

Kompakt & aktuell: Das sind Ihre Rechte und Pflichten nach Ihrer Betriebskostenabrechnung

Als Vermieter müssen Sie ...	Als Vermieter müssen Sie nicht ...
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ihrem Mieter eine formell ordnungsgemäße und rechnerisch richtige Betriebskostenabrechnung erstellen. Ist eine erstellte Abrechnung fehlerhaft, müssen Sie diese korrigieren. ■ Ihrem Mieter ein Abrechnungsguthaben unverzüglich auszahlen. Tun Sie dies nicht, darf der Mieter seine laufenden Zahlungen (Miete und Betriebskosten) als Druckmittel zurückbehalten. Das Guthaben auf die neue Abrechnungsperiode vortragen dürfen Sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters. ■ Ihrem Mieter das Kopieren der relevanten (siehe im Anschluss) Abrechnungsunterlagen gegen Nutzungsentgelt (ca. 0,25 €/Seite) gestatten, und zwar am Ort deren Aufbewahrung zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten und nach Vereinbarung eines Termins. ■ Ihrem Mieter Einsicht in die Original-Abrechnungsunterlagen gewähren (BGH, Urteil v. 15.12.21, Az. VIII ZR 66/20). Anderenfalls dürfte der Mieter eine Nachzahlung aus der Abrechnung ebenso verweigern wie die laufenden Vorauszahlungen, nicht aber deren Erstattung (BGH, Beschluss v. 08.02.22, Az. VIII ZR 150/20). Einsicht nehmen darf der Mieter auch in die entsprechenden Zahlungsbelege, Wärmelieferungsverträge, Wartungsverträge für den Fahrstuhl und Hausmeisterverträge. Nicht einsehen darf ein Mieter dagegen alle Unterlagen, die nicht Gegenstand der Abrechnung sind, zum Beispiel die Beschlüsse oder die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft zu seiner Wohnung (BGH, Beschluss v. 13.09.11, Az. VIII ZR 45/11). ■ Einsicht in die Verbrauchsdaten seiner Nachbarn gewähren, wenn dies erforderlich ist, um die Verteilung der Heizkosten nachvollziehen zu können (BGH, Urteil v. 07.02.18, Az. VIII ZR 189/17). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ eine Betriebskostenabrechnung nach einem Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode vornehmen. Denn § 556 Abs. 3 S. 4 BGB stellt klar: „Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.“ Der ausgezogene Mieter muss also die reguläre Abrechnung abwarten. ■ die Abrechnungsunterlagen vorsortieren und dem Mieter erläutern. Es reicht aus, wenn Sie ihm den betreffenden Jahresordner mit allen Abrechnungen vorlegen. Hat der Mieter Schwierigkeiten, die Unterlagen nachzuvollziehen, muss er sich selbst um fachkundige Unterstützung bemühen, etwa durch einen Mieterverein oder Anwalt. ■ Ihrem Mieter die Abrechnungsbelege kopieren und zusenden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn Ihrem Mieter die Einsichtnahme vor Ort unzumutbar ist (etwa bei Krankheit oder weiter Entfernung). In diesem Fall können Sie Ihrem Mieter aber ein Nutzungsentgelt von ca. 0,25 € pro kopierte Seite zzgl. Briefporto berechnen (BGH, Beschluss v. 13.04.10, Az. VIII ZR 80/09). Die Versendung dürfen Sie jedoch nicht von einer Vorkasse abhängig machen. Unzumutbar ist die Einsichtnahme auch, wenn das Mietverhältnis zerrüttet ist (LG Berlin, Urteil v. 11.06.14, Az. 65 S 233/13). ■ Ihrem Mieter von sich aus die Einsicht in die Betriebskostenbelege anbieten; die Einsicht haben Sie ihm nur auf seinen Wunsch hin zu ermöglichen (LG Berlin, Urteil v. 14.06.19, Az. 63 S 255/18). ■ auf Beanstandungen Ihres Mieters eingehen, die er nicht konkret begründet hat (BGH, Urteil v. 30.07.07, Az. VIII ZR 262/06). Erforderlichenfalls muss der Mieter hierzu Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen (AG Hamburg, Urteil v. 06.07.16, Az. 49 C 6/16). ■ die Originalbelege in Papierform zur Prüfung zur Verfügung stellen, sondern Sie dürfen Ihrem Mieter die Betriebskosten-Belege in elektronischer Form bereitstellen oder ihm per E-Mail übersenden (§ 556 Abs. 4 BGB).
Als Vermieter dürfen Sie ...	Als Vermieter dürfen Sie nicht ...
<ul style="list-style-type: none"> ■ ein Abrechnungsguthaben mit Mietrückständen verrechnen, bei Mietende auch mit der Mietkaution (BGH, Urteil v. 28.10.20, Az. VIII ZR 230/19). ■ Ihrem Mieter Verzugszinsen auf ein Betriebskostenguthaben verweigern, selbst wenn Sie ihm die Abrechnung verspätet erstellt haben sollten (BGH, Urteil v. 05.12.12, Az. XII ZR 44/11). ■ bei Mietende die Auszahlung der (verzinsten) Mietkaution insoweit einbehalten, als Sie eine Betriebskostennachforderung aufgrund der nächsten – erst turnusgemäß fälligen – Abrechnung von Ihrem Mieter erwarten (BGH, Urteil v. 18.06.06, Az. VIII ZR 71/05). ■ die Vorauszahlungen auf Grundlage der Abrechnung anpassen. Dieses Recht haben sowohl Sie als auch Ihr Mieter (§ 560 Abs. 4 BGB). Einen Sicherheitszuschlag hinzuaddieren dürfen Sie nur, wenn Sie ganz konkrete Anhaltspunkte für Preissteigerungen haben (BGH, Urteil v. 28.09.11, Az. VIII ZR 294/10). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ eine Nachforderung vom Mieter verlangen, solange er keine formell ordnungsgemäße und rechnerisch richtige Betriebskostenabrechnung erhalten hat (BGH, Urteil v. 20.01.16, Az. VIII ZR 93/15). ■ eine Nachforderung im Wege der Einzugsermächtigung vom Konto Ihres Mieters abbuchen, außer die Einzugsermächtigung schließt diese Art von Forderungen ausdrücklich ein. ■ fristlos wegen Zahlungsverzugs kündigen, weil der Mieter die Betriebskostennachforderung nicht beglichen hat (§ 543 BGB). Macht der Nachzahlungsbetrag mindestens eine Monatsmiete aus und wurde der Mieter erfolglos abgemahnt, können Sie aber wegen Pflichtverletzung gemäß § 573 BGB ordentlich kündigen (BGH, Urteil v. 10.10.12, Az. VIII ZR 107/12). ■ eine bereits verjährte Betriebskostennachforderung mit der Mietkaution aufrechnen, auch nicht mit einem verpfändeten Mieter-Sparbuch (BGH, Urteil v. 20.07.16, Az. VIII ZR 263/14).
Der Mieter darf ...	Der Mieter muss ...
<ul style="list-style-type: none"> ■ eine ordnungsgemäße Abrechnung verlangen und dieses Recht nach Ablauf der Abrechnungsfrist einklagen. Gegebenenfalls wäre das den Vermieter verpflichtende Urteil durch Zwangsgeld, ersatzweise Zwangshaft, vollstreckbar (BGH, Urteil v. 11.05.06, Az. I ZB 94/05). ■ bei falschem Abrechnungsergebnis eigenmächtig Vorauszahlungen kürzen bzw. anpassen und muss hierfür nicht erst die korrigierte Abrechnung abwarten (BGH, Urteil v. 06.02.13, Az. VIII ZR 184/12). ■ verlangen, dass ihm die Betriebskostenbelege am Zweitsitz des Vermieters zur Einsicht angeboten werden, wenn dieser Zweitsitz näher zu seiner Mietwohnung gelegen ist (AG Günzburg, Urteil v. 21.07.14, Az. 2 C 837/13). ■ verlangen, dass ihm die Belege elektronisch zugesandt werden, wenn die Verwaltung papierlos arbeitet und ihr selbst alle Belege digital zur Verfügung stehen (AG Frankfurt/Main, Urteil v. 02.02.24, Az. 33 C 3020/23). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ nach Ablauf einer Prüffrist eine Nachforderung bezahlen, wenn die Abrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist erstellt wurde und ordnungsgemäß ist. Die Prüffrist kann der Vermieter bzw. Verwalter selbst festlegen („Zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Abrechnung.“). Ohne Festlegung ist die Nachforderung mit Erhalt der Abrechnung fällig (BGH, Urteil v. 08.03.06, Az. VIII ZR 78/05). ■ Betriebskostenbelege notfalls mit einer Digitalkamera fotografieren, wenn ein Fotokopierer am Aufbewahrungsort der Abrechnungsunterlagen nicht vorhanden ist (AG Berlin-Charlottenburg, Beschluss v. 05.08.10, Az. 216 C 111/10). ■ Beanstandungen der Abrechnung innerhalb der einjährigen Einwendungsfrist vornehmen; nach Fristablauf sind alle Rügen unbeachtlich (BGH, Urteil v. 11.05.16, Az. VIII ZR 209/15).