SPEZIAL
Betriebskostenabrechnung 2026

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Geballtes Wissen vom Fachanwalt

Liebe Leserin, lieber Leser,

die schon 20. Sonderausgabe von Ihrem praxisbewährten Interessenvertreter **VermieterRecht aktuell** zur Betriebskostenabrechnung halten Sie in den Händen. Mehr Erfahrung geht nicht, zumal das Betriebskostenrecht seit jeher ein Schwerpunkt meiner Arbeit als Anwalt und Referent ist. Und diese Erfahrung zahlt sich für Sie aus, denn ich weiß aus den Gerichtssälen, wo die Tücken für die Ersteller von Betriebskostenabrechnungen liegen.

Tatsächlich kann schon ein kleiner Fehler dazu führen, dass Sie auf den Betriebskosten Ihres Mieters sitzen bleiben. Deshalb ist es gut, dass die Richter am Bundesgerichtshof Ihnen mit vielen Urteilen die Betriebskostenabrechnung im Laufe der letzten Jahre sehr erleichtert haben.

Aber klar ist: Ihre Abrechnung muss zu 100% einem Prozess standhalten können. Gehen Sie deshalb kein Risko ein und fertigen Sie Ihre Abrechnung unbedingt anhand dieser Ausgabe. Nur dann können Sie sicher sein, dass daran kein Mieter, kein Mieterverein und auch kein Richter erfolgreich herummäkeln kann. Versprochen!

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Ihre Betriebskostenabrechnung 2026: So zahlt Ihr Mieter wirklich alle Kosten!

Nur bis Jahresende haben Sie noch Zeit, Ihrem Mieter die Betriebskostenabrechnung für 2024 zu fertigen, danach können Sie eine Nachforderung von ihm nicht mehr verlangen. Und wenn Sie schon abgerechnet haben? Nach der Abrechnung ist vor der Abrechnung: Ab Januar haben Sie für 2025 abzurechnen!

Doch gehen wir gleich schon mal einen Schritt weiter, nämlich zum Recht des Mieters, die Belege zur Abrechnung prüfen zu können. Dieses Recht sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse ernst nehmen. Denn wenn Sie Ihrem Mieter die Belegprüfung nicht ermöglichen, darf er sowohl eine Nachzahlung, als auch die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten!

Von sich aus brauchen Sie Ihrem Mieter die Belegeinsicht aber nicht anzubieten, sondern nur, wenn er dies wünscht. Gegebenfalls hat Ihr Mieter die Belege dort einzusehen, wo Sie als Vermieter Ihre Wohnung bzw. wo Sie als Verwalter Ihren Geschäftssitz haben. Und das nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten. Einsehen darf Ihr Mieter alle seiner Abrechnung zugrunde liegenden Originalbelege, einschließlich der Zahlungsbelege. Sein Interesse an der Einsichtnahme muss der Mieter dafür nicht erläutern *(LG Bonn, Urteil v. 31.03.25, Az. 12 O 66/22)*.

Machen Sie es sich leichter!

Erfreulicherweise dürfen Sie Ihrem Mieter seit diesem Jahr alle relevanten Belege in elektronischer Form bereitstellen oder per E-Mail übersenden (§ 556 Abs. 4 BGB). Eine entsprechende Pflicht trifft Sie aber nicht: Führen Sie Ihre Unterlagen nicht digital, muss Ihr Mieter also weiterhin die Belege bei Ihnen vor Ort einsehen, wenn er sie prüfen möchte.

Führen Sie zwar ein digitales Büro, kann Ihr Mieter digitale Belege aber technisch nicht empfangen, kann er die Übersendung von Belegkopien per Post nur verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme wegen größerer Entfernung zwischen der Mietwohnung und Ihrem Sitz unzumutbar ist (Faustformel: 30 km). Dies dann aber nur gegen eine Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite zzgl. Porto.

MEIN TIPP

Belegeinsicht gewähren

Wünscht Ihr Mieter die Belegprüfung, so gewähren Sie ihm diese entweder digital oder vor Ort oder durch postalische Zusendung bei größerer Entfernung. Haben Sie einen Scanner, scannen Sie alle Belege und senden Sie ihm diese auf sein Verlangen zu. So können Sie die Einsichtnahme nachweisen und die Kosten des Scanners können Sie von der Steuer absetzen.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Betriebskosten 2026: Dafür muss Ihr Mieter (nicht) zahlen 2–3
- Mit diesen 6 Schritten ist Ihre Abrechnung zu 100% korrekt 4–5
- So rechnen Sie Ihre Eigenleistungen als Vermieter vollständig ab 6
- So berücksichtigen Sie Mietminderungen richtig 6
- Ihre korrekte Musterabrechnung für 2025 7
- So stellen Sie Ihre Abrechnung dem Mieter beweissicher zu 8
- Ihr Mieter zahlt nicht? Klagen und kündigen Sie! 8
- Sie erhalten Belege verspätet – Sie haben nun 3 Monate Zeit 9
- Nutzen Sie diese 9 erfreulichen BGH-Urteile zu Ihren Gunsten 9
- Darum sind die meisten Rügen unbegründet oder verspätet 10
- Das sind Ihre Rechte und Pflichten nach der Abrechnung 11
- Checkliste: So ist Ihre Abrechnung zu 100% korrekt 12

Betriebskosten 2026: Dafür muss Ihr Mieter (nicht) zahlen!

Wie jedes Jahr haben wir auch dieses Jahr den Katalog der Betriebskosten wieder auf den neuesten Stand für Sie gebracht, damit Sie keinen Cent verschenken und unnötige Streitereien mit Ihrem Mieter vermeiden.

Große Betriebskosten-Übersicht: Welche Kosten dazuzählen – und welche nicht		
Betriebskostenart gemäß § 2 Betriebskostenverordnung	**Diese Kosten muss Ihr Mieter zahlen**	
	Ja	**Nein**
1. Laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer; Grundsteuernachforderungen; Realkirchensteuer; Zweitwohnungsteuer; Deichgebühren; Hauszinssteuer	Kosten der Hausverwaltung; Erschließungs-, Anschluss- und Straßenausbaukosten; Einkommen-, Erbschaft- und Gewerbesteuer des Vermieters
2. Kosten der Wasserversorgung	Kosten des Wasserverbrauchs; Grundgebühren; Leasing- bzw. Mietkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte (auch von Zwischenzählern); Kosten für behördlich vorgeschriebene Wasseruntersuchungen; Kosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage sowie Eichkosten; Kosten für Betriebsstrom und Korrosionsschutz; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten	Kosten für Wasser zur Dachbegrünung; Kosten wegen Wasserrohrbruchs oder wegen Baumaßnahmen des Vermieters; Reparaturkosten, einschließlich der Kosten eines Rohraustauschs zur Vermeidung einer Reparatur bzw. Kosten für Korrosionsschutz; Kosten für den Erwerb von Wasserzählern
3. Kosten der Entwässerung	Kanalgebühren; Sielgebühren; Kosten für die Entsorgung des Oberflächenwassers; Kosten für den Betrieb der hauseigenen Abwasseranlage; Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe, insbesondere für Strom, Reinigung, Prüfung und Abschmieren; bei vorhandener Klär- und Sickergrube: Kosten für Reinigung und Abfuhr	Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung; Kosten der Dachrinnenreinigung (aber als „sonstige Betriebskosten“ möglich, wenn vereinbart); Kanalanschlussgebühren; Kosten für verbrauchsabhängige Abrechnung; Mehrkosten zur Abrechnung des Frischwassers
4. Kosten der Heizung	Laufende Betriebskosten der Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage; Kosten der Fernheizung; Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung; Kosten des Betriebsstroms; Kosten für die regelmäßige Reinigung von Kessel, Öltank und Betriebsraum; Wartungskosten; Kosten für den Bezug von Fernwärme; Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; Kosten für Verbrauchserfassung; Kosten für Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten; Kosten der Wartung der Heizung	Reparaturkosten; Kosten für das Abdichten des Öltanks oder für seinen Anstrich mit Rostschutzfarbe; Kosten einer Maschinenversicherung für den Heizkessel; Kosten für die Überwachung der Öllieferung; Trinkgelder für Brennstofffahrer; Kosten für die Organisation/Abwicklung der Brennstoffbeschaffung
5. Kosten der Warmwasserversorgung	Kosten der Lieferung von Warmwasser und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	Kosten für „Heizung“ und „Warmwasserversorgung“, wie in den beiden Kostenpositionen zuvor angegeben.	
7. Personen- oder Lastenaufzug	Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit; Kosten des Betriebsstroms und der Prüfung des Notrufsystems; Hinweis: Bei einem Vollwartungsvertrag für eine Aufzugsanlage ist ein Abzug von 35% für nicht umlegbare Reparatur- und Instandhaltungskosten angemessen *(AG Bremen, Urteil v. 08.12.20, Az. 18 C 222/19)*.	Anschaffungskosten; Reparaturkosten; Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung, sofern dies nicht durch die übliche Wartung ohne Mehraufwand geschieht
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Müllgebühren; Kosten der Müllmengenerfassung; Kosten der Bürgersteigreinigung; Kosten für den Winterdienst inkl. Streugut; Kosten regelmäßiger Sperrmüllentsorgung; Kosten für maschinelle Müllbeseitigungsanlagen; Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten; Kosten für sog. Müllmanagement; Kosten für die Kontrolle der Mülltrennung *(BGH, Urteil v. 05.10.22, Az. VIII ZR 117/21)*	Kosten für die Entsorgung von Bauschutt; Gewerbemüll ist nur auf Gewerbemieter umlegbar; Kosten für die Miete von Abfallbehältnissen
9. Gebäudereinigung und Ungeziefer-bekämpfung	Personalkosten; Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte; Kosten der Fahrstuhlreinigung; Kosten für die regelmäßige Vorbeugung von Ungezieferbefall	Kosten für die Fassadenreinigung; Kosten für die nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer und von Bienen- und Wespennestern; Kosten für Ameisenbekämpfung außerhalb des Gebäudes

Betriebskostenart gemäß § 2 Betriebskostenverordnung	Diese Kosten muss Ihr Mieter zahlen	
	Ja	**Nein**
10. Gartenpflege	Gärtnerkosten; Kosten für Erneuerung von Pflanzen, Saatgut, Dünger sowie für die Beseitigung von Gartenabfällen; Kosten für die Stabilisierung eines windbruchgefährdeten Baums; Kosten für Betrieb, Wartung und Reparatur von Gartenpflegegeräten; Kosten der Bewässerung; Kosten der Beseitigung von Sturmschäden; Kosten für die regelmäßige Pflege von Spielplätzen; Kosten regelmäßiger Baumschau; Kosten für das Fällen erkrankter Bäume *(BGH, Urteil v. 10.11.21, Az. VIII ZR 107/20)*	Kosten der Gartenpflege bei öffentlicher Widmung des Gartens; Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage; Kosten der Dachbegrünung; Kosten der Gullyreinigung; Kosten für Erstausstattung eines Spielplatzes; Anschaffungskosten eines Rasenmähers und sonstiger vergleichbarer Gerätschaften
11. Beleuchtung	Kosten der Außenbeleuchtung; Kosten der Beleuchtung des Gebäudeeingangs, von Treppen, Kellern, Bodenräumen, Fluren und Waschküchen, soweit sie allgemein zugänglich sind; Kosten für die Beleuchtung von Klingeln und Hausnummern	Austausch defekter Leuchtkörper und Beleuchtungsanlagen sowie Anschaffungskosten; Kosten der Beleuchtung an Flächen, die an bestimmte Mieter vermietet sind, z. B. Keller, Stellplätze
12. Schornsteinreinigung	Kehrgebühren für Einzelöfen, Kamine und Etagenheizungen	
13. Sach- und Haftpflichtversicherung	Kosten für die Versicherung des Gebäudes wie Beiträge zur Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden wie Mietausfall; Glas-, Vandalismus-, Aufzugs-, Terror- und Öltankversicherung (auch dann, wenn die Versicherung erst nach Mietbeginn abgeschlossen wurde)	Kosten einer Rechtsschutzversicherung; Reparaturversicherung; private Haftpflichtversicherung des Vermieters; Kfz-Haftpflichtversicherung von Dienstfahrzeugen der Hausverwaltung
14. Hauswart	Vergütung des Hauswarts (einschl. der Sozialabgaben) für Arbeiten der Verkehrssicherung, Wartung von Anlagen, Wach- und Schließdienst, Reinigung und Veranlassung von Reparaturen; Mietwert einer dem Hausmeister als Vergütung unentgeltlich überlassenen Wohnung	Kosten der Hausverwaltung; Kosten für kaufmännisch-organisatorische Aufgaben des Hauswarts sowie für Reparaturen und Aufgaben im Zusammenhang von Mieterwechseln; Kosten einer „Notdienstpauschale“
15. Gemeinschafts-Antennenanlage/ Breitbandkabel	Kosten für Betriebsstrom und Wartungsarbeiten; Urheberrechtsgebühren; Leasinggebühren; regelmäßig anfallende Nutzungsentgelte	Anschaffungskosten; Kosten für die Reparatur unabhängig von deren Ursache (Verschleiß, Sturmschäden etc.); GEZ-Gebühren
16. Einrichtungen für die Wäschepflege	Kosten für den Mietern zur Verfügung stehende Wascheinrichtungen, wobei zumindest eine Waschmaschine bereitgestellt werden muss; Kosten für Wäschetrockner	Anschaffungs- und Reparaturkosten, einschließlich solcher für Münzautomaten; Kosten für die Um- und Abrechnung der Kosten
17. Sonstige Betriebskosten	Lesen Sie hierzu die Übersicht „Sonstige Betriebskosten“ unten. **Hinweis:** Mietkosten für Rauchwarnmelder können nicht wirksam als sonstige Betriebskosten vereinbart werden *(BGH, Urteil v. 11.05.22, Az. VIII ZR 379/20)*. Die Kosten hingegen für die Wartung von Rauchmeldern, die im laufenden Mietverhältnis aufgrund gesetzlicher Pflicht eingebaut wurden, sind aber auch ohne Vereinbarung im Mietvertrag vom Mieter zu zahlen *(AG Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24)*.	

Für sonstige Betriebskosten bedarf es einer Vereinbarung

Weil die Betriebskostenverordnung an 17. Stelle die „sonstigen Betriebskosten“ aufführt, glauben viele Vermieter und Verwalter: Für alle diese Kosten zahlt der Mieter. Das ist aber ein teurer Irrtum. Denn die sonstigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag ausdrücklich bezeichnet werden, sonst bleiben Sie auf diesen Kosten sitzen *(BGH, Urteil v. 10.02.16, Az. VIII ZR 137/15).*

Achtung: Vereinbaren können Sie nur solche Kosten, die regelmäßig und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Mietgebäudes anfallen. Welche Kosten Sie demnach als sonstige Betriebskosten vereinbaren können, lesen Sie nebenstehend.

Ihr Vorteil: Diese Kosten brauchen nicht schon bei Mietbeginn anzufallen, es reicht, wenn Sie sie irgendwann erwarten.

Die folgenden Kosten können Sie in Ihrem Mietvertrag als sonstige Betriebskosten wirksam vereinbaren

Die Kosten für … (Aufzählung beispielhaft)

- die regelmäßige, in Abständen von bis zu 4 Jahren erforderliche Prüfung von Gebäude-Elektroanlagen *(BGH, Urteil v. 14.02.17, Az. VIII ZR 123/06)*
- die Wartung und Befüllung von Feuerlöscheinrichtungen *(BGH, Urteil v. 07.04.14, Az. VIII ZR 167/03)*
- die Reinigung von Lichtschächten
- die Wartung von Pumpen
- die Wartung von Rauchabzugsanlagen
- die gesetzlich vorgeschriebene Wartung von Brandmeldeanlagen
- die Wartung der Alarmanlage und der Videoüberwachung
- die regelmäßige Prüfung von Blitzschutzanlagen
- die wiederkehrende Dachrinnenreinigung *(BGH, Urteil v. 07.04.04, Az. VIII ZR 167/03)*
- die Überprüfung von Abwasserrohren
- den Wachschutz, wenn er vorrangig dem Schutz der Mieter dient
- die Prüfung einer Druckerhöhungsanlage
- die Beheizung der Dachrinnen
- die Wartung von Abwasserreinigungsanlagen
- die Wartung der Rolltore in Tiefgaragen
- die Wartung und Bedienung von Schneeräumungsgeräten

Mit diesen 6 Schritten fertigen Sie ganz einfach Ihre gerichtsfeste Betriebskostenabrechnung für 2025

Wenn Sie Ihre Betriebskostenabrechnung erstellen, sollten Sie Schritt für Schritt vorgehen. Nur so ist gewährleistet, dass Ihre Abrechnung korrekt ist, Ihr Mieter also eine Nachforderung bezahlen muss.

Korrekt – und damit gerichtsfest – ist Ihre Betriebskostenabrechnung, wenn sie „formell ordnungsgemäß" ist. Damit ist gemeint, dass ein durchschnittlich gebildeter Mieter die Abrechnung aus sich heraus verstehen kann. Oberstes Gebot einer jeden Abrechnung ist also: Verständlichkeit.

Damit Ihre Betriebskostenabrechnung verständlich, also formell ordnungsgemäß, ist, muss sie die folgenden 4 Angaben enthalten *(BGH, Urteil v. 20.01.21, Az. XII ZR 40/20)*:

① Geordnete Zusammenstellung aller Gesamtkosten
② Angabe des Verteilungsschlüssels
③ Ausweisung des Anteils Ihres Mieters
④ Abzug aller Vorauszahlungen des Mieters

Und so gehen Sie Schritt für Schritt vor, um Ihre Abrechnung unangreifbar zu machen:

1. Prüfen Sie Ihre Abrechnungspflicht

Über die Betriebskosten Ihres Mieters müssen Sie nur abrechnen, soweit der Mieter hierfür Vorauszahlungen leistet. Zahlt Ihr Mieter die Betriebskosten als Pauschale oder sind sie in der Miete enthalten (Inklusivmiete), ist keine Betriebskostenabrechnung notwendig.

2. Ermitteln Sie die Kosten Ihres Mieters

Abrechnen dürfen Sie nur über solche Betriebskosten, für die Ihr Mieter nach seinem Mietvertrag zahlen muss. Haben Sie darin keine Betriebskosten aufgeführt, braucht Ihr Mieter auch nichts zu zahlen. Sind im Mietvertrag Betriebskosten einzeln aufgelistet, zahlt Ihr Mieter auch nur für diese Kosten. Jede Vereinbarung muss nach ständiger Rechtsprechung zweifelsfrei erkennen lassen, dass und welche Betriebskosten genau der Mieter zahlen muss.

Ausreichend sind dabei schon Vereinbarungen, wonach der Mieter „die Betriebskosten" zahlen muss *(BGH, Urteil v. 08.04.20, Az. XII ZR 120/18)*. Ebenso muss der Mieter für alle Betriebskosten zahlen, wenn der Mietvertrag hierzu auf das Gesetz verweist, etwa: *„Der Mieter zahlt die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung."*

Besonderheit: Nach Mietbeginn erstmals angefallene Kosten
Fallen im Laufe des Mietverhältnisses erstmals neue Betriebskosten an, etwa weil Sie sich erst später für eine regelmäßige Ungezieferbekämpfung entschieden haben, muss Ihr Mieter auch diese Kosten nur tragen, wenn die entsprechende Betriebskostenposition zu seinen Lasten im Mietvertrag vereinbart wurde *(BGH, Urteil v. 27.09.08, Az. VIII ZR 80/06)*.

Davon gibt es eine Ausnahme: Haben Sie Ihre Wohnung modernisiert und macht die Modernisierung künftig Betriebskosten erforderlich, muss der Mieter sie immer zahlen, egal was der Mietvertrag hier vorsieht. Dies betrifft etwa die regelmäßigen Kosten für den im Rahmen einer Modernisierung eingerichteten Breitbandkabelanschluss oder im Mietgebäude installierten Aufzug, also Betriebsstrom, Reinigung und Wartung *(BGH, Urteil v. 27.06.07, Az. VIII ZR 202/06)*.

3. Geben Sie die Gesamtkosten an

Für alle angefallenen Betriebskostenarten führen Sie in Ihrer Abrechnung zunächst die Gesamtkosten auf. Erfinden Sie dabei keine Begriffe, etwa ist die Position „Hausstrom" unwirksam, weil die Betriebskostenverordnung sie in § 2 nicht anführt *(AG Hamburg, Urteil v. 03.03.22, Az. 48 C 320/20)*. Ihre Abrechnung wäre insoweit allein deshalb nicht ordnungsgemäß. Der Mieter muss diese Kosten dann nicht zahlen *(BGH, Urteil v. 14.02.07, Az. VIII ZR 1/06)*.

Ihr Vorteil: Zu den Gesamtkosten einer jeden Kostenposition brauchen Sie nicht anzugeben, ob der Gesamtbetrag zuvor um die Kostenanteile bereinigt worden ist, die nicht auf ihn umgelegt werden dürfen *(BGH, Urteil v. 20.01.16, Az. VIII ZR 93/15)*.

Das spart Ihnen einen teils erheblichen Aufwand, denn Sie brauchen insbesondere die folgenden Kosten in Ihrer Abrechnung nicht separat auszuweisen und zu erläutern:

- nicht umlagefähige Hausmeisterkosten (für Verwaltung und Instandsetzung)
- nicht umlagefähige Betriebskosten bei mehreren Abrechnungseinheiten in Mehrhausanlagen
- nicht umlagefähige Betriebskosten wegen Vorwegabzugs bei gewerblich genutzten Räumen

Ihr Vorteil: Bei Ermittlung der Gesamtkosten können Sie nach dem sogenannten Abflussprinzip verfahren: Sie setzen einfach alle Kosten an, die während der Abrechnungsperiode von Ihrem Konto abgeflossen sind, also von Ihnen bezahlt wurden.

Die Kosten auf verschiedene Abrechnungszeiträume zu verteilen, also nach dem Leistungs- oder Zeitabgrenzungsprinzip abzurechnen, haben Sie nur dann, wenn Sie es mit dem Mieter vereinbart haben *(BGH, Urteil v. 20.02.08, Az. VIII ZR 49/07)* oder es sich um die „warmen Betriebskosten" (Heiz- und Warmwasserkosten) handelt *(BGH, Urteil v. 01.02.12, Az. VIII ZR 156/11)*.

Ihr Vorteil: Es ist nicht erforderlich, dass Sie die Daten der Rechnungen zu den einzelnen Kostenpositionen angeben; auch die Angabe der vergleichbaren Kosten bzw. Werte aus der vorherigen Betriebskostenabrechnung ist nicht erforderlich. Zudem brauchen Sie in der Abrechnung nicht zu erläutern, warum es zu erheblichen

Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr gekommen ist *(BGH, Urteil v. 28.05.08, Az. VIII ZR 261/07)*.

Ihr Vorteil: Gleichartige Kosten dürfen Sie zusammenfassen. So können Sie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung" abrechnen *(BGH, Urteil v. 16.09.09, Az. VIII ZR 346/08)*. Und auch die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser können Sie in einer Summe zusammenfassen *(BGH, Urteil v. 15.07.09, Az. VIII ZR 340/08)*.

Darüber hinaus sollten Sie keine weiteren Kostenpositionen zusammenfassen, denn sonst wäre Ihre Abrechnung insoweit unwirksam und der Mieter müsste dafür nicht zahlen.

Achtung: Auch Ihre „sonstigen Betriebskosten" dürfen Sie nicht zusammenfassen. Vielmehr haben Sie die einzelnen Positionen anzugeben, soweit im Mietvertrag vereinbart, mit den jeweils entstandenen Kosten *(BGH, Beschluss v. 06.07.21, Az. VIII ZR 371/19)*.

4. Geben Sie verständlich den Verteilungsschlüssel an

Der Kostenverteilungsschlüssel ergibt sich aus Ihrem Mietvertrag. Häufig werden für unterschiedliche Kosten verschiedene Verteilungsschlüssel vereinbart. Ihr Vorteil: Wenn im Mietvertrag keine Regelung getroffen ist, können Sie bei einer vermieteten Eigentumswohnung seit 01.12.2020 die Betriebskosten nach dem Schlüssel abrechnen, der auch für die Verteilung der Kosten in Ihrer Eigentümergemeinschaft gilt (§ 556a Abs. 3 BGB).

Ihr Vorteil: Bekannte Abkürzungen können Sie verwenden, etwa „MEA" für Miteigentumsanteil *(LG Karlsruhe, Urteil v. 08.01.14, Az. 9 S 294/13)*. In Ihrer Abrechnung haben Sie den oder die maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel anzugeben. Notwendig ist, die Herleitung des Quotienten deutlich zu machen *(OLG Düsseldorf, Urteil v. 04.07.13, Az. 10 U 52/13)*. Ist der Schlüssel nur als Bruchteil oder Prozentsatz angegeben, ohne die Bezugsgröße zu nennen, ist die Abrechnung formell fehlerhaft.

BEISPIEL

Richtig ist, wenn Sie schreiben „Gesamtwohnfläche: 540 m², Ihre Wohnfläche: 90 m², Umlageschlüssel: 1/6". Dagegen wäre die bloße Angabe des Quotienten „1/6" oder „16,67%" nicht ausreichend, weil die konkreten einzelnen Bezugsdaten fehlen.

Ihr Vorteil: Ist der Umlageschlüssel durch die Angabe der Bezugsgröße verständlich, brauchen Sie ihn darüber hinaus nicht zu erläutern. Insbesondere müssen Sie dem Mieter nicht erklären, wie Sie die Flächenangaben ermittelt haben. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Angaben seit der letzten Abrechnung verändert haben sollten, solange die Angaben nur korrekt sind *(BGH, Urteil v. 29.01.20, Az. VIII ZR 244/18)*.

Wichtig: Auch wenn Sie als Umlageschlüssel die Zahl der Nutzer vereinbart haben, ist zwingend die Bezugsgröße anzugeben. Hier haben Sie Ihrem Mieter neben der Zahl der Nutzer seiner Wohnung immer auch die Zahl aller Nutzer im Gebäude anzugeben (siehe im Anschluss).

Besonderheit: Personenschlüssel
Haben Sie laut Mietvertrag über (einzelne) Betriebskosten nach Personenzahl abzurechnen, reicht es nicht, wenn Sie diese anhand einer Melderegisterauskunft angeben. Notwendig ist stattdessen, dass Sie die exakte Personenzahl Ihrer Mieter bzw. der Bewohner vor Ort klären *(BGH, Urteil v. 23.01.08, Az. VIII ZR 82/07)*. Achtung: Zu den Bewohnern gehören auch Neugeborene und Kleinkinder *(AG Saarbrücken, Urteil v. 14.03.18, Az. 3 C 129/17)*.

Ihr Vorteil: Den so richtig ermittelten Personenschlüssel brauchen Sie nicht zu erläutern. Weder muss der Abrechnung eine Belegungsliste beigefügt werden noch müssen Sie darlegen, wann es zu einem Wechsel in der Belegung gekommen ist *(BGH, Urteil v. 15.09.10, Az. VIII ZR 181/09)*.

Ihr Vorteil: Die Abrechnung nach dem Verteilerschlüssel „Personenmonate" (Mieter multipliziert mit Monaten der Nutzung/Mietdauer) ist zulässig *(BGH, Urteil v. 22.10.14, Az. VIII ZR 97/14)*.

Besonderheit:
Falsche Wohnfläche
Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten ab, haben Sie der Abrechnung die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen, egal wie groß die Abweichung ist. Die gilt auch bei preisgebundenen Wohnungen *(BGH, Urteil v. 16.01.19, Az. VIII ZR 173/17)*. Meint Ihr Mieter, dass die im Mietvertrag angegebene Fläche nicht stimmt, muss er dies beweisen *(BGH, Urteil v. 31.05.17, Az. VIII ZR 181/16)*.

Besonderheit: Leerstand
Die Kosten, die in Ihrem Gebäude auf leer stehende Wohnungen entfallen, dürfen Sie nicht auf Ihre übrigen Mieter umlegen. Es gilt der Grundsatz: Das Leerstandsrisiko trägt der Vermieter – und damit auch die Kosten *(BGH, Urteil v. 08.01.13, Az. VIII ZR 180/12)*. Dies gilt auch für verbrauchsunabhängige Kosten *(AG Brakel, Urteil v. 09.01.25, Az. 7 C 223/23)*. Deshalb ist es bei einer Kostenverteilung nach Personen regelmäßig geboten, für leer stehende Wohnungen eine fiktive Person anzusetzen *(BGH, Beschluss v. 08.03.13, Az. VIII ZR 180/02)*. Trotz (auch hohen) Leerstands sind die warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser gemäß der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abzurechnen *(BGH, Urteil v. 10.12.14, Az. VIII ZR 9/14)*.

5. Berechnen Sie die Kosten des Mieters

Nachdem Sie die Gesamtkosten einer jeden einzelnen Betriebskostenposition ermittelt haben, berechnen Sie anhand des Verteilungsschlüssels den Anteil Ihres jeweiligen Mieters und weisen Sie diesen aus.

6. Ziehen Sie die Vorauszahlungen des Mieters ab

Abschließend geben Sie in Ihrer Abrechnung die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen an und ziehen diese von den auf die Mieter entfallenen Kosten ab. *(BGH, Beschluss v. 23.09.09, Az. VIII ZA 2/08)*.

Besonderheit: Geminderte Miete
Beachten Sie hierzu die gesonderte Darstellung auf Seite 6 unten.

Keinen Cent verschenken: So rechnen Sie Ihre Eigenleistungen als Vermieter vollständig und richtig ab

Bei der Betriebskostenabrechnung sind sich viele Vermieter und Verwalter unsicher, ob und wie Eigenleistungen des Vermieters abgerechnet werden dürfen. Doch lassen Sie sich nicht abschrecken, den Lohn Ihrer Arbeit einzufordern, das ist nämlich ganz einfach.

Haben Sie mit Ihrem Mieter die Umlage der Betriebskosten vereinbart, dürfen Sie unter den einzelnen Positionen auch die entsprechenden Eigenleistungen abrechnen, ohne dass dies nochmal ausdrücklich geregelt sein müsste.

In welcher Höhe Sie dabei Ihren Aufwand berücksichtigen dürfen, regelt § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV: Sie dürfen den Betrag ansetzen, den ein Unternehmer für eine gleichwertige Leistung in Rechnung stellen würde – allerdings ohne Mehrwertsteuer. Und dies gilt nicht nur für private Vermieter, die ihre eigene Arbeitsleistung einsetzen, sondern ebenso für den Unternehmer-Vermieter, der die Leistungen durch Arbeitnehmer seines Betriebs erbringen lässt *(BGH, Urteil v. 14.11.12, Az. VIII ZR 41/12)*.

Achten Sie darauf, Ihre Kosten mit Angeboten zu belegen, in denen die anfallenden Arbeiten detailliert genannt sind. So müssen etwa bei Gartenarbeiten die Rasenfläche und der Turnus der Mäharbeiten erkennbar sein. Nicht aussagekräftige Angebote genügen nicht.

Bitte beachten Sie: Für Verwaltungstätigkeiten und Reparaturen dürfen Sie auch bei Durchführung in Eigenregie keine Kosten ansetzen, da es sich hierbei ganz grundsätzlich nicht um Betriebskosten handelt (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

Kompakt: Diese Eigenleistungen dürfen Sie abrechnen

Art der Leistung	Ja	Nein
Gartenpflege inklusive der Reinigung von Hof und Zuwegen	✓	
Straßenreinigung und Winterdienst	✓	
Treppenhausreinigung	✓	
Arbeiten, die eine dritte Person unentgeltlich für Sie erbringt	✓	
Sachkosten, z. B. Reinigungsmittel, Streumittel, Dünger	✓	
Anschaffung von Geräten, z. B. Rasenmäher		✓
Ersatzbeschaffung von Geräten		✓
Reparatur/Wartung von Geräten	✓	
Verwaltungstätigkeit, z. B. Durchführung von Mieterwechseln		✓
Reparaturen, z. B. am Gemeinschaftseigentum		✓

So berücksichtigen Sie Mietminderungen richtig

In der Quote, in der ein Mieter die Miete mindern darf, darf er auch die Betriebskosten mindern, sogar die verbrauchsabhängigen wie Heizung und Wasser. Die Minderung haben Sie auch in Ihrer Abrechnung zu berücksichtigen *(BGH, Urteil v. 13.04.11, Az. VIII ZR 223/10)*.

Hierzu erstellen Sie zunächst ganz normal Ihre Betriebskostenabrechnung. Erst wenn Sie den Abrechnungsbetrag ermittelt haben, ziehen Sie hiervon den Minderungsbetrag ab – natürlich nur, wenn die Mietminderung nach Grund und Höhe berechtigt war.

Die nicht gezahlten Betriebskosten werden also als nicht geschuldet angesehen. Das ist wichtig. Ob der Mieter Ihnen eine Nachforderung zahlen muss (so im Beispiel 1) oder zu seinen Gunsten ein Guthaben besteht (Beispiel 2), ermitteln Sie so:

BEISPIEL 1

Der Mieter hat gemäß seinem Mietvertrag 1.200 € an Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum geleistet. Die Abrechnung ergibt zulasten des Mieters angefallene Betriebskosten von 1.600 €.

Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt, die Miete um 10% (10% von 1.600 € = 160 €) zu mindern. Hier schuldet der Mieter Betriebskosten also (nur) in Höhe von 1.440 € (1.600 € abzgl. 160 €). Da der Mieter tatsächlich aber nur 1.200 € entrichtet hat, haben Sie noch eine Nachforderung gegen ihn in Höhe von 240 €.

BEISPIEL 2

Der Mieter hat wiederum insgesamt 1.200 € an Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum geleistet. Nach Ihrer Betriebskostenabrechnung sind im Abrechnungszeitraum für ihn tatsächlich 1.000 € Kosten angefallen.

Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt gewesen, die Miete im gesamten Abrechnungszeitraum um 20% (20% von 1.000 € = 200 €) zu mindern. Damit schuldet er Ihnen auch nur 80% von den angefallenen Betriebskosten, also 800 € (1.000 € abzgl. 200 €). Da er mehr – nämlich 1.200 € – geleistet hat, führt die Betriebskostenabrechnung zu einem Guthaben des Mieters in Höhe von 400 €.

Muster einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung für 2025

Viktor Vermieter, Vermieterstraße 1, 12345 Vermieterstadt *Vermieterstadt, den 07.03.2026*

Michael Mieter, Mieterstraße 1, 23456 Mieterstadt ❏ *per Einschreiben* ❏ *Boten* ❏ *persönlich*

Betreff: Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 für die Wohnung Nr. 2 (1. Obergeschoss rechts), im Haus Mieterstraße 1, 23456 Mieterstadt

Sehr geehrter Herr Mieter,

in unserem Mietvertrag vom _____ haben wir vereinbart, dass neben der Grundmiete die Betriebskosten gemäß §§ 1,2 BetrKV von Ihnen zu zahlen sind, wobei Sie hierfür monatliche Vorauszahlungen schulden.

Der Umlageschlüssel ergibt sich aus dem Mietvertrag. Danach ist die Wohnfläche Ihrer Mieträume im Verhältnis der Gesamtwohnfläche des Gebäudes als Umlageschlüssel anzusetzen, sofern keine verbrauchsabhängige Abrechnung wie für Heizung/Warmwasser und Kaltwasser erfolgt und auch keine direkte Kostenzuweisung wie bei der Grundsteuer.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung umgelegt; insofern wurde im Mietvertrag vereinbart, dass 70% nach Verbrauch und 30% nach Fläche zu berechnen sind. Soweit eine Umlage nach der Wohnfläche erfolgt, ist jeweils der Gesamtbetrag, der auf das Wohnhaus entfällt, mit angegeben. Ihr Kostenanteil berechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche Ihrer Wohnung (70 m²) zur Gesamtwohnfläche (210 m²). Insoweit entfällt ein Drittel der Gesamtkosten auf Ihre Wohnung (70 m² ÷ 210 m² = 1/3).

	Betriebskostenposition	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Ihr Anteil
1.	Grundsteuer	Zuweisung durch Bescheid Finanzamt		229,41 €
2.	(Kalt-)Wasser	siehe gesonderte Abrechnung	nach Verbrauch	459,32 €
3.	Entwässerung	629,25 €	m² = 1/3	209,75 €
4.	Heizung und Warmwasser	siehe gesonderte Abrechnung	70% Verbrauch und 30% Fläche	1.878,65 €
5.	Straßenreinigung	39,33 €	m² = 1/3	13,11 €
6.	Müllentsorgung	368,25 €	m² = 1/3	122,75 €
7.	Gebäudereinigung	689,78 €	m² = 1/3	229,93 €
8.	Ungezieferbekämpfung	75,00 €	m² = 1/3	25,00 €
9.	Beleuchtung	126,89 €	m² = 1/3	42,30 €
10.	Gartenpflege	212,46 €	m² = 1/3	70,82 €
11.	Schornsteinfeger	68,66 €	m² = 1/3	22,89 €
12.	Haftpflichtversicherung	200,55 €	m² = 1/3	66,85 €
13.	Hauswart	251,56 €	m² = 1/3	83,85 €
14.	Kabelgebühren	216,00 €	m² = 1/3	72,00 €
15.	Sonstige Betriebskosten gemäß Vereinbarung:			
	– Reinigung Dachrinnen	293,00 €	m² = 1/3	97,67 €
	– Wartung Feuerlöscher	26,01 €	m² = 1/3	8,67 €
Gesamtkosten		3.884,97 €		3.632,97 €
Abzüglich bereits geleisteter Vorauszahlungen für 2025 (12 x 295,00 €)				–3.540,00 €
Unterdeckung/Nachforderung				**92,97 €**

Alle Belege zur Abrechnung können nach vorheriger Terminabsprache zu den üblichen Geschäftszeiten bei mir eingesehen werden. Der Nachzahlungsbetrag wird mit Zugang dieser Abrechnung fällig (BGH, Urteil v. 08.03.06, Az. VIII ZR 78/05; AG Remscheid, Urteil v. 03.02.25, Az. 7 C 130/24).

Da die Vorauszahlungen ersichtlich nicht kostendeckend gewesen sind, passe ich diese gemäß § 560 Abs. 4 BGB hiermit auf eine angemessene Höhe an. Hierbei berücksichtige ich, dass Ihre Heizkosten 2026 um voraussichtlich 15% (= 281,80 €) steigen werden (vgl. Anlage), für Sie also auf 2.160,45 €. Ihre Vorauszahlung beträgt somit monatlich 326,23 € (3.914,77 : 12 Monaten) und ist beginnend mit der Miete zu zahlen, die nach dem Zugang dieser Abrechnung zur Zahlung fällig wird.

Mit freundlichen Grüßen

Viktor Vermieter

(Hinweis: Eine Betriebskostenabrechnung muss zu ihrer Wirksamkeit nicht unterschrieben sein (OLG Brandenburg, Urteil v. 23.05.23, Az. 3 U 94/22); es genügt der vollständige Name des Vermieters oder des von ihm Beauftragten in Maschinenschrift an ihrem Ende.)

So stellen Sie Ihre Abrechnung dem Mieter beweissicher zu

Die Betriebskostenabrechnung korrekt zu fertigen ist nur „die halbe Miete". Ebenso wichtig ist es, dass der Mieter Ihre Abrechnung beweissicher erhält – gerade hier werden in der Praxis häufig teure Fehler gemacht.

Haben Sie auch schon die Erfahrung gemacht, dass Mieter immer nur den Zugang solcher Abrechnungen bestreiten, die mit einer Nachforderung schließen? Weist andersherum die Abrechnung ein Guthaben aus, gibt es dagegen nie Probleme mit der Zustellung.

Das bedeutet für Sie: Sie müssen beweisen, dass der Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist Ihre Abrechnung erhalten hat. Können Sie das nicht, bleiben Sie unter Umständen auf Ihrer Nachforderung sitzen. Mit diesen 4 Tipps machen Sie es richtig:

Tipp Nr. 1: Botendienste

Rechnen Sie erst am Ende der Abrechnungsfrist ab und fällt diese – wie in aller Regel – in die Weihnachtszeit, sollten Sie Ihre Abrechnung mit einem Botendienst zustellen. Denn kommt es zu Verzögerungen bei der Postbeförderung, gehen diese zu Ihren Lasten als Absender *(BGH, Urteil v. 21.01.09, Az. VIII ZR 107/08)*.

Tipp Nr. 2: Wählen Sie das Einwurf-Einschreiben

Haben Sie ausreichend Zeit, um Ihre Abrechnung mit der Post zu versenden, sollten Sie das Einwurf-Einschreiben wählen. Denn dieses gilt schon dann als zugestellt, wenn es dem Adressaten in den Briefkasten eingeworfen worden ist.

Hüten Sie sich dagegen vor dem Übergabe-Einschreiben („Einschreiben-Rückschein"). Denn wenn der Postzusteller das Schreiben dem Empfänger nicht übergeben kann, hinterlässt er ihm in seinem Briefkasten einen Benachrichtigungszettel. Was viele nicht wissen: Dieser Zettel ist kein Zugangsnachweis. Der Zugang der Postsendung erfolgt vielmehr erst, wenn der Mieter Ihre Sendung bei der Post abholt *(BGH, Urteil v. 26.11.97, Az. VIII ZR 22/97)*. Falls dies überhaupt geschieht, ist die Abrechnungsfrist dann aber vielleicht schon abgelaufen.

Tipp Nr. 3: Einwurf nur vormittags

Haben Sie Ihre Abrechnung „auf den allerletzten Drücker" gefertigt, übergeben Sie diese Ihrem Mieter am 31.12. entweder persönlich oder werfen Sie ihm diese im Beisein von Zeugen am 31.12. vormittags in den Briefkasten. Würden Sie Ihre Abrechnung dem Mieter dagegen nachmittags in den Briefkasten einwerfen, wäre dies nicht mehr rechtzeitig *(BGH, Urteil v. 05.12.07, Az. XII ZR 148/05)*.

Tipp Nr. 4: Zustellung an alle Mieter

Haben Sie mehrere Mieter, sollten Sie unbedingt jedem Einzelnen eine Betriebskostenabrechnung zustellen oder Ihre Abrechnung an alle Mieter adressieren. Denn eine Nachzahlung dürfen Sie nur von dem Mieter verlangen, der auch eine Abrechnung erhalten hat *(BGH, Urteil v. 28.04.10, Az. VIII ZR 263/09)*.

Ihr Mieter zahlt nicht? Klagen und kündigen Sie!

Ihr Mieter zahlt Ihre Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung nicht, obwohl diese mit Zugang bei ihm zur Zahlung fällig wird? Dann sollten Sie klagen, wenn alle nebenstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Meint Ihr Mieter, die Abrechnung enthalte Fehler, muss er diese innerhalb eines Jahres nach Zugang Ihrer Abrechnung rügen. Versäumt er diese Frist, muss er trotz eventueller Fehler zahlen (siehe Seite 10).

Darüber hinaus dürfen Sie Ihrem Mieter auch ordentlich kündigen, wenn Ihre Nachforderung höher als eine Monatsmiete ist und trotz Mahnung nicht bezahlt wurde *(LG München I, Urteil v. 05.02.25, Az. 14 S 9406/23)*. Beträgt die Nachforderung mehr als 2 Monatsmieten, dürfen Sie Ihrem Mieter sogar fristlos kündigen *(AG Brandenburg, Urteil v. 20.12.24, Az. 33 C 33/24)*.

Checkliste: Betriebskostennachforderung	Geprüft ☑
Im Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen und hierfür Vorauszahlungen zu leisten hat.	❑
Sie haben eine formell ordnungsgemäße Abrechnung erstellt: ■ Mietparteien und Mietobjekt sind klar bezeichnet. ■ Abrechnungszeitraum umfasst exakt 12 Monate. ■ Gesamtkosten des Hauses sind angegeben, gegliedert nach den Kostenpositionen der Betriebskostenverordnung. ■ Die verwendeten Verteilungsschlüssel sind verständlich angegeben. ■ Die Anteile des Mieters an den Gesamtkosten sind berechnet. ■ Die Vorauszahlungen des Mieters sind berücksichtigt.	❑
Die Abrechnung ist dem Mieter nachweislich spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen.	❑
Bei mehreren Mietern aus einem Mietvertrag: Die Abrechnung ist an alle Mieter adressiert.	❑
Falls vom Mieter gefordert, haben Sie ihm Einsicht in sämtliche Abrechnungsbelege gewährt.	❑
Sie haben den Nachzahlungsbetrag mindestens einmal erfolglos angemahnt (für Ihre ordentliche Kündigung).	❑

Sie erhalten Belege verspätet – Sie haben nun 3 Monate Zeit

Ein typischer Fall aus der Vermietungspraxis: Da Ihnen noch nicht alle Rechnungen und Bescheide vorliegen, können Sie die Jahresabrechnung für das Jahr 2024 nicht rechtzeitig bis zum 31.12.2025 erstellen. Dies ist jedoch für Sie kein Problem, denn in diesem Fall ist die Fristversäumung entschuldigt (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB).

Allerdings haben Sie für die Vervollständigung Ihrer dem Mieter fristgerecht nur unvollständig übersandten Betriebskostenabrechnung nicht ewig Zeit. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Vermieter innerhalb von 3 Monaten abrechnen müssen – gerechnet von dem Zeitpunkt, an dem Sie den Bescheid erhalten haben *(Urteil v. 05.07.06, Az. VIII ZR 220/05)*.

Ihr Vorteil: Wahren Sie diese Frist, kann Ihnen der Mieter keine Verjährung entgegenhalten *(BGH, Urteil v. 12.12.12, Az. VIII ZR 264/12)*. Achten Sie aber darauf, dass Sie diese 3-Monats-Frist nicht versäumen, denn anderenfalls wäre Ihre Verspätung doch nicht entschuldigt und der Mieter dürfte die Nachzahlung verweigern.

Wichtig: Machen Sie bloß nicht den Fehler, darauf zu warten, dass die Eigentümerversammlung stattfindet bzw. darin die Ihrer Betriebskostenabrechnung zugrunde liegende Jahresabrechnung beschlossen wird. Denn für eine wirksame Betriebskostenabrechnung ist es nicht nötig, dass die ihr zugrunde liegende Hausgeldabrechnung auch beschlossen worden ist *(BGH, Urteil v. 14.03.17, Az. VIII ZR 50/16)*. Würden Sie den Beschluss der WEG also abwarten, wären Sie hierdurch nicht entschuldigt, verspätetet abrechnen zu dürfen.

Nutzen Sie diese 9 erfreulichen BGH-Urteile!

Anders als viele meinen, ist der BGH beim Thema Betriebskosten oft auf der Seite der Vermieter. Mit den folgenden Urteilen behalten Sie gegenüber Ihrem Mieter die Oberhand.

1. Geschätzte Heizkosten

Ist der Wärmemengenzähler in einer Mietwohnung defekt, dürfen Sie als Vermieter die Heizkosten auch anhand der Heizkosten von Räumen ermitteln, die in anderen Gebäuden liegen. Eine solche Schätzung der Heizkosten ist nach § 9a Abs. 1 HeizKV erlaubt *(BGH, Urteil v. 27.10.21, Az. VIII ZR 264/19)*.

2. Korrektur „offenkundiger" Abrechnungsfehler

„Offenkundige Abrechnungsfehler" (meist erkennbare Rechenfehler) dürfen auch noch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist zulasten des Mieters korrigiert werden *(BGH, Urteil v. 30.03.11, Az. VIII ZR 133/10)*.

3. Nicht geeichte Zähler

Eine Betriebskostenabrechnung wird hinsichtlich der Wasserkosten nicht deshalb unwirksam, weil der Wasserzähler nicht geeicht war. Voraussetzung ist aber, dass die angezeigten Werte zutreffend sind *(BGH, Urteil v. 17.11.10, Az. VIII ZR 112/10)*.

4. Geschätzte Verbrauchswerte

Für die formelle Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter nicht erkennbar sein, ob die angesetzten Heiz- und Warmwasserkosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen, solange sie nur rechnerisch richtig sind *(BGH, Urteil v. 12.11.14, Az. VIII ZR 112/14)*.

5. Getrennte Erläuterungen möglich

Der formellen Ordnungsmäßigkeit einer Abrechnung steht nicht entgegen, dass Sie erforderliche Erläuterungen zu dieser Abrechnung außerhalb ihrer selbst vorgenommen haben (etwa in einem Brief, einem Fax oder in einer E-Mail). Voraussetzung ist aber, dass die Erläuterung ebenso wie die Abrechnung selbst innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist zugehen *(BGH, Urteil v. 11.08.10, Az. VIII 45/10)*.

6. Korrektur der Abrechnung

Eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung kann auch noch nach Zahlung des (unrichtigen) Nachzahlungsbetrags zulasten des Mieters korrigiert werden, wenn die Korrektur innerhalb der Abrechnungsfrist erfolgt *(BGH, Urteil v. 28.05.14, Az. XII ZR 6/13)*.

7. Kein Gewohnheitsrecht für falsche Abrechnungen

An eine stillschweigende Abänderung der Vereinbarung über die Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen sind hohe Anforderungen zu stellen; allein die fehlerhafte Handhabung des Mietvertrags genügt hierfür nicht *(BGH, Urteil v. 16.03.16, Az. VIII ZR 326/14; ebenso: AG Hamburg, Urteil v. 22.01.25, Az. 49 C 468/24)*.

8. Wärmecontracting – keine Vorlage interner Rechnung

Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, braucht seinem Mieter keine Einsicht in die Rechnungen des Vorlieferanten des Contractors zu gewähren, sondern nur zur Rechnung des Contractors selbst *(BGH, Urteil v. 03.07.13, Az. VIII ZR 322/12)*.

9. Kosten für die Kontrolle der Mülltrennung

Die kommunalen Satzungen legen fest, in welcher Weise der Hausmüll zu trennen ist. Gibt es Fehlwürfe und entstehen dem Vermieter Kosten für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister, sind diese Kosten vom Mieter als Kosten der Müllbeseitigung zu zahlen *(BGH, Urteil v. 05.10.22, Az. VIII ZR 117/21)*.

Ihr Mieter beanstandet Ihre Abrechnung? – Die meisten Rügen sind entweder unbegründet oder verspätet

Auf eine Abrechnung reagieren viele Mieter mit Beanstandungen. Die Praxis zeigt jedoch: Die allermeisten Rügen sind unbegründet – oder verspätet.

Zunächst: Der Einwand, die Vorauszahlungen hätten so kalkuliert werden müssen, dass es zu keinen größeren Nachforderungen kommen kann, genügt per se nicht *(BGH, Urteil v. 11.02.04, Az. VIII ZR 195/03)*.

Oft erfolgt aber ein nur allgemein geäußertes Misstrauen der Mieter: „Die Kosten sind zu hoch – die Abrechnung stimmt nicht."

Solche pauschalen Zweifel sind jedoch irrelevant. Denn Mieter müssen ihre Beanstandungen ganz konkret begründen und beweisen. So etwa die Behauptung, die Treppenhausreinigung sei nicht sachgerecht erfolgt, weshalb die Kosten hierfür nicht umlagefähig seien *(LG Hanau, Beschluss v. 12.02.25, Az. 2 S 43/24)*.

Soweit es dafür notwendig ist, die Abrechnungsunterlagen einzusehen, müssen sie dies tun *(OLG Karlsruhe, Urteil v. 14.11.17, Az. 8 U 87/15)*. Macht der Mieter dies nicht, sind seine Einwendungen ohne rechtliche Bedeutung *(BGH, Urteil v. 30.07.07, Az. VIII ZR 262/06)*.

Am allerhäufigsten aber beanstanden Mieter, dass die Abrechnung gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen würde. Danach dürfen Betriebskosten nur insoweit umgelegt werden, als sie gerechtfertigt sind.

Dass dies nicht der Fall ist, müssen die Mieter beweisen *(BGH, Urteil v. 25.01.23, Az. VIII ZR 230/21)*. Dafür genügt der Hinweis auf einen Betriebskostenspiegel, der geringere Durchschnittskosten ausweist, nicht *(BGH, Urteil v. 06.07.11, Az. VIII ZR 340/10)*. Überhaupt ist dieser Vorwurf der Mieter meistens unbegründet, denn das Wirtschaftlichkeitsgebot verlangt zum Beispiel nicht, dass Sie

- unwirtschaftliche Verträge kündigen, die schon vor Abschluss des Mietvertrages mit einem Dienstleister bestanden *(BGH, Urteil v. 25.01.23, Az. VIII ZR 230/21)*.
- Heizöl zum niedrigsten Preis kaufen müssen *(LG Berlin, Urteil v. 30.07.14, Az. 65 S 12/14)*.
- eine alte, unwirtschaftliche Heizung modernisieren müssen, wenn diese Heizung noch voll funktionstüchtig ist *(BGH, Urteil v. 31.10.07, Az. VIII ZR 261/06)*.

Nur ein Jahr haben die Mieter für ihre Einwendungen Zeit, gerechnet vom Ende des Monats, in dem sie die Abrechnung erhalten haben. Diese Frist gilt auch für die Rüge, das Wirtschaftlichkeitsgebot sei verletzt *(LG Berlin, Beschluss v. 15.06.21, Az. 67 S 61/21)*, oder für den Einwand, der Kostenverteilungsschlüssel sei fehlerhaft *(AG Hanau, Urteil v. 24.07.25, Az. 32 C 16/25)*. Ist diese Frist verstrichen, sind Beanstandungen nicht mehr von Belang. Ihr Mieter muss dann eine Nachforderung zahlen, selbst wenn die Abrechnung grob fehlerhaft sein sollte (§ 556 Abs. 3 S. 6 BGB).

Wichtig: Die Einwendungsfrist beginnt nur zu laufen, wenn dem Mieter auf Wunsch die Einsichtnahme in Kopien ermöglicht worden ist, sodass er seine Einwendungen überhaupt prüfen konnte *(AG Offenbach, Urteil v. 07.06.18, Az. 350 C 23/18)*.

Der BGH ist auf Ihrer Seite

Vorteil Nr. 1: Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann sich ein Mieter auch nicht mehr darauf berufen, dass die Abrechnung erneut einen Fehler enthält, den er bereits in den Jahren zuvor gerügt hatte *(BGH, Urteil v. 12.05.10, Az. VIII ZR 185/09)*.

Vorteil Nr. 2: Nach Ablauf der Einwendungsfrist muss ein Mieter sogar dann eine Nachforderung zahlen, wenn eigentlich gar nicht hätte abgerechnet werden dürfen, weil der Mieter statt Vorauszahlungen eine Pauschale gezahlt hat *(BGH, Urteil v. 12.01.11, Az. VIII ZR 148/10)*.

Vorteil Nr. 3: Selbst wenn Kosten umgelegt werden, die nach Gesetz oder Mietvertrag nicht umgelegt werden dürfen, muss der Mieter dies innerhalb der Einwendungsfrist rügen – und anderenfalls auch für diese Kosten zahlen *(BGH, Urteil v. 11.05.16, Az. VIII ZR 209/15)*.

Vorteil Nr. 4: Und schließlich ist sogar der (berechtigte) Einwand eines Mieters, seine Vorauszahlungen seien in der Abrechnung unzutreffend gering erfasst, nach Ablauf der Einwendungsfrist ausgeschlossen *(LG München I, Urteil v. 02.06.16, Az. 31 S 1387/16)*.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

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

Als Vermieter müssen Sie …

- 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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)*.

Als Vermieter müssen Sie nicht …

- 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 …

- 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)*.

Als Vermieter dürfen Sie nicht …

- 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 …

- 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)*.

Der Mieter muss …

- 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)*.

So ist Ihre Betriebskostenabrechnung zu 100% korrekt

Kleiner Fehler – große Wirkung! Prüfen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der folgenden Checkliste. Können Sie alle Fragen mit „Ja" beantworten, ist Ihre Abrechnung zu 100% korrekt und damit gerichtsfest.

Formelle Prüfung der Abrechnung	☑
Ist die Abrechnung an alle betreffenden Mieter des Mietvertrages gerichtet und adressiert?	❑
Beinhaltet Ihre Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Kosten (übersichtliche Gliederung, getrennte Erfassung der Kosten nach Betriebskostenarten)?	❑
Wird der vereinbarte einjährige Abrechnungszeitraum genannt (ohne Vereinbarung ist es das Kalenderjahr)?	❑
Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich gestaltet und entspricht sie der erforderlichen Textform, indem unter der Abrechnung der Vor- und Zuname des Abrechnungserstellers angegeben ist?	❑
Sind zu allen umlagefähigen Kostenpositionen die Gesamtkosten angegeben? (Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht. *BGH, Urteil v. 20.01.16, Az. VIII ZR 93/15.*)	❑
Haben Sie die im Einzelnen vereinbarten „sonstigen Betriebskosten" in Ihrer Abrechnung einzeln ausgewiesen?	❑
Ist der/sind die Verteilerschlüssel korrekt genannt und nachvollziehbar angewendet? (Der Kostenverteilungsschlüssel muss verständlich sein, weshalb stets die Bezugsgröße anzugeben ist – etwa die Gesamtwohnfläche oder die Zahl aller Hausbewohner, eine Erläuterung des Schlüssels ist aber nicht nötig. *BGH, Urteil v. 29.01.20, Az. VIII ZR 244/18.)*	❑
Haben Sie den Anteil Ihres Mieters ausgerechnet und ausgewiesen?	❑
Haben Sie die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters nachvollziehbar berücksichtigt?	❑
Haben Sie die einjährige Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB) eingehalten?	❑
Bei verspäteter Abrechnung: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB)?	❑
Inhaltliche (materielle) Prüfung der Abrechnung	☑
Haben Sie ausschließlich umlagefähige Betriebskosten angesetzt (nie umlagefähig: Verwaltungs- und Erhaltungskosten)?	❑
Sind die angesetzten Betriebskosten im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart?	❑
Betreffen die in Ansatz gebrachten Betriebskosten die Wohnung Ihres Mieters?	❑
Stimmen die Kostenansätze mit den Kostenbelegen überein?	❑
Sind nur Kosten aus dem Abrechnungszeitraum angesetzt?	❑
Haben Sie Eigenleistungen in ortsüblicher Höhe und ohne Mehrwertsteuer berücksichtigt?	❑
Haben Sie berücksichtigt, dass Sie stets die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen haben, auch wenn diese von der vereinbarten Fläche abweicht (*BGH, Urteil v. 30.05.18, Az. VIII ZR 220/17)*?	❑
Sind Doppelansätze (z. B. bei Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege) ausgeschlossen?	❑
Ist berücksichtigt, dass vom Mieter rechtmäßig geminderte Betriebskosten als vom Mieter nicht geschuldet anzusehen sind (*BGH, Urteil v. 13.04.11, Az. VIII ZR 223/10)*?	❑
Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt, enthält die Abrechnung also keine sachgrundlos überhöhten und keine sinnlosen bzw. unvernünftigen Kosten?	❑
Werden die Kosten für eine leer stehende Wohnung nicht auf den Mieter umgelegt?	❑
Sind bei Wartungskosten anteilige Reparaturkosten herausgerechnet? (Diese sind nie umlagefähig, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV.)	❑
Lässt sich der Kostenanteil Ihres Mieters rechnerisch aus der Abrechnung leicht ersehen?	❑
Bei einem Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum: Sind die Kosten zutreffend auf Vor- und Nachmieter verteilt?	❑
Sind die gezahlten Vorauszahlungen Ihres Mieters zutreffend berücksichtigt?	❑
Nennt die Abrechnung einen konkreten Nachzahlungs-/Erstattungsbetrag?	❑
Sind alle Rechenschritte korrekt und für den/die Mieter ohne Weiteres nachvollziehbar?	❑
Sind Kosten für eine eventuelle Zwischenablesung bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode unberücksichtigt geblieben? (Diese trägt der Vermieter, denn es sind Kosten der Verwaltung, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV.)	❑

VRA-202519