

Thementag Verwalter 2025

Praxistipps zu Belegeinsicht,
Betriebskosten & Co



Oliver Hennig

Referent Immobilienverwaltung IVD



Thementag Verwalter 2025

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Was uns erwartet:

- Grundlegendes
 - Allgemeines und physische Belegeinsicht
- Elektronische Belegeinsicht
- Besonderheiten im WEG
- FAQ (falls noch Zeit ist ...)

BELEGEINSICHT IN DER MIETVERWALTUNG



Grundsätze

- Dem Mieter muss eine Prüfung der formellen Abrechnungsfähigkeit der Betriebskosten **ohne Belegeinsicht** möglich sein.
- Alle Informationen für ein inhaltliches und rechtliches Verständnis müssen sich aus der BK-Abrechnung ergeben. Die Belegeinsicht dient nur der Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln.
- Der Vermieter ist nicht automatisch zur Belegvorlage verpflichtet.
- Der Mieter muss sein Einsichtsinteresse nicht weiter begründen.

Was ?

Umfang der Belege:

- Rechnungen
- Zahlungsbelege
- Lieferscheine
- Ableseprotokolle
- Wartungs- und Dienstleistungsverträge
- Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer (persönliche Daten sind zu schwärzen, ansonsten ist dies DSGVO konform)



Vorlage sämtlicher Belege, um die inhaltliche Richtigkeit der BK – Abrechnung zu prüfen.



Verträge sind vorzulegen, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erforderlich ist.

Die Einsicht kann auf die Teile beschränkt werden, die für die betroffene Betriebskostenabrechnung relevant sind.



Der BGH stellt das Einsichtnahmerecht des Mieters über das Datenschutzinteresse der Nachbarn.

Wie?

- Die Belege sind in geordneter Form vorzulegen.
- Prüfung durch unabhängige Dritte müsste möglich sein.
- In digitaler Form ist ausreichend.
- Da Verlustgefahr besteht sollten Kopien versendet werden.

Wann?

- Zu den üblichen Bürozeiten
- Das Einsichtsrecht endet mit dem Ablauf der Einwendungsfrist

TIPP

In PDF schwärzen

Sollen Teile geschwärzt werden, kann hierzu eine PDF verwendet werden. Ein kostenloses Tool hierfür ist bspw. PDF24 Creator (<https://www.pdf24.org/de/>)

TIPP

Zeitfenster vereinbaren

Vereinbaren Sie mit dem Mieter ein angemessenes Zeitfenster. So können alle Beteiligten planen. Läuft das Zeitfenster ab und der Mieter möchte die Einsicht fortsetzen, ist ein neuer Termin zu vereinbaren



Wo?

- Am Ort der Verwaltungstätigkeit
- **Ausnahme:** Verwaltung und Mietobjekt liegen in unterschiedlichen Gemeinden
- Falls „Mieterservicepunkte“ an verschiedenen Orten betrieben werden, ist dem Vermieter zuzumuten, die Belege an diesen Ort zu bringen.

Wer?

-  Mieter, Rechtsanwalt (von M. beauftragt), Mieterverein (von M. beauftragt),
-  Nicht sonstige Dritte

Was darf der Mieter?

-  Anspruch auf Erstellung von: Notizen, Fotos, Fotokopien
-  Kein Anspruch auf Nutzung der Geräte des Vermieters

Wer trägt die Kosten?

- Vermieter erhält keine Kostenerstattung für die Belegkontrolle
- Mieter erhält keine Kostenerstattung für notwendige Reisekosten
- Aufwendungsersatz für Kopien:
 - Anreise für M. unzumutbar = Einsicht am Ort der Wohnung = V. sendet nach Absprache mit M. Kopien - **Folge:** kein Aufwendungsersatz
 - Anreise für M. zumutbar, aber er fragt nach Kopien – **Folge:** Aufwendungsersatz



Beachte: Erst wenn trotz Belegeinsicht Fragen des Mieters zu angefallenen Kosten nicht beantwortet werden konnten und der Mieter dies nachvollziehbar darlegt, ist der Vermieter zu weitergehenden Erläuterungen verpflichtet.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Grundlegendes

Belegeinsicht in der
Mietverwaltung

Hat der Mieter einen Anspruch auf
Zusendung von Fotokopien?

Preisgebundener Wohnraum **JA**

An Stelle der Einsicht in die
Berechnungsunterlagen kann der Mieter
Ablichtungen (davon) gegen Erstattung der
Auslagen verlangen.

**§ 29
NMV**

Preisfreier Wohnraum **u.U.**

- Der Vermieter schuldet nur die Einsicht (BGH)
- Ist dem Mieter nach Treu und Glauben die Einsicht nicht zuzumuten. Kann er Fotokopien fordern.

Bsp.:

- Belege können nicht am Ort des Mietobjektes vorgelegt werden
- Der Gesundheitszustand des Mieters lässt die Einsicht nicht zu.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Grundlegendes

Fall

Der Mieter kündigt das Mietverhältnis und zieht in eine entfernte Stadt. Für die letzte Betriebskostenabrechnung verlangt der Mieter nun die Zusendung von Kopien.

Folge

War die Einsichtnahme beim Vermieter im laufenden Mietverhältnis zumutbar, so ist der Wegzug des Mieters nach dessen Beendigung für die Frage der Zumutbarkeit nicht relevant, da dies in seinem eigenen Risiko liegt. Während des laufenden Mietverhältnisses war eine Einsichtnahme in den Räumen der Hausverwaltung für den Mieter zumutbar. Damit fällt die Unzumutbarkeit aufgrund des Umzugs allein in den Risikobereich des Mieters. LG Hanau, Beschluss v. 24.3.2025, 2 S 43/24, GE 2025, 543

Merke

Wird die Belegeinsicht in den Verwaltungsräumen durch den Wegzug des Mieters unzumutbar, so hat er dies selbst zu vertreten.

Belegeinsicht in der
Mietverwaltung

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Grundlegendes

Fall

Der Vermieter reagiert nicht auf die Terminanfragen des Mieters.

Folge

Das bloße Schweigen des Vermieters auf eine Terminanfrage des Mieters zur Belegeinsicht stellt noch keine Verweigerung der Belegeinsicht dar. In diesem Fall kann der Mieter jederzeit nach einer entsprechenden Ankündigung bei seinem Vermieter zu den üblichen Geschäftszeiten erscheinen. Sollten ihm die Unterlagen auch dann nicht vorgelegt werden, kann dies als Verweigerung der Einsichtsgewährung gewertet werden.

LG Berlin, Urteil v. 14.6.2019, 63 S 255/18, GE 2020 S. 473

TIPP

Behalten Sie die Regie in der Hand und geben Sie den Termin zu zumutbaren Zeiten vor.

Beachte

Erscheint der Mieter in diesem Fall nach Ankündigung zu den üblichen Bürozeiten, soll die Belegeinsicht sofort fällig sein, weil der Anspruch mit Zugang der Abrechnung entsteht.

Belegeinsicht in der
Mietverwaltung

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Grundlegendes

Fall

Der Mieter verlangt Einsicht in die Zahlungsbelege.

Folge

Zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung des Vermieters ist der Mieter berechtigt, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Zu diesen Belegen gehören nicht nur die Rechnungsbelege, sondern auch die Zahlungsbelege. Ein besonderes Interesse muss der Mieter hierfür nicht geltend machen. Gewährt der Vermieter dem Mieter nur die Einsicht in die Rechnungsbelege, nicht aber auch in die Zahlungsbelege, kann der Mieter die Zahlung einer vom Vermieter geltend gemachten Nachforderung zurückbehalten.

BGH, Urteil v. 9.12.2020, VIII ZR 118/19

Belegeinsicht in der
Mietverwaltung

TIPP

Verlangt der Mieter auch die Einsicht in Zahlungsbelege sollte der Vermieter dem nachkommen.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Belegeinsicht in der
Mietverwaltung

Grundregeln

Fall

Der Vermieter hat dem Mieter keine hinreichende Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewährt. Der Mieter fordert Rückzahlung der bereits geleisteten Vorauszahlungen.

Folge

Ermöglicht ein Vermieter keine hinreichende Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, kann ein Mieter im laufenden Mietverhältnis keine Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen verlangen. Stattdessen steht ihm ein Leistungsverweigerungsrecht bezüglich der laufenden Vorauszahlungen zu. Durch diesen Einbehalt können sich Mieter schadlos halten und Druck auf den Vermieter ausüben. Zudem können sie ihren Anspruch auf Belegeinsicht einklagen.

TIPP

Dasselbe gilt, wenn der Mieter unter Berufung auf eine unzureichende Belegeinsicht Betriebskostennachzahlungen zurückfordert. Eine Rückforderung der Nachzahlung scheidet daher aus. BGH, Beschluss v. 26.10.2021, VIII ZR 150/20

Beachte

Rechte des M. bei zu Unrecht verweigerter Belegeinsicht:

- Klage auf Einsicht
- Zurückbehaltungsrecht für lfd. BK – Vorauszahlungen
- Zurückbehaltungsrecht für den Nachzahlungsbetrag

ELEKTRONISCHE BELEGEINSICHT IN DER MIETVERWALTUNG

- **Bisher:**

- Führt(e) der Vermieter ein papierloses Büro und vernichtete die Originale, reicht(e) die elektronische Vorlage aus.

Voraussetzung:

- Speicherung analog § 257 Abs. 3 HGB; § 147 Abs. AO auf einem Bildträger (oder anderen Datenträger).
- Sicherstellung, dass die digitale Speicherung den Originalen entspricht.

NEU Jetzt:

- Der Vermieter ist seit dem 01.01.2025 berechtigt, Belege zur Betriebskostenabrechnung ausschließlich elektronisch bereitzustellen (§ 556 Abs. 4 BGB)

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

- Mieter haben keinen Anspruch mehr auf Einsicht in analoge Originalbelege, wenn elektronische Belege bereitgestellt werden. Auch ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag.
- **Folge:**
 - Die elektronische Bereitstellung von Belegen steht dem Vorlegen papierförmiger Belege gleich.

NEU

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

! abdingbar

- (4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 oder Absatz 3a abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- ! • **Keine Pflicht, nur Recht des Vermieters**
- **Kein Anspruch des Mieters**

Merke: Erhält der Vermieter elektronische Belege in nur maschinenlesbarem Format, muss darauf geachtet werden, dass die dem Mieter nach § 556 Abs.4 BGB bereitgestellten Beleg in menschenlesbarer Form übermittelt werden.

TIPP

ZUGFerd - Format

Vereinbaren Sie mit Dienstleistern wenn möglich, dass ZUGFerd – Format. Dieses enthält eine lesbare PDF.



Beachte: § 556 Abs.4 gilt nur im preisfreien Wohnraum. Im öff. gef. soz. Wohnungsbau (preisgebundenen Wohnungsbau) greifen § 8 Abs. 4 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV. Danach besteht kein Anspruch des Vermieters auf die elektronische Bereitstellung.



Beachte: § 556 Abs.4 gilt nur im Wohnraum. Im Gewerberaummietrecht greift § 556 BGB nicht, es sei denn dies wurde im Mietvertrag vereinbart. Ein Anspruch des Gewerberaummieters auf Belegeinsicht besteht trotzdem.



Aus der Regierungsbegründung

BT-Drucksache 20/11306, 100

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

- Der Vermieter wird berechtigt, die ihm in analoger Form – zum Beispiel von Behörden – erteilten Belege in digitaler Form bereitzustellen, indem er beispielsweise die Belege einscann und per E-Mail an den Mieter übersendet.
- Hat der Vermieter die Belege bereits in digitaler Form erhalten ist er dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Belege in dieser (Original-) Form zur Verfügung zu stellen.
- Zur Bereitstellung analoger Fotokopien bleibt der Vermieter wie bisher nur nach Vereinbarung mit dem Mieter berechtigt. Ein Bedürfnis für eine Ausweitung der Befugnisse des Vermieters wird insoweit nicht gesehen.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co



Aus der Regierungsbegründung

BT-Drucksache 20/11306, 100

- Den Mietvertragsparteien steht es (nach derzeitiger Rechtslage) frei, einvernehmlich eine digitale Bereitstellung der Belege beziehungsweise die Einsicht in digitalisierte Belege durch den Mieter zu regeln.
- Eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage von Originalbelegen in Papierform ist vor dem Hintergrund der Digitalisierung in fast allen Lebensbereichen unter anderem im Handels- und im Steuerrecht nicht mehr zeitgemäß. Dies gilt insbesondere, wenn der Vermieter seine Verwaltungsorganisation auf ein papierloses Büro ausrichten möchte.
- Einsichtsort ist weiterhin der Geschäftssitz des Vermieters. Die Interessen von Mietern, denen die technischen Vorrichtungen und / oder digitalen Kompetenzen fehlen, bleiben berücksichtigt, da die Einsichtnahme in digitale Belege in der Regel am Geschäftssitz des Vermieters – wie bislang für die Einsichtnahme in die Originalbelege – möglich bleibt. Die Regelung enthält keine Vorgaben dazu, wie die Bereitstellung zu erfolgen hat.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

- Die elektronischen Belege müssen während der Aufbewahrungsfrist jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können.
 - Bspw. auf einem PC oder firmeneigenen Tablet
- Der Vermieter ist **nicht verpflichtet**, elektronische Belege per E-Mail zu übersenden, d.h. es genügt die Bereitstellung zum Abruf.



Der Vermieter trägt die Verantwortung für Zweifel an Authentizität und Unverfälschtheit der Scans. Der Mieter muss jedoch auf Ungereimtheiten im Scan hinweisen.



Das gewählte Scan-Verfahren zur Dokumentenspeicherung und -verwaltung muss fälschungssicher sein, d. h., aufgrund von technischen und administrativen Hürden in den internen Arbeitsabläufen ist eine Verfälschung praktisch auszuschließen.

- Das gewählte Scanverfahren muss ein fälschungssicheres Digitalisat ergeben; empfohlen wird die Orientierung an der Technischen Richtlinie „belegersetzendes Scannen“ (TR-RESISCAN).
 - TR-RESISCAN (BSI TR-03138) beschreibt, wie ersetzendes Scannen so gestaltet werden muss, dass das digitale Dokument inhaltlich, rechtlich und sicherheitstechnisch dem Papieroriginal gleichwertig ist. Das Papieroriginal wird anschließend vernichtet.



Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI)

Negativ - Beispiel: Adobe Acrobat Pro kann **nicht** ohne Weiteres TR-RESISCAN-konform verwendet werden, da die Richtlinie strenge Anforderungen an den Scanprozess, die Prüfungen, die Qualitätssicherung und die Verfahrensbeschreibung stellt.

Gründe sind bspw.:

- Unzureichende Verfahrensbeschreibung
- Limitierte Qualitätssicherung
- Keine Zertifizierung möglich

TR-RESISCAN ist ein Standard für das rechtssichere ersetzende Scannen, bei dem die digitalisierten Dokumente das physische Original ersetzen können

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Fall

Vermieter und Mieter haben sich geeinigt, die Belege per E-Mail zur Verfügung zu stellen. Vermieter sendet mehrere Mails mit Dateianhängen.

Folge

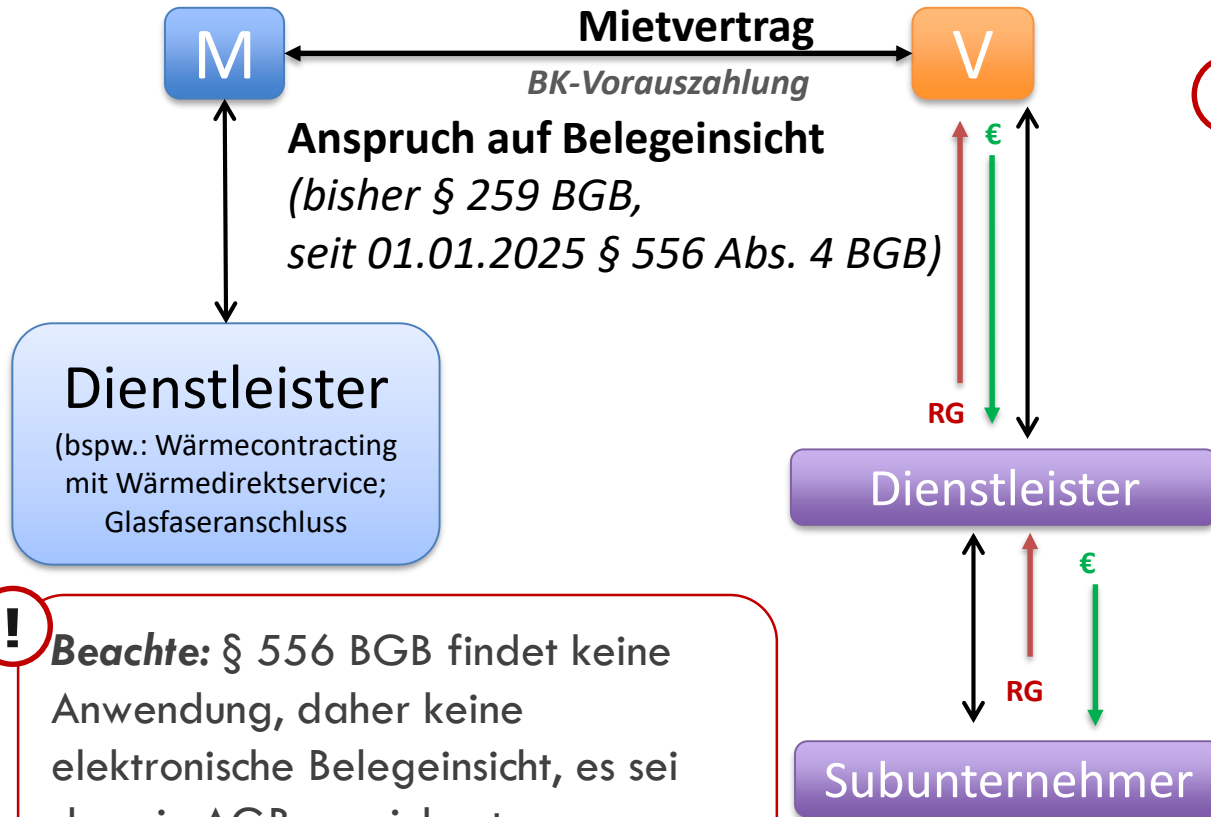
Es ist zweifelhaft, ob dies einer Bereitstellung in geordneter Form entspricht.

TIPP

Die Unterlagen sollten nummeriert und mit eindeutiger Zuordnung übermittelt werden. Denkbar wäre auch ein Gesamtdokument zu erstellen. Von einem Mix aus digitalen und analogen Belegen sollte Abstand genommen werden.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Situation: Betriebskosten als Vorauszahlung



Anspruch auf Belegeinsicht
(bisher § 259 BGB,
seit 01.01.2025 § 556 Abs. 4 BGB)

Dienstleister

(bspw.: Wärmecontracting
mit Wärmedirektservice;
Glasfaseranschluss)



Beachte: § 556 BGB findet keine
Anwendung, daher keine
elektronische Belegeinsicht, es sei
denn in AGB vereinbart.



Beachte: Vertrag mit **Vertraulichkeitsklausel**
Mieter hat dennoch Anspruch auf nicht geschwärztes
Dokument.



Beachte: Der Mieter hat
keinen Anspruch, den
Vertrag oder die
Rechnung mit dem
Subunternehmer zu
prüfen.

Vermieter muss
Wirtschaftlichkeitsgebot
beachten. Der Mieter ist
dadurch hinreichend
geschützt.

- **Grundsätze:**

- Die Einsichtnahme darf nicht mit unverhältnismäßigem Zeit-, Kosten- oder Verwaltungsaufwand verbunden sein.

- **Datenschutz bei elektronischer Belegeinsicht beachten:**

- Passwortgeschützte PDF mit Passwort in separater Mail
- Besser: Dokumente in Cloud bereitstellen und ggf. nur für beschränkte Zeit freigeben
- Der Mieter sollte keine Möglichkeit haben, Verträge herunterzuladen.

TIPP

Noch keine Digitalisierung vorhanden?

Sind Ihre Belege noch nicht vollständig und fälschungssicher digitalisiert, wird die papierförmige Belegeinsicht überwiegen. Stellen Sie dem Mieter dennoch eine PDF zur Verfügung, sollte die Einsicht in Belege in Papierform weiterhin ermöglicht werden.



Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung im Zuge von § 556 Abs. 4 BGB neue Anforderungen an die Digitalisierung herausbildet.

Der Prozess der Belegeinsicht

**BK –
Abrechnung
wird
zugestellt**

**Mieter
beantragt
Belegeinsicht**

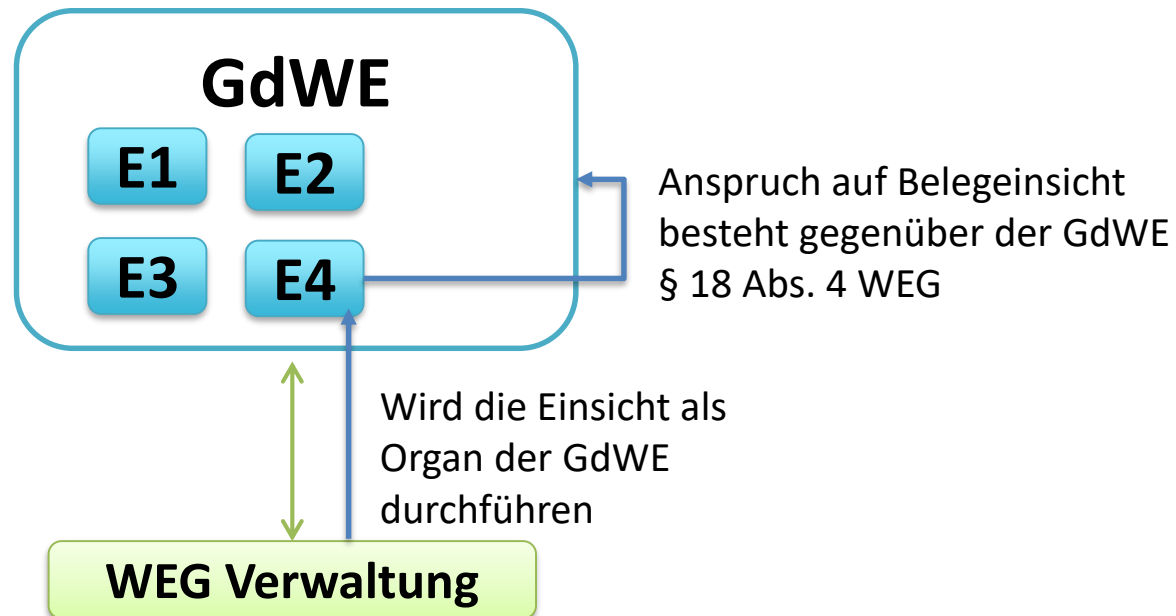
**Termin
vereinbaren**

**Dokumente
vorbereiten**

**Einsicht-
nahme**

**Abschluss
und Nach-
bearbeitung**

UND WAS GILT IM WOHNUNGSEIGENTUM?



Anspruch auf digitale Belegeinsicht in der GdWE?

- § 556 Abs. 4 BGB gilt nicht
- Gemeinschaftsordnung beachten!
- Digitale Belegeinsicht kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

- Der Eigentümer
 - Hat kein Recht auf unbeaufsichtigte Einsicht
 - Hat keinen Anspruch auf Übersendung von Unterlagen
 - Kann Fotos aufnehmen
- Die Einsicht erfolgt in den Büroräumen der Verwaltung (Ausnahme: Zumutbarkeitskriterien)

TIPP

Zumutbarkeit

Es wird i.d.R. dem Eigentümer zumutbar sein, einmal im Jahr die Verwaltung zur Belegeinsicht aufzusuchen.

- Falls die Verwaltung keinen Termin vorschlägt, kann der Eigentümer zu einem von ihm angekündigten Termin zur Belegeinsicht kommen.
- Verwalter muss keine Erläuterungen abgeben

TIPP

Hinweis auf reine Belegvorlage

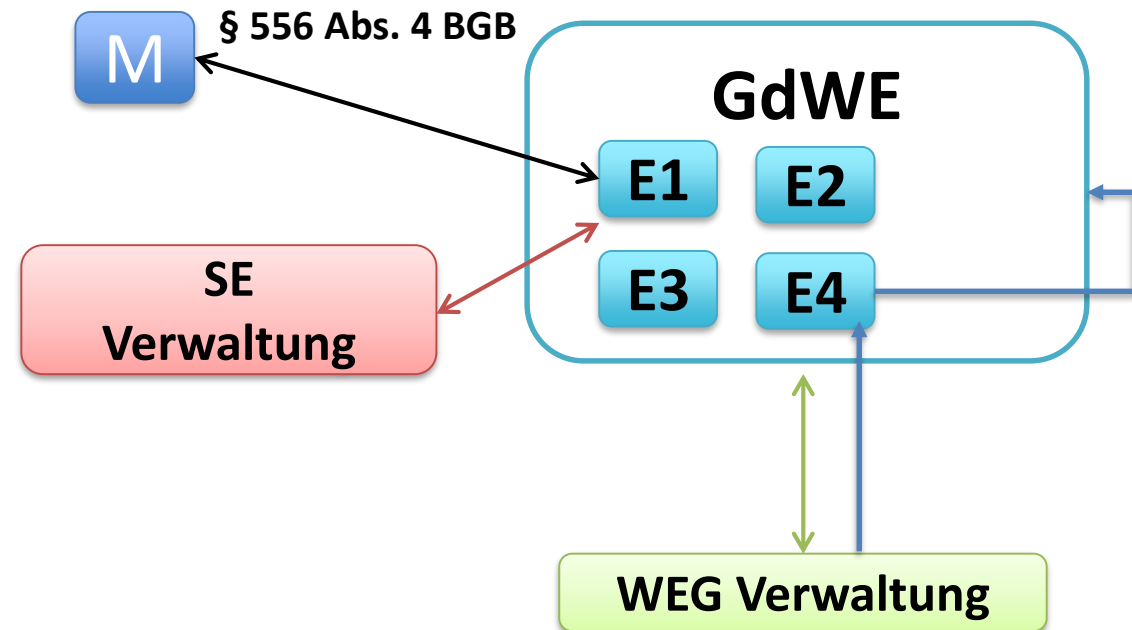
Weisen Sie den Eigentümer bei der Terminierung darauf hin, dass Sie keine weiteren Erläuterungen abgeben. So vermeiden Sie spätere Enttäuschungen.

Praxistipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Und was gilt im
Wohnungseigentum?

Die vermietete ETW:

- Der Mieter der ETW hat ein Einsichtsrecht gegenüber seinem Vermieter
- Er kann auch die Belege innerhalb der GdWE einsehen, d.h.
 - Betriebskosten, Instandsetzungskosten und Verwaltungskosten
 - Dokumente über die Verteilerschlüssel
 - Versorgungsverträge etc.
- 2 Lösungswege:
 1. V. nimmt Einsicht beim Verwalter und reicht Kopien weiter
 2. V. bevollmächtigt M. zur Einsichtnahme



Praktische Tipps zu Belegeinsicht, Betriebskosten & Co

Und was gilt im
Wohnungseigentum?

Fall

V vermietet seine Eigentumswohnung an M. Dieser begehrt Belegeinsicht.

Folge

Ein Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Mieter zu ermächtigen, sein aus § 18 Abs. 4 WEG folgendes Einsichtsrecht in die Betriebskostenbelege auszuüben, um auf diese Weise den Anspruch der Mieter auf Belegeinsicht aus §§ 556, 259 BGB zu erfüllen.

Die Regelungen der DSGVO stehen dem nicht entgegen; insbesondere ist die Darlegung eines besonderen Interesses des Mieters nicht erforderlich, denn das allgemeine Interesse der Berechtigten, die Tätigkeit des Abrechnungspflichtigen zu kontrollieren, genügt.

TIPP

Belegeinsicht ist kostenlos; Für Kopien kann Entgelt verlangt werden; V kann M bevollmächtigen; M muss Vollmacht nutzen

herrschende Meinung: Einsicht zu Bürozeiten der Verwaltung; bei der Verwaltung (Minderansicht = am Ort des Grundstücks);

Vollmacht sollte auf die Einsicht in die für die Betriebskostenabrechnung relevanten Unterlagen beschränkt werden AG Siegen, Urteil v. 27.1.2023, 17 C 8/22



FAQ zu den Betriebskosten in der Wohnraummiete

Zum Abschluss noch einige häufige Fragen zum Thema Betriebskosten.



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

➔ **Müssen die BK – Positionen im Mietvertrag genannt werden?**

Es genügt, wenn in der Vereinbarung steht, dass „die Betriebskosten“ vom Mieter getragen werden. Ein Verweis auf § 2 BetrKV oder das Beilegen einer Liste der Betriebskosten ist nicht zwingend notwendig. (BGH, Urteil v. 10.2.2016, VIII ZR 137/15)

➔ **Kann eine BK – Pauschale einseitig erhöht werden?**

Der Vermieter darf gestiegene Betriebskosten in Textform anteilig auf den Mieter umlegen, jedoch nur, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

➔ **Kann eine vereinbarte Mietstruktur einseitig durch den Vermieter geändert werden?**

Dies ist nur in Ausnahmen möglich (Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung oder nach Modernisierungen)



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

Kann eine BK – Vorauszahlung im laufenden Abrechnungszeitraum angepasst werden?

Der Vermieter darf Vorauszahlungen während des Abrechnungszeitraums nicht einseitig ändern. Selbst bei hohen Kostensteigerungen ist eine solche Anpassung ausgeschlossen.

Muss bei gemischt genutzten Objekten immer ein Vorwegabzug vorgenommen werden?

Nur wenn auf den Gewerbeanteil deutlich abweichende Kosten entfallen. Der Mieter muss hierfür Argumente liefern. Falls M. Recht hat, liegt nur ein inhaltlicher Fehler vor.

Warum ist es wichtig zwischen formalen und materiellen Fehlern zu unterscheiden?

Ein formaler Fehler führt zur Unwirksamkeit der Abrechnung, während ein materieller Fehler korrigiert werden kann.



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

➔ **Muss ein Vorwegabzug für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gemacht werden**

In der Abrechnung muss ersichtlich sein, dass diese Kosten herausgerechnet wurden.

➔ **Vermieter versendet die BK – Abrechnung mit der Post. Hat er ein Verschulden der Post zu vertreten?**

Ja

➔ **Es wurde Personenzahl als Umlageschlüssel vereinbart. Wie ist bei Leerstand zu verfahren?**

Für die Zeit des Leerstands muss eine fiktive Person angesetzt werden.



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

➔ **Eine Wohnung stand für eine begrenzte Zeit leer. Wer trägt die Kosten für die Wasserversorgung?**

Auch für rein verbrauchsabhängige Betriebskosten trägt der Vermieter die auf den Leerstand entfallenden Kosten, wenn Wfl. Als Abrechnungsmaßstab gilt.

➔ **Einige Wohnungen verfügen über Kaltwasserzähler, andere wiederum nicht. Können die ausgestatteten Wohnungen nach Verbrauch und die übrigen nach Wfl. abgerechnet werden?**

Nein, nur wenn alle Wohnungen mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind, darf nach Verbrauch abgerechnet werden.



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

In der GdWE wurde noch nicht über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschlossen. Ist der vermietende Wohnungseigentümer von der Abrechnungsfrist befreit?

Nein, trotz fehlender Beschlussfassung der GdWE muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen.

Die Abrechnung der GdWE folgt dem Abflussprinzip, kann diese dann Grundlage für eine Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis sein?

Mit Ausnahme der Heizkosten kann auch im Mietverhältnis nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden. Für die Heizkosten gilt (im WEG auch für die Einzelabrechnung) das Abgrenzungs- / Leistungsprinzip).



FAQ zu Betriebskosten in der Wohnraummiete

➔ **Können verschiedene BK – Positionen in der Abrechnung zusammengefasst werden?**

Das Zusammenfassen von Betriebskostenpositionen wie Grundsteuer und Straßenreinigung ist formell fehlerhaft (BGH, Beschluss v. 24.1.2017, VIII ZR 285/15).

Ausnahmen: Positionen mit sachlichem Zusammenhang, z.B. Wasser und Abwasser bei Umlage nach Kaltwasserverbrauch (BGH, Urteil v. 15.7.2009, VIII ZR 340/08) sowie verschiedene Versicherungsarten unter „Versicherung“ (BGH, Urteil v. 16.9.2009, VIII ZR 346/08).

➔ **Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine verbundene Anlage. Kann die Wärmemenge, die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfällt pauschal geschätzt werden?**

Eine Berechnung nach der Formel in § 9 HeizkostenV ist nur zulässig, wenn die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann. Andernfalls sind Wärmemengenzähler zu installieren.