

Beck kompakt

## Mietnebenkosten-Abrechnung

Ihre Rechte und Pflichten und wie Sie sich wehren

Bearbeitet von  
Dirk Kimmeskamp

4. Auflage 2017. Buch. 128 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 71627 0  
Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Mietnebenkosten-Abrechnung

Ihre Rechte und Pflichten und  
wie Sie sich wehren

Dirk Kimmeskamp

4. Auflage

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

# So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

## *Beispiele*

*In diesem Buch finden Sie zahlreiche Beispiele, die die geschilderten Sachverhalte veranschaulichen.*

## *Definitionen*

*Hier werden Begriffe kurz und prägnant erläutert.*

Die Merkkästen enthalten Empfehlungen und hilfreiche Tipps.

## **Auf den Punkt gebracht**

Am Ende jedes Kapitels finden Sie eine kurze Zusammenfassung des behandelten Themas.

# Inhalt

Vorwort	6
Wann muss der Mieter die Betriebskosten übernehmen?	7
Was ist im Mietvertrag geregelt?	7
Welche Vereinbarungen sind möglich?	9
Gibt es eine stillschweigende Vereinbarung?	11
Sind unbestimmte Formulierungen ungültig?	12
Können später entstandene Betriebskosten umgelegt werden?	13
Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	15
Wie werden Betriebskosten auf den Mieter umgelegt?	17
Nebenkosten als Vorauszahlung	17
Was ist eine Pauschale?	20
Wie sollte eine Betriebskostenabrechnung aussehen?	23
Wie oft muss der Vermieter abrechnen?	23
Was muss die Abrechnung zwingend beinhalten?	23
Für welchen Zeitraum gilt die Abrechnung?	26
Welche Verteilungsschlüssel sind möglich?	27
Wie kann der Verteilerschlüssel geändert werden?	33

Wie sind leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen?	34
Besonderheiten bei gemischt genutzten Immobilien	35
<b>Welche Fristen sind zu beachten?</b>	<b>38</b>
Bis wann muss der Vermieter abrechnen?	38
Was tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?	42
Welche Fristen gelten für Beanstandungen des Mieters?	44
<b>Darf der Mieter Einsicht in die Belege nehmen?</b>	<b>49</b>
<b>Welche Betriebskosten dürfen abgerechnet werden?</b>	<b>51</b>
<b>Diese Verjährungsfristen sind zu beachten</b>	<b>71</b>
Ansprüche des Vermieters	71
Ansprüche des Mieters	72
Kann die Verjährung unterbrochen werden?	73
<b>Diese Besonderheiten gelten bei Vermieterwechsel</b>	<b>75</b>
Der Wechsel in der Abrechnungsperiode	75
Wer muss vergangene Zeiträume abrechnen?	75
<b>Welche Besonderheiten gelten bei der Heizkostenabrechnung?</b>	<b>77</b>
Ist der Energieverbrauch des Mieters zu berücksichtigen?	77
So sind die Heizkosten abzurechnen	80
Wie werden Heizkosten abgelesen?	83

Wann kann der Mieter die Abrechnung kürzen?	85
Müssen verschiedene Nutzergruppen berücksichtigt werden?	86
Wie werden Gemeinschaftsräume abgerechnet?	88
Wann ist eine Schätzung zulässig?	90
Sonderfall Warmwasserabrechnung	92
Die Abrechnung bei Mieterwechsel	93
So wird der Verbrauch richtig erfasst	99
Fehlerquellen bei der Wärmemessung	102
<b>Ist die Wohnfläche richtig berechnet?</b>	<b>104</b>
Anwendung der Wohnflächenverordnung	105
Welche Räumlichkeiten gehören zur Wohnfläche?	105
Wie wird die Grundfläche ermittelt?	107
Wie werden die ermittelten Grundflächen angerechnet?	107
Übersicht zur Anrechnung von Flächen nach WoFIV	109
<b>Anhang: Wichtige Checklisten, Musterbriefe und Adressen</b>	<b>112</b>
Checkliste: Betriebskostenabrechnung	112
Checkliste: Zulässige Nebenkosten	115
Die wichtigsten Musterbriefe für Mieter	116
Adressenverzeichnis	125
Internet-Links	126
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>127</b>

# Vorwort

60 Millionen Wohnungen und 2 Millionen Geschäfte, Büros und Gebäude sind allein in der Bundesrepublik Deutschland vermietet. Jahr für Jahr müssen hierfür genauso viele Betriebskostenabrechnungen erstellt werden. Rund 41 Milliarden EUR werden jährlich für die sogenannte „zweite Miete“ gezahlt. Die Kosten steigen Jahr für Jahr an, sodass es nicht weiter verwunderlich ist, wenn sich Vermieter und Mieter über die Nebenkosten streiten. Untersuchungen haben zudem ergeben, dass jede zweite Abrechnung fehlerhaft oder falsch ist.

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes betragen die durchschnittlichen Betriebskosten für jeden Quadratmeter Wohnfläche 2,74 EUR pro Monat, wobei ein deutlicher Unterschied zwischen Ost (2,25) und West (2,84) besteht. Der größte Kostenfaktor sind hierbei die Heizkosten, gefolgt von Kosten für Wasser- und Abwasser, Grundsteuer sowie Müllbeseitigung. Was auf den ersten Blick noch erträglich erscheint, zeigt sich bei genauer Betrachtung als erhebliche Belastung. Für eine 75 Quadratmeter große Wohnung sind zusätzlich zur Miete 200 EUR Nebenkosten fällig.

In der Fachsprache werden die Nebenkosten zur eigentlichen Miete auch Betriebskosten genannt. In der Betriebskostenverordnung sind diejenigen Kosten angeführt, die auf den Mieter umgelegt werden können. Sollten in der Abrechnung andere Kosten auftauchen, ist daher sorgfältig zu prüfen, ob diese Umlage zulässig ist.