieteinheit entfallenden Anteil auszuweisen. Die angewandten Umlageschlüssel für die einzelnen Positionen der Nebenkostenabrechnung müssen auch für den Normalbürger verständlich und nachvollziehbar sein. Zu prüfen ist desweiteren, ob der Umlageschlüssel auch der mietvertraglichen Vereinbarung entspricht.

Ebenso müssen in der Betriebskostenabrechnung noch die geleisteten Vorauszahlungen von den aufaddierten Einzelbeträgen in Abzug gebracht werden.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, daß die Vorschriften der Heizkostenverordnung, welche gesonderte Regelungen für die Umlage der Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten, beachtet wurden. Sofern der Vermieter nicht die Belege für die einzelnen Betriebskosten der Abrechnung beilegt, hat der Mieter jedenfalls das Recht zur Einsichtnahme der Unterlagen beim Vermieter.

Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung muß der Mieter spätestens bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung erheben.