

BGH-Schutzschild für Vermieter

Die zentralen BGH-Urteile zu Form, Fristen, Zugang und Belegeinsicht

Für Vermieter, die Streit vermeiden – und im Zweifel sauber argumentieren wollen.

Dieses PDF ist Ihr kompaktes Praxisheft für die Betriebskostenabrechnung.

Sie erhalten die wichtigsten Entscheidungen des BGH **verständlich und direkt umsetzbar aufbereitet** – jeweils mit **Sachverhalt, Kernfrage, Entscheidung, Merksatz, Warnhinweis und typischen Praxisfehlern**.

Im Fokus stehen die Punkte, die in der Praxis wirklich entscheiden: **formelle Mindestanforderungen, Abrechnungsfrist, Einwendungsfrist, Zugang/Beweislast, Sperrwirkungen** sowie **Belegeinsicht** (inkl. Zahlungsbelegen und Kopien-Frage).

Plus zum Schluss: die Checkliste „**Die 10 häufigsten Fehler in der Praxis**“ – damit Sie vor dem Versand in zwei Minuten prüfen können, ob Ihre Abrechnung „steht“.

Impressum

© 2026 Regine Marsch

Takustraße 62A

50825 Köln

Autorin und Herausgeberin: Regine Marsch

Ihre Abkürzung für Mietrecht, Kapitalanlage & WEG

deutschesmietrecht.de | mieteundrendite.de | fibucom.com

Formelle Ordnungsgemäßheit

1. Zusammenfassung von Kostenarten – zulässig oder riskant?
2. Mindestanforderungen an die Betriebskostenabrechnung und Einwendungsausschluss trotz inhaltlicher Fehler
3. Schätzung von Verbrauchswerten – berührt das die Wirksamkeit?
4. Gesamtbetrag genügt! Keine Einzelrechnungen erforderlich

Materielle Fehler

1. Leerstand im Haus
2. Verbrauchsermittlung bei gemischt genutzten Gebäuden
3. Das Wirtschaftlichkeitsgebot! Wie teuer darf es sein?
4. Abgrenzung: Betriebskosten oder Verwaltungskosten?

Fristen, Zugang und Sperrwirkungen

1. Die Abrechnungsfrist des Vermieters
2. Fristversäumnis: Ausnahme nur bei fehlendem Vertretenmüssen
3. Formmangel setzt die Einwendungsfrist nicht in Gang
4. Rückzahlungsanspruch bei Nichtabrechnung
5. Zugang der Abrechnung – Beweislast des Vermieters

Belegeinsicht

1. Umfang der Belegeinsicht
2. Ort der Einsichtnahme
3. Anspruch auf Kopien?

Schlusskapitel

Die 10 häufigsten Fehler in der Praxis – eine Checkliste für Vermieter

- 1) Frist verpasst (Abrechnungsfrist)
- 2) Zugang nicht beweisbar
- 3) Formelle Mindestangaben fehlen
- 4) Umlageschlüssel falsch angewandt
- 5) „Korrektur zu Ungunsten“ nach Fristablauf
- 6) Einwendungsfrist falsch eingeschätzt
- 7) Belegeinsicht unterschätzt oder falsch gehandhabt
- 8) Unklare Abgrenzung: Betriebskosten vs. Verwaltung/Instandhaltung
- 9) Mischobjekte / Sonderfälle nicht sauber behandelt
- 10) Kommunikation/Prozessstrategie fehlt

Formelle Ordnungsgemäßheit

Wann ist eine Abrechnung überhaupt wirksam?

1. Zusammenfassung von Kostenarten – zulässig oder riskant?

BGH, Beschluss vom 24.01.2017 – VIII ZR 285/15

BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08

1. Der Sachverhalt

In Betriebskostenabrechnungen werden Kostenpositionen in der Praxis häufig **zusammengefasst** (z. B. mehrere Kostenarten „in einem Topf“). Mieter rügen dann, die Abrechnung sei **formell unwirksam**, weil nicht mehr erkennbar sei, **welche Kostenart** in welcher Höhe abgerechnet wird.

2. Die rechtliche Kernfrage

Darf der Vermieter **verschiedene Kostenarten** in der Betriebskostenabrechnung **unter einer Position zusammenfassen** – oder führt das zur **formellen Unwirksamkeit**, weil die Abrechnung nicht mehr ausreichend prüfbar ist?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH zieht eine klare Linie:

- **Grundsatz:** Die Abrechnung muss die Kostenarten so ausweisen, dass der Mieter **klar erkennen** kann, **welche Kostenart** abgerechnet wird. Eine **Vermischung verschiedener Kostenarten** ist in der Regel **unzulässig**.
- **Ausnahme:** Eine Zusammenfassung kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn zwischen den Positionen ein **enger sachlicher Zusammenhang** besteht und die Abrechnung dadurch **nicht unübersichtlich** wird. Als Beispiel erkennt der BGH die **einheitliche Abrechnung von Frischwasser und Schmutzwasser** an, wenn die Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch gekoppelt sind.

Warnhinweis

- Die Zusammenfassung ist eine **formelle Risikostelle**: Wenn das Gericht die Positionen als „zu verschieden“ einstuft, kann die Abrechnung **formell unwirksam** sein – und Nachforderungen

können dann (je nach Fristlage) scheitern.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Die Abrechnung sollte sich **an den vereinbarten/umlagefähigen Kostenarten** orientieren und diese **getrennt** ausweisen. Zusammenfassungen sollten nur erfolgen, wenn Sie den **engen sachlichen Zusammenhang** plausibel begründen können (und die Positionen für den Mieter weiterhin **prüfbar** bleiben).

Merksatz

- Die Zusammenfassung verschiedener Betriebskostenarten ist **nur ausnahmsweise** zulässig; ohne **engen sachlichen Zusammenhang** ist eine „Sammelposition“ regelmäßig **formell riskant**.

Einordnung

Der BGH schützt hier die **formelle Prüfbarkeit**:

- Der Mieter soll aus der Abrechnung selbst erkennen können, **ob** und **welche** vereinbarten Kostenarten abgerechnet wurden – Detailkontrolle erfolgt erst danach über die Belegeinsicht.

Praxis-Hinweis

Wenn Sie zusammenfassen wollen, stellen Sie sich zwei Fragen:

- 1. Gibt es einen **engen sachlichen Zusammenhang** (typisch: technisch/abrechnungstechnisch gekoppelt)?
- 2. Bleibt für den Mieter **klar erkennbar**, welche Kostenart gemeint ist?
Im Zweifel: **trennen** (separat ausweisen) – das reduziert Anfechtungs- und Prozessrisiko.

Typischer Praxisfehler

Unter einer Position („Sonstiges“, „Diverses“, „Hauskosten“ o. Ä.) werden **unterschiedliche** Kostenarten zusammengefasst. Das wirkt zwar „aufgeräumt“, ist aber formell häufig **angreifbar**, weil die Zuordnung zu den Kostenarten nicht mehr eindeutig ist.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Die BGH-Linie bedeutet nicht, dass jede Zusammenfassung automatisch unwirksam ist. Zulässig bleiben **Ausnahmen** bei **eng zusammenhängenden** Positionen – entscheidend ist die **Nachvollziehbarkeit** für den Mieter.

BGH in einem Satz



Mehrere Kostenarten „in einer Summe“ sind formell meist **unzulässig** – zulässig ist die Zusammenfassung nur in **Ausnahmefällen** mit **engem sachlichen Zusammenhang**.

2. Mindestanforderungen an die Betriebskostenabrechnung und Einwendungsausschluss trotz inhaltlicher Fehler

BGH, Urteil vom 11.05.2016 – VIII ZR 209/15

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter erteilte eine Betriebskostenabrechnung. Der Mieter beanstandete bestimmte Positionen **erst nach Ablauf der Einwendungsfrist** und berief sich u. a. darauf, einzelne Kosten seien **inhaltlich nicht umlagefähig** bzw. die Abrechnung sei deshalb (insgesamt) unwirksam.

2. Die rechtliche Kernfrage

Genügt die Abrechnung den **Mindestanforderungen** der formellen Ordnungsgemäßheit – und sind Einwendungen des Mieters nach Ablauf der Frist **grundsätzlich ausgeschlossen**, auch wenn sie die **Umlagefähigkeit** einzelner Kosten betreffen?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: Eine Betriebskostenabrechnung ist **formell ordnungsgemäß**, wenn sie den Mieter in die Lage versetzt, die Abrechnung **gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen** (Mindestangaben).

Inhaltliche Einwände (z. B. zur Umlagefähigkeit) muss der Mieter **innerhalb von 12 Monaten** nach Zugang erheben; andernfalls sind sie grundsätzlich **ausgeschlossen**.

Warnhinweis

- Wer als Vermieter zwar formell korrekt abrechnet, aber „unsaubere“ Positionen einbaut, gewinnt zwar häufig die **Fristkarte**, riskiert jedoch **unnötige Streitigkeiten** – und in Konstellationen mit Ausnahmen kann es trotzdem teuer werden.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Entscheidend ist zunächst, dass Ihre Abrechnung die **formellen Mindestanforderungen** erfüllt. Dann läuft die **Einwendungsfrist** – und späte Einwände sind regelmäßig abgeschnitten.

Inhaltliche Streitpunkte (z. B. „nicht umlagefähig“, „falscher Schlüssel“, „falsche Kostenart“) betreffen häufig die **materielle Richtigkeit**, nicht die formelle Wirksamkeit.

Merksatz

- ◆ Ist eine Betriebskostenabrechnung **formell prüfbar**, sind Einwendungen des Mieters nach Ablauf der **12-Monatsfrist** grundsätzlich ausgeschlossen – auch wenn es um **inhaltliche Fehler** geht.

Einordnung

- **Formell** (Mindestangaben / Prüfbarkeit) **vs. materiell** (Umlagefähigkeit / richtige Verteilung):

Das Urteil stärkt vor allem die **formelle Wirksamkeit** als „Türöffner“ für den Einwendungsausschluss.

Praxis-Hinweis

- Prüfen Sie vor Versand jeder Abrechnung die 4 Mindestangaben:

1. Gesamtkosten je Kostenart
2. Umlageschlüssel
3. Mieteranteil
4. Abzug der Vorauszahlungen.

Dokumentieren Sie außerdem den **Zugang** der Abrechnung (Fristlauf).

Typischer Praxisfehler

Vermieter „optimieren“ die Abrechnung inhaltlich bis ins Detail, übersehen aber eine der **Mindestangaben** oder machen das Ergebnis rechnerisch **nicht nachvollziehbar** – dann hilft die Einwendungsfrist nicht, weil die Abrechnung schon **formell** wackelt.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil ist **kein Freibrief**, bewusst nicht umlagefähige Kosten „unterzuschieben“. Es geht um die **Fristwirkung** bei grundsätzlich formell wirksamer Abrechnung – nicht darum, dass materielle Fehler „richtig“ wären oder stets folgenlos bleiben.

BGH in einem Satz



Eine Betriebskostenabrechnung ist wirksam, wenn sie **prüfbar** ist – und Einwendungen sind nach **12 Monaten** grundsätzlich ausgeschlossen, auch wenn sie **inhaltliche Fehler** betreffen.

3. Schätzung von Verbrauchswerten – berührt das die Wirksamkeit?

BGH, Urteil vom 12.11.2014 – VIII ZR 112/14

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter rechnete Heiz- und/oder Warmwasserkosten ab. Die der Abrechnung zugrunde gelegten Verbrauchswerte waren (teilweise) **geschätzt** und nicht (vollständig) anhand abgelesener Messwerte ermittelt.

Der Mieter rügte die Abrechnung als **formell unwirksam**, weil die Verbrauchswerte geschätzt wurden und/oder die Schätzgrundlage in der Abrechnung nicht nachvollziehbar erläutert sei.

2. Die rechtliche Kernfrage

Ist eine Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnung **formell** unwirksam, wenn die angesetzten Verbrauchswerte **geschätzt** sind – und muss der Vermieter in der Abrechnung **die Schätzgrundlage oder Schätzmethode** erläutern (insbesondere im Hinblick auf § 9a HeizkostenV)?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: Für die **formelle Ordnungsgemäßheit** ist es **ohne Bedeutung**, ob die angesetzten Verbrauchswerte auf **abgelesenen Messwerten** oder auf einer **Schätzung** beruhen.

Ebenso kommt es für die formelle Wirksamkeit nicht darauf an, ob eine Schätzung die Anforderungen des **§ 9a HeizkostenV** erfüllt. Einer **Erläuterung** der angesetzten (geschätzten) Kosten bzw. der Schätzmethode in der Abrechnung bedarf es **nicht**; die Detailprüfung gehört in die **Belegeinsicht** bzw. betrifft die **materielle Richtigkeit**.

Warnhinweis

- Die Schätzung „rettet“ zwar häufig die **formelle** Wirksamkeit – sie kann aber **materiell** angreifbar sein (z. B. unplausibel, nicht billig, methodisch fehlerhaft). Dann drohen Kürzungen oder Korrekturen, auch wenn die Abrechnung als solche formell Bestand hat.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Eine Abrechnung wird nicht schon deshalb **unwirksam**, weil Verbrauchswerte **geschätzt** wurden.

Sie müssen die Schätzgrundlage nicht im Abrechnungstext „rechnen“ oder erklären. Entscheidend bleibt, dass die Abrechnung die **Mindestangaben** enthält und rechnerisch prüfbar ist. Ob die Schätzung inhaltlich korrekt und zulässig ist, ist typischerweise eine Frage der **materiellen Richtigkeit**.

Merksatz

- ◆ Eine Schätzung von Verbrauchswerten berührt die **formelle Wirksamkeit** der Abrechnung grundsätzlich nicht; die Schätzmethode muss in der Abrechnung **nicht erläutert** werden.

● Einordnung

Der BGH trennt streng: **Formell** genügt Prüfbarkeit (Mindestangaben) – die Frage, ob eine Schätzung „richtig“ oder „zulässig“ ist, betrifft regelmäßig die **materielle Ebene** und wird über Belege/Einwendungen geklärt.

Praxis-Hinweis



Wenn geschätzt werden muss: Dokumentieren Sie intern sauber **warum** (z. B. Geräteausfall/Nichtablesung) und **wie** geschätzt wurde (z. B. Vorjahresverbrauch/vergleichbare Einheiten).

Das brauchen Sie nicht zwingend in der Abrechnung – aber Sie brauchen es, wenn der Mieter die Schätzung angreift.

Typischer Praxisfehler

Es wird geschätzt, aber die Unterlagen zur Schätzung (Ausfallprotokolle, Vergleichswerte, Vorjahresdaten) sind nicht geordnet.

Die Abrechnung ist dann zwar oft **formell** wirksam – die Schätzung lässt sich im Streitfall aber schlecht verteidigen.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet nicht, dass jede Schätzung „automatisch richtig“ ist. Unplausible oder methodisch angreifbare Schätzungen können **materiell** korrigiert werden – nur die **formelle** Wirksamkeit hängt nicht davon ab.

BGH in einem Satz



Auch bei geschätzten Verbrauchswerten bleibt die Abrechnung **formell ordnungsgemäß** – eine Erklärung der Schätzgrundlage ist dafür nicht erforderlich.

4. Gesamtbetrag genügt! Keine Einzelrechnungen erforderlich

BGH, Urteil vom 20.01.2016 – VIII ZR 93/15

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter erteilte eine Betriebskostenabrechnung. Bei einzelnen Kostenarten wies er nicht sämtliche Einzelbeträge oder Rechenschritte aus, sondern nannte den jeweiligen Betrag, den er auf die Mieter der Abrechnungseinheit umlegte.

Der Mieter hielt die Abrechnung deshalb für formell unwirksam und meinte, ohne detaillierte Aufschlüsselung könne er die Abrechnung nicht ausreichend prüfen.

2. Die rechtliche Kernfrage

Genügt es für die formelle Ordnungsgemäßheit hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart lediglich den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Mieter umlegt – oder müssen die zugrunde liegenden Einzelbeträge bzw. Rechenschritte offengelegt werden?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: Zur formellen Ordnungsgemäßheit genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Mieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Das gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Betrag vorab um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht; die Detailprüfung erfolgt über die Belegeinsicht.

■ Warnhinweis

Auch wenn die formellen Anforderungen reduziert sind: Eine klare und saubere Darstellung bleibt sinnvoll. Unklare Sammelpositionen provozieren Einwendungen, Belegeinsicht und Streit – selbst wenn die Abrechnung am Ende formell Bestand hat.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Sie müssen in der Abrechnung grundsätzlich keine Einzelrechnungen, Einzelbeträge oder Zwischenschritte darstellen.

Entscheidend ist, dass die Abrechnung die Mindestangaben enthält (Kostenart, Umlageschlüssel, Anteil des Mieters, Abzug der Vorauszahlungen).

Ob bestimmte Kostenanteile umlagefähig sind oder ob Bereinigungen richtig vorgenommen wurden, ist regelmäßig eine Frage der materiellen Richtigkeit und wird – wenn nötig – über Belegeinsicht überprüft.

Merksatz

- ◆ Für die formelle Wirksamkeit genügt es, wenn bei jeder Betriebskostenart der Gesamtbetrag angegeben wird, der auf die Mieter umgelegt wird; Einzelrechnungen und Rechenschritte müssen in der Abrechnung nicht offengelegt werden.

Einordnung

- Das Urteil senkt die formellen Anforderungen an die Position „Gesamtkosten“ und verlagert die Detailkontrolle konsequent in die Belegeinsicht.

Für Vermieter erleichtert das die Erstellung; für Mieter liegt der Schwerpunkt der Prüfung noch stärker bei der Belegprüfung.

Praxis-Hinweis

- ◆ Führen Sie die Kostenarten sauber und einheitlich (z. B. nach BetrKV) auf und stellen Sie den umgelegten Gesamtbetrag je Kostenart nachvollziehbar dar. Halten Sie die Belege geordnet bereit, damit eine Belegeinsicht schnell und konfliktarm möglich ist.

Typischer Praxisfehler

In der Abrechnung werden Positionen so zusammengefasst oder beschriftet, dass eine Zuordnung zu einer konkreten Kostenart kaum möglich ist. Das ist nicht zwingend ein formeller Fehler – sorgt aber regelmäßig für Diskussionen und Belegeinsicht.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet nicht, dass materielle Fehler folgenlos wären. Umlagefähigkeit, Abgrenzung zu nicht umlagefähigen Kosten und korrekte Verteilung bleiben prüfbar – nur eben nicht zwingend allein anhand der Abrechnung, sondern über die Belegeinsicht.

BGH in einem Satz



Für die formelle Ordnungsgemäßheit reicht der umgelegte Gesamtbetrag je Kostenart – Einzelrechnungen und Rechenschritte müssen in der Betriebskostenabrechnung nicht aufgeführt werden.

Materielle Fehler

Wenn inhaltlich falsch abgerechnet wird

1. Leerstand im Haus

BGH, Urteil vom 31.05.2006 – VIII ZR 159/05

1. Der Sachverhalt

In einem Mehrparteienhaus standen Wohnungen zeitweise leer. Der Vermieter rechnete die Betriebskosten gleichwohl so ab, als ob die gesamte Wohnfläche vollständig „mittragen“ würde, bzw. verteilte die Kosten faktisch nur auf die vermieteten Einheiten.

Der Mieter hielt die Abrechnung für fehlerhaft, weil der auf leer stehende Wohnungen entfallende Anteil nicht beim Vermieter verblieb.

2. Die rechtliche Kernfrage

Muss der Vermieter bei einer Kostenverteilung nach **Wohnfläche** die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskostenanteile **selbst tragen** – und gilt das auch für Betriebskosten, die zwar „verbrauchsabhängig“ sein können, aber mangels Einzelverbrauchserfassung **nach Fläche** abgerechnet werden?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: Wird (vereinbarungsgemäß) nach **Wohnfläche** abgerechnet, trägt der Vermieter grundsätzlich das **Leerstandsrisiko**.

Das heißt: Die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskostenanteile darf der Vermieter **nicht** auf die übrigen Mieter „umlegen“, sondern muss sie **selbst übernehmen**.

Das gilt nach der Entscheidung auch für Betriebskosten, die typischerweise verbrauchsabhängig sind, **wenn** sie im konkreten Fall wegen fehlender Verbrauchserfassung **nach Wohnfläche** verteilt werden.

Warnhinweis

- Leerstand ist ein klassischer Abrechnungsfehler: Wird der Verteiler „kleiner gerechnet“ (z. B. nur die bewohnten Quadratmeter), wirkt die Abrechnung zwar optisch plausibel – sie ist aber inhaltlich angreifbar und führt schnell zu Rückforderungen oder Kürzungen.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Bei einem Umlageschlüssel nach Wohnfläche ist grundsätzlich die **Gesamtwohnfläche des Hauses** (einschließlich leerstehender Wohnungen) als Nenner zugrunde zu legen.

Der Vermieter trägt dann automatisch den Kostenanteil, der rechnerisch auf die leerstehende Einheit entfällt. Gleiches gilt bei Verteilung nach Einheiten: Der Leerstand führt nicht dazu, dass „nur die bewohnten Einheiten“ zählen. Der Vermieter übernimmt den Leerstandsanteil als eigenen Kostenblock.

Merksatz

- ◆ Leerstand geht zulasten des Vermieters: Der auf leerstehende Einheiten entfallende Betriebskostenanteil darf nicht auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden.

Einordnung

- Das Urteil betrifft die **materielle Richtigkeit** der Abrechnung (richtige Verteilung). Es geht nicht um die formelle Prüfbarkeit, sondern um die Frage, ob der vereinbarte Umlageschlüssel korrekt angewendet wurde, ohne den Mieter durch Leerstand zu belasten.

Praxis-Hinweis



Weisen Sie den „Leerstandsanteil“ intern rechnerisch sauber aus (z. B. als eigene Zeile/Notiz in Ihrer Kalkulation). In der Abrechnung selbst reicht die korrekte Anwendung des Schlüssels – wichtig ist

aber, dass Ihre Rechenbasis (Gesamtfläche/Gesamteinheiten) den Leerstand **mit umfasst**.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter verteilt nach Wohnfläche, verwendet aber als Nenner nur die **bewohnten** Quadratmeter. Dadurch erhöhen sich die Mieteranteile – und der Leerstand wird faktisch auf die übrigen Mieter „umgelegt“.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet nicht, dass der Vermieter bei Leerstand keinerlei Kosten umlegen darf. Umlagefähig bleiben die Betriebskosten weiterhin – nur der Leerstandsanteil ist vom Vermieter zu tragen.

Das Urteil ist außerdem kein Sonderfall „Kulanz“, sondern eine Konsequenz aus der Bindung an den vereinbarten Umlageschlüssel.

BGH in einem Satz



Bei Leerstand darf der Vermieter die Betriebskosten nicht zulasten der verbleibenden Mieter umverteilen – den auf die leerstehenden Einheiten entfallenden Anteil trägt er selbst.

2. Verbrauchsermittlung bei gemischt genutzten Gebäuden

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 69/09

1. Der Sachverhalt

In einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnen + Gewerbe) wurden Wasserkosten abgerechnet. Der Gesamtverbrauch wurde über den Hauptzähler erfasst; der Verbrauch der Gewerbeeinheit wurde über einen Zwischenzähler gemessen.

Der Vermieter ermittelte den auf die Wohnungen entfallenden Verbrauch als **Differenz** (Gesamtverbrauch minus Gewerbeverbrauch) und verteilte diesen anschließend auf die Wohnungen nach dem vereinbarten Maßstab.

Der Mieter beanstandete die Abrechnung und verlangte eine „genauere“ Verbrauchserfassung.

2. Die rechtliche Kernfrage

Muss der Vermieter bei gemischter Nutzung **verschiedene Nutzergruppen** (Wohnen/Gewerbe) bzw. sogar jede Wohnung durch **gesonderte Zähler** erfassen – oder genügt eine **Differenzberechnung** (Gesamtzähler minus Zwischenzähler Gewerbe) zur Ermittlung des Wohnverbrauchs?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH bestätigt: Mangels besonderer Vereinbarung besteht **keine Pflicht**, die Nutzergruppen oder jede Wohnung durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen.

Der Vermieter darf den Verbrauch der Wohneinheiten **im Wege der Differenzberechnung** ermitteln, indem er den mittels Zwischenzähler gemessenen Verbrauch der Gewerbeeinheit vom Gesamtverbrauch laut Hauptzähler abzieht.

Warnhinweis

- Die Methode ist zulässig – aber nur so gut wie die Messbasis: Unklare Zählerzuordnung, fehlende Plausibilitätsprüfung oder „wackelige“ Ablesedokumentation führen schnell zu Streit über die materielle Richtigkeit.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Bei gemischt genutzten Gebäuden können Sie den Wohnverbrauch rechtssicher ermitteln, ohne eine vollständige Nutzergruppentrennung mit gesonderter Erfassung jeder Wohnung nachzurüsten – sofern keine abweichende Vereinbarung besteht.

Entscheidend ist eine saubere, nachvollziehbare Dokumentation von Hauptzähler- und Zwischenzählerständen sowie eine korrekte anschließende Verteilung innerhalb der Wohnnutzung nach dem vereinbarten Umlageschlüssel.

Merksatz

- ◆ Bei gemischt genutzten Gebäuden darf der Verbrauch der Wohneinheiten durch **Differenzberechnung** (Gesamtverbrauch minus gemessener Gewerbeverbrauch) ermittelt werden; eine gesonderte Erfassung aller Nutzergruppen ist ohne Vereinbarung nicht geschuldet.

Einordnung

- Das Urteil stärkt praxisübliche Abrechnungsmodelle bei
- Mischnutzung: Es geht nicht um „Perfektion“ der Messung, sondern um eine zulässige, nachvollziehbare Verbrauchsermittlung ohne zusätzliche Zählerpflichten.

Praxis-Hinweis

Halten Sie für den Abrechnungszeitraum bereit:

- Ablesebelege/Protokolle für Haupt- und Zwischenzähler,
- Zählerzuordnung (Skizze/Foto),
- sowie eine kurze Rechenzeile „Wohnverbrauch = Hauptzähler – Gewerbezwischenzähler“.

Das reduziert Einwände und erleichtert Belegeinsicht.

Typischer Praxisfehler

Der Gewerbezwischenzähler ist nicht eindeutig der Gewerbeeinheit zugeordnet (Zählerverwechslung/Einbau ohne Dokumentation). Dann wird die Differenzberechnung angreifbar, obwohl sie grundsätzlich zulässig ist.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet nicht, dass jede beliebige „Schätzung“ des Gewerbeanteils genügt. Zulässig ist die Differenzberechnung auf Basis **gemessener** Werte; zudem bleiben Verteilungsmaßstab und Plausibilität der Zahlen materiell prüfbar.

BGH in einem Satz

- ★ Bei Mischnutzung darf der Vermieter den Wohnverbrauch als **Differenz** aus Gesamtzähler und gemessenem Gewerbeverbrauch ermitteln – zusätzliche Zähler für Nutzergruppen oder jede Wohnung sind ohne Vereinbarung nicht erforderlich.

3. Das Wirtschaftlichkeitsgebot! Wie teuer darf es sein?

BGH, Urteil vom 25.01.2023 – VIII ZR 230/21
BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 340/10

1. Der Sachverhalt

In der Betriebskostenabrechnung erscheinen Kosten, die Mieter für **unverhältnismäßig** halten (z. B. durch externe Dienstleister, neue Systeme oder deutlich erhöhte Preise).

Der Mieter meint, der Vermieter habe das **Wirtschaftlichkeitsgebot** verletzt und verlangt, von den „unnötigen“ Mehrkosten freigestellt zu werden.

2. Die rechtliche Kernfrage

Welche Pflichten treffen den Vermieter nach dem **Wirtschaftlichkeitsgebot** – und wer muss im Prozess **darlegen und beweisen**, dass Betriebskosten „zu teuer“ bzw. unwirtschaftlich sind?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH ordnet das Wirtschaftlichkeitsgebot als **vertragliche Nebenpflicht** des Vermieters ein: Der Vermieter muss bei Maßnahmen und Entscheidungen, die die Betriebskosten beeinflussen, auf ein **angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis** Rücksicht nehmen.

Ein Verstoß kann zu **Schadensersatz** führen, der auf **Rückzahlung unnötiger Kosten** bzw. **Freistellung** gerichtet ist.

Zugleich präzisiert der BGH die **Prüfungslogik**: Eine Pflichtverletzung liegt nicht automatisch schon in der „Entscheidung für ein System/Vertrag“, insbesondere wenn ein Vertrag **vor** Abschluss des Mietvertrags bestand. Maßgeblich kann vielmehr sein, ob dem Vermieter **während** des Mietverhältnisses eine **Korrektur** (z. B. Kündigung/Änderung) möglich und wirtschaftlich zumutbar war und er diese nicht ergriffen hat.

Zur **Darlegungs- und Beweislast** (wichtige Praxislinie): Der Mieter muss einen Verstoß **konkret** darlegen; pauschaler Hinweis „zu hoch“ oder ein bloßer Betriebskostenspiegel genügt regelmäßig nicht.

Warnhinweis

- „Wie teuer darf es sein?“ hat **keine feste Prozentgrenze**. Entscheidend ist das konkrete **Kosten-Nutzen-Verhältnis** und die Frage, ob dem Vermieter eine **zumutbare Korrektur** möglich war.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Sie müssen nicht das billigste Angebot wählen. Sie sollten aber dokumentieren können, warum die Kosten **sachlich nachvollziehbar** sind (Leistungsumfang, besondere Umstände, Alternativen).

Wenn sich ein Vertrag oder System als dauerhaft „zu teuer“ erweist, kann relevant werden, ob eine **Anpassung/Kündigung** zumutbar gewesen wäre.

Merksatz

- ◆ Das Wirtschaftlichkeitsgebot verlangt ein **angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis**; ein Verstoß kann **Freistellung/Rückzahlung unnötiger Mehrkosten** auslösen.

Einordnung

- Das Thema ist typischerweise **materiell**: Die Abrechnung kann formell wirksam sein, streitig ist dann die **Angemessenheit** einzelner Kosten.

Gleichzeitig ist die **Darlegungs- und Beweislast** ein praktischer „Gatekeeper“: Ohne konkreten Vortrag kommt der Mieter oft nicht weit.

Praxis-Hinweis

- Sichern Sie bei kostenintensiven Positionen einfache „Verteidigungsunterlagen“: Leistungsbeschreibung, Anlass der Maßnahme, Vergleichsangebote/Marktcheck (mindestens stichprobenartig) und ggf. Notizen zu Verhandlungen.

Das ist oft entscheidender als lange Erläuterungen in der Abrechnung.

Typischer Praxisfehler

Es werden externe Zusatzleistungen eingekauft (z. B. „Management“- oder Komfortleistungen), ohne Leistungsumfang und Nutzen zu dokumentieren.

Im Streitfall wirkt das schnell wie „Nice-to-have auf Mieterkosten“.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist **kein Automatismus**, um jede teure Position zu kürzen. „Teuer“ genügt nicht; es kommt auf das konkrete **Kosten-Nutzen-Verhältnis** und – je nach Fall – auf die Möglichkeit einer **zumutbaren Korrektur** während des Mietverhältnisses an.

BGH in einem Satz



Betriebskosten dürfen umgelegt werden, aber der Vermieter muss ein **angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis** wahren; ein Verstoß kann zu **Freistellung von unnötigen Mehrkosten** führen.

4. Abgrenzung: Betriebskosten oder Verwaltungskosten?

§ 1, § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV); § 556 Abs. 1 BGB

1. Der Sachverhalt

In der Betriebskostenabrechnung erscheinen Positionen, bei denen unklar ist, ob es sich um **laufende Betriebskosten** oder um **Verwaltungskosten** handelt (z. B. Bankgebühren, Hausverwalterhonorar, Kontoführungsgebühren, Porto, Telefon, Buchhaltung, Rechtsberatung).

2. Die rechtliche Einordnung

Betriebskosten sind **laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten** des Eigentums/Gebrauchs, die durch das Grundstück/Gebäude laufend entstehen (§ 1 BetrKV).

Verwaltungskosten sind davon ausdrücklich ausgenommen (§ 1 BetrKV). Umlagefähig sind nur die Kostenarten aus dem Katalog des § 2 BetrKV (sofern im Mietvertrag vereinbart, § 556 Abs. 1 BGB).

Warnhinweis



„Irgendwie am Haus angefallen“ reicht nicht. Sobald die Kosten der **Organisation/Verwaltung** dienen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr,

Vertragsmanagement), sind es typischerweise **Verwaltungskosten** – und damit nicht umlagefähig.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das: Prüfen Sie jede Position mit zwei Fragen:

1. Ist es eine **laufende Bewirtschaftungskostenart** aus **§ 2 BetrKV**?
2. Oder ist es Aufwand für **Verwaltung/Organisation** (dann nicht umlagefähig)?

Merksatz

- ◆ Umlagefähig sind nur **Betriebskosten i.S.d. BetrKV**; **Verwaltungskosten** sind nach **§ 1 BetrKV** ausgeschlossen.

Einordnung

- Das ist ein **materieller Fehlerklassiker**: Die Abrechnung kann formell wirksam sein – aber einzelne Positionen sind inhaltlich nicht umlagefähig, weil sie Verwaltung betreffen.

Praxis-Hinweis

- Wenn Sie unsicher sind: Ordnen Sie die Position einer **BetrKV-Kostenart** zu (z. B. „Gebäudereinigung“, „Gartenpflege“). Wenn das seriös nicht geht, ist es häufig **keine** Betriebskostenposition.

Typischer Praxisfehler

Kontoführungsgebühren, Porto/Telefon der Verwaltung oder Verwalterhonorare werden als „sonstige Betriebskosten“ abgerechnet, ohne klare mietvertragliche Grundlage und ohne BetrKV-Zuordnung.

Was dieses Thema nicht bedeutet

Nicht jede „sonstige“ Ausgabe ist automatisch Verwaltungskosten – aber „sonstige Betriebskosten“ sind nur umlagefähig, wenn sie **ausdrücklich vereinbart** und **inhaltlich Betriebskosten** sind (laufend, Bewirtschaftung, nicht Verwaltung).



In einem Satz

Betriebskosten sind laufende Bewirtschaftungskosten nach BetrKV – Verwaltungskosten sind nach § 1 BetrKV ausgeschlossen.

Fristen, Zugang und Sperrwirkungen

Wann endgültig Schluss ist

1. Die Abrechnungsfrist des Vermieters

BGH, Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 190/06

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter rechnete innerhalb der Jahresfrist über Betriebskosten ab – verwendete dabei aber einen falschen Umlageschlüssel (z. B. Wohnfläche statt der vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteile).

Später wollte der Vermieter die Abrechnung korrigieren.

2. Die rechtliche Kernfrage

Wahrt der Vermieter die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auch dann, wenn die Abrechnung inhaltliche Fehler enthält? Und darf er nach Fristablauf noch zu Lasten des Mieters nachkorrigieren?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH sagt klar:

Die Frist ist gewahrt, wenn dem Mieter rechtzeitig eine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung zugeht. **Materielle Fehler** (z. B. falscher Umlageschlüssel) sind dafür unerheblich.

Warnhinweis

- Nach Ablauf der Abrechnungsfrist sind **zusätzliche Nachforderungen** grundsätzlich ausgeschlossen – auch dann, wenn der Fehler erst später auffällt.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis heißt das:

- **Frist** halten = fristgerechter **Zugang** einer formell prüfbaren Abrechnung (nicht Perfektion im Detail).
- Inhaltliche Fehler können streitig sein – sie machen die Abrechnung aber nicht automatisch „zu spät“.

Merksatz

- ◆ Die Abrechnungsfrist wird durch eine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung gewahrt. **Mehrforderungen durch nachträgliche Korrektur** sind nach Fristablauf grundsätzlich tabu (§ 556 Abs. 3 BGB).

Einordnung

Das Urteil trennt sauber:

- - Formell = Mindestangaben/Prüfbarkeit → relevant für die Fristwahrung.
 - Materiell = inhaltliche Richtigkeit (z. B. Umlageschlüssel) → kann Fehler sein, aber frisst die Frist nicht auf.

Praxis-Hinweis

Sichere Frist-Checkliste (Vermieter):

- ◆
 1. Abrechnung **spätestens bis Ende des 12. Monats** nach Ende des Abrechnungszeitraums **zustellen** (Zugang dokumentieren).
 2. Formelle Mindestangaben vollständig (Gesamtkosten, Schlüssel, Anteil, Vorauszahlungen).
 3. Wenn Sie korrigieren müssen: **innerhalb der Abrechnungsfrist** – danach nur noch **neutral/zugunsten** des Mieters realistisch.

Typischer Praxisfehler

„Ich hab's fristgerecht rausgeschickt“ reicht nicht – entscheidend ist **Zugang** beim Mieter.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Kein Freifahrtschein für Schlamperei: Inhaltliche Fehler bleiben Fehler – nur die **Fristwahrung** hängt nicht an der materiellen Richtigkeit.

BGH in einem Satz



Für die Abrechnungsfrist zählt die **formell ordnungsgemäße** Abrechnung – und nach Fristablauf sind **Nachforderungen durch Korrektur** grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Fristversäumnis: Ausnahme nur bei fehlendem Vertretenmüssen

BGH, Urteil vom 25.01.2017 – VIII ZR 249/15

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter rechnete Betriebskosten **erst nach Ablauf der 12-Monatsfrist** ab. Er berief sich darauf, dass ihm die erforderlichen Abrechnungsgrundlagen **nicht rechtzeitig vorlagen**.

2. Die rechtliche Kernfrage

Kann der Vermieter **trotz Fristablauf** noch eine Nachforderung verlangen, wenn er die Verspätung **nicht zu vertreten** hat (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB)?

3. Die Entscheidung des BGH

Grundsatz: **Nach Ablauf der Abrechnungsfrist sind Nachforderungen grundsätzlich ausgeschlossen** (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Ausnahme: Der Vermieter darf ausnahmsweise nachfordern, wenn er **konkret darlegt und beweist**, dass ihn an der verspäteten Abrechnung **kein Verschulden** trifft („nicht zu vertreten“).

Warnhinweis

- Die Ausnahme ‚nicht zu vertreten‘ ist eng. Ohne dokumentierte Bemühungen (Anfordern, Nachhaken, Fristen setzen) bleibt es beim Nachforderungsausschluss.

4. Bedeutung für den Vermieter

Wer sich auf „nicht zu vertreten“ beruft, braucht **Substanz statt Schlagwort**:

- Was hat der Vermieter wann unternommen, um rechtzeitig abrechnen zu können?
- Welche Unterlagen fehlten konkret?
- Welche Erinnerungen/Fristen/Nachfragen gab es?
- Warum war eine fristgerechte Abrechnung trotzdem objektiv nicht möglich?

Merksatz

- ◆ Wer die Abrechnungsfrist verpasst, verliert die Nachforderung – es sei denn, er kann konkret darlegen und beweisen, dass ihn an der Verspätung kein Verschulden trifft (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB).

Einordnung

Dieses Urteil ergänzt den Grundsatz „**Nach 12 Monaten ist Schluss**“ um die entscheidende **Ausnahme**:

- Eine Nachforderung bleibt **ausnahmsweise** möglich, wenn der Vermieter die Fristversäumnis **nicht zu vertreten** hat. Der BGH macht aber klar: Diese Ausnahme ist **eng** und funktioniert nur mit **substantiiertem Vortrag** (Zeitablauf, Ursache, eigene Bemühungen, Nachweise).



Praxis-Hinweis

Wenn absehbar ist, dass Unterlagen fehlen, sollten Sie **sofort dokumentieren**:

- **Welche Unterlagen** fehlen (konkret benennen)
- **Wann** Sie diese angefordert haben (Datum)
- **Wie oft** Sie nachgehakt haben (Erinnerungen)
- **Welche Frist** Sie gesetzt haben (Fristsetzung)
- **Welche Belege** das zeigen (E-Mails/Briefe)

So schaffen Sie überhaupt erst die Grundlage, um sich später auf § 556 Abs. 3 S. 3 BGB („nicht zu vertreten“) berufen zu können.

Typischer Praxisfehler

- „Der Verwalter/Messdienst war zu spät“ ohne Chronologie und Nachweise.
- Keine Dokumentation (E-Mails, Erinnerungen, Fristsetzungen).
- Abwarten statt Druck machen – und später auf „unverschuldet“ hoffen.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

- Nicht jede Verzögerung durch Dritte „rettet“ automatisch die Nachforderung.
- Die Ausnahme ist **eng**: Ohne belastbaren Vortrag bleibt es beim **Nachforderungsausschluss**.

BGH in einem Satz



Nach Fristablauf ist eine Nachforderung nur ausnahmsweise möglich – und nur, wenn der Vermieter die Verspätung konkret als nicht von ihm zu vertreten darlegt und beweist.

3. Formmangel setzt die Einwendungsfrist nicht in Gang

BGH, Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 27/10

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter rechnete Betriebskosten ab, **die Abrechnung war aber formell mangelhaft** (sie genügte den Mindestanforderungen an eine prüffähige Betriebskostenabrechnung nicht).

Der Mieter erhob seine Einwendungen **nicht innerhalb von 12 Monaten** nach Zugang dieser Abrechnung. Später berief sich der Vermieter darauf, der Mieter sei mit Einwendungen ausgeschlossen.

2. Die rechtliche Kernfrage

Beginnt die **12-monatige Einwendungsfrist** des Mieters nach **§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB** auch dann zu laufen, wenn die Betriebskostenabrechnung **formell unwirksam** ist – oder setzt die Frist zwingend eine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung voraus?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH entscheidet: **Der Zugang einer formell unwirksamen Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist nicht in Gang.**

Folge: Der Einwendungsausschluss nach **§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB** greift nicht, solange keine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung vorliegt.

Warnhinweis



Eine „irgendwie“ erteilte Abrechnung hilft nicht: **Formmängel können dazu führen, dass der Vermieter sich nicht auf Fristablauf berufen kann.**

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Wer sich auf den **Einwendungsausschluss** stützen will, braucht eine Abrechnung, die **formell prüffähig** ist (Mindestangaben müssen stimmen).
- Bei Formmängeln läuft die 12-Monats-Einwendungsfrist nicht an. Die Abrechnung bleibt daher auch später noch angreifbar, weil der Mieter seine Einwendungen nicht innerhalb eines Jahres geltend machen muss.

Merksatz



Die Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB beginnt **nur** mit Zugang einer **formell ordnungsgemäßen** Betriebskostenabrechnung.

Einordnung



Das Urteil trennt strikt: **Formell** (Prüfbarkeit/Mindestangaben) ist die Eintrittskarte für die Einwendungsfrist. **Materielle Fehler** sind eine andere Baustelle.

Praxis-Hinweis



Vor Versand prüfen: **Gesamtkosten, Umlageschlüssel, Berechnung des Mieteranteils und Abzug der Vorauszahlungen** – sonst riskieren Sie, dass die Einwendungsfrist gar nicht erst startet.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter verlässt sich darauf, dass der Mieter nach 12 Monaten „nichts mehr sagen darf“, obwohl die Abrechnung **formell mangelhaft** ist (z. B. fehlen Gesamtkosten, Umlageschlüssel oder die nachvollziehbare Berechnung des Mieteranteils).

Ergebnis: Der Vermieter verliert die gewünschte „Frist-Sicherheit“, weil die **Einwendungsfrist gar nicht läuft**.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung unbegrenzt Zeit für Einwendungen hat. Liegt eine **formell ordnungsgemäße** Abrechnung vor, gilt weiterhin die **12-monatige Einwendungsfrist** des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB – und danach sind Einwendungen grundsätzlich ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB), sofern keine Ausnahme greift.

★ BGH in einem Satz

Ohne formell ordnungsgemäße Abrechnung keine Einwendungsfrist – und damit kein sicherer Einwendungsausschluss.

4. Rückzahlungsanspruch bei Nichtabrechnung

BGH, Urteil vom 09.03.2005 – VIII ZR 57/04

1. Der Sachverhalt

Der Mieter hatte **Betriebskostenvorschüsse** gezahlt. Der Vermieter rechnete über den Abrechnungszeitraum **nicht innerhalb der gesetzlichen Frist** ab.

Der Mieter verlangte daraufhin die **Rückzahlung der geleisteten Vorschüsse**, weil eine Abrechnung ausblieb.

2. Die rechtliche Kernfrage

Kann der Mieter **Betriebskostenvorschüsse zurückverlangen**, wenn der Vermieter **nicht fristgerecht abrechnet** – und was passiert mit dem Rückzahlungsanspruch, wenn der Vermieter später doch noch abrechnet?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar:

- Rechnet der Vermieter **nicht fristgerecht** ab, kann der Mieter grundsätzlich die **Rückzahlung der für diesen Zeitraum gezahlten Vorschüsse** verlangen.
- Der Vermieter verliert durch Fristablauf zwar die Möglichkeit, **Nachforderungen** geltend zu machen (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).
- Der Rückzahlungsanspruch des Mieters dient aber nicht dazu, dem Mieter die Betriebskosten „zu schenken“.
- Sobald der Vermieter **wirksam abrechnet**, ist der Rückzahlungsanspruch **nicht mehr in dieser Höhe begründet**, soweit der Mieter nach der Abrechnung tatsächlich Betriebskosten schuldet.

Warnhinweis

- Ohne Abrechnung entsteht schnell ein **Rückzahlungsdruck**. Wer als Vermieter die Frist reißt, riskiert nicht nur den Verlust von Nachforderungen, sondern auch, dass der Mieter **Vorschüsse zurückfordert**.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Die fristgerechte Abrechnung ist Ihre **beste Absicherung**: Sie verhindert Rückzahlungsforderungen und erhält die Abrechnung „handlungsfähig“.
- Wenn die Frist bereits verstrichen ist, kann eine **wirksame Abrechnung** (auch nachträglich) helfen, den Rückzahlungsanspruch **zu neutralisieren**, allerdings bleibt der Nachforderungsausschluss bestehen.
- Dokumentieren Sie Abläufe und Fristen; organisatorische Versäumnisse gehen regelmäßig zu Ihren Lasten.

Merksatz

- ◆ Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, kann der Mieter Vorschüsse zurückverlangen; durch eine spätere wirksame Abrechnung entfällt der Rückzahlungsanspruch insoweit, wie der Mieter tatsächlich Betriebskosten schuldet.

● Einordnung

Das Urteil balanciert zwei Ziele: **Fristdisziplin** beim Vermieter (Sanktion: Nachforderungen ausgeschlossen) und **materielle Gerechtigkeit** (Betriebskosten sollen am Ende dort landen, wo sie hingehören – aber nur auf Basis einer Abrechnung).

Praxis-Hinweis

Erstellen Sie ein festes Abrechnungs-„Ritual“:

- Belege sammeln,
- Vorprüfung der Umlagefähigkeit,
- Schlüssel prüfen,
- Vorauszahlungen abgleichen,
- Abrechnung erstellen und **rechtzeitig zustellen**.

Wenn Sie schon verspätet sind: Abrechnung dennoch **sauber** nachholen (wirksam!), um Rückzahlungsforderungen nicht unnötig Raum zu geben.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter meint: „Wenn ich nicht abrechne, kann auch nichts passieren.“ Das Gegenteil ist der Fall: Der Mieter kann **Vorschüsse zurückverlangen** – und der Vermieter steht zusätzlich unter Zeitdruck, überhaupt noch eine wirksame Abrechnung vorzulegen.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter die Betriebskosten dauerhaft „behält“, nur weil der Vermieter zu spät ist.

Der Vermieter kann die Abrechnung zwar nicht mehr zur **Nachforderung** nutzen, aber eine **wirksame (wenn auch verspätete) Abrechnung** kann den Rückzahlungsanspruch des Mieters **insoweit entfallen lassen**, wie tatsächlich umlagefähige Kosten angefallen sind.

★ BGH in einem Satz

Ohne fristgerechte Abrechnung kann der Mieter Vorschüsse zurückverlangen – eine spätere wirksame Abrechnung nimmt dem

Rückzahlungsanspruch aber den Boden, soweit Betriebskosten tatsächlich geschuldet sind.

5. Zugang der Abrechnung – Beweislast des Vermieters

BGH, Urteil vom 21.01.2009 – VIII ZR 107/08

1. Der Sachverhalt

Der Vermieter behauptet, er habe dem Mieter die Betriebskostenabrechnung **rechtzeitig** übermittelt.

Der Mieter bestreitet den **Zugang**. Der Vermieter will sich dennoch auf die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) und ggf. auf den Einwendungsausschluss berufen.

2. Die rechtliche Kernfrage

Wer trägt die **Beweislast** dafür, dass die Betriebskostenabrechnung dem Mieter **zugegangen** ist – und reicht es aus, wenn der Vermieter nur den Versand behauptet?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: **Der Vermieter muss den Zugang der Abrechnung beweisen.**

Nicht der Mieter muss beweisen, dass er nichts erhalten hat. Entscheidend ist der **Zugang** beim Mieter, nicht das Absenden.

Gelingt der Nachweis nicht, gilt die Abrechnung als **nicht zugegangen** – mit allen Folgen (z. B. Fristversäumnis, keine Sperrwirkung/kein Einwendungsausschluss).

Warnhinweis

- „Ich habe es abgeschickt“ ist prozessual zu wenig. Ohne belastbaren Zugangsnachweis kann eine an sich richtige Abrechnung rechtlich wertlos werden.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Wer fristgerecht abrechnen will, muss den **Zugang** absichern.
- Das gilt besonders, wenn die Abrechnung knapp vor Fristablauf versendet wird.
- Ohne Zugangsnachweis riskieren Sie, dass Fristen nicht laufen und Sie sich auf Ausschlusswirkungen nicht berufen können.

Merksatz



Der Vermieter trägt die Beweislast für den Zugang der Betriebskostenabrechnung; der bloße Versandnachweis genügt nicht.

Einordnung



Das Urteil ist ein Klassiker zur prozessualen Seite der Betriebskostenabrechnung: Nicht „was stimmt“, sondern „was beweisbar ist“ entscheidet häufig den Prozess.

Praxis-Hinweis



Sichern Sie den Zugang z. B. durch **Boten/Zeugen (Einwurf in den Briefkasten mit Dokumentation)** oder andere belastbare Zustellwege. Versenden Sie nicht „auf den letzten Drücker“.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter verschickt die Abrechnung als normalen Brief, hat keinen Zeugen und keine Dokumentation – und steht im Streitfall mit leeren Händen, wenn der Mieter den Zugang bestreitet.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter jede Abrechnung durch schlichtes Bestreiten „aushebeln“ kann. Es bedeutet aber, dass der Vermieter organisatorisch so arbeiten muss, dass der Zugang **im Zweifel beweisbar** ist.

BGH in einem Satz



Ohne nachweisbaren Zugang keine fristwahrende Abrechnung – und den Zugang muss der Vermieter beweisen.

Belegeinsicht

Wie weit reicht das Prüfungsrecht des Mieters?

1. Umfang der Belegeinsicht

BGH, Urteil vom 09.12.2020 – VIII ZR 118/19

1. Der Sachverhalt

Die Vermieterin verlangte eine **Betriebskostennachzahlung**. Der Mieter wollte die Abrechnung prüfen und verlangte **Belegeinsicht** – nicht nur in Rechnungen, sondern auch in **Zahlungsbelege** (z. B. Kontoauszüge/Überweisungsnachweise).

Die Vermieterin gewährte nur Einsicht in Rechnungen. Der Mieter zahlte deshalb nicht.

2. Die rechtliche Kernfrage

Wie weit reicht das Einsichtsrecht des Mieters: beschränkt es sich auf **Rechnungsbelege** oder umfasst es auch **Zahlungsbelege**? Und darf der Mieter die Nachzahlung **vorläufig zurückhalten**, solange berechtigt verlangte Einsicht nicht gewährt wird?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar:

- Das Recht auf Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung erstreckt sich **nicht nur auf Rechnungen**, sondern **auch auf Zahlungsbelege**.
- Verweigert der Vermieter eine berechtigt verlangte Belegeinsicht, hat der Mieter gegenüber der Nachforderung ein **(temporäres) Leistungsverweigerungsrecht** aus **§ 242 BGB**, bis die Einsicht gewährt wird.

Warnhinweis

- Wenn Sie Zahlungsbelege nicht vorlegen, riskieren Sie, dass Ihre Nachforderung **vorläufig nicht durchsetzbar** ist – der Mieter darf die Zahlung bis zur ordnungsgemäßen Einsicht **zurückhalten**.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Belegeinsicht heißt: **Rechnung + Zahlungsnachweis** (zumindest, wenn der Mieter dies verlangt).
- Wer Nachzahlungen zügig realisieren möchte, sollte ein **geordnetes Belegpaket** bereithalten (Rechnungen, Zahlungsbelege, ggf. Verträge/Ableseunterlagen).
- Die Verweigerung kann den Mieter in eine **starke Position** bringen, weil die Zahlung bis zur Einsicht blockiert werden darf.

Merksatz

- ◆ Belegeinsicht umfasst auch **Zahlungsbelege**; ohne berechtigt gewährte Einsicht kann der Mieter die Nachzahlung **vorübergehend verweigern** (§ 242 BGB).

Einordnung

Der BGH stärkt die **Prüfbarkeit**: Der Mieter soll nachvollziehen können, ob die in der Abrechnung angesetzten Beträge **tatsächlich so bezahlt** wurden (z. B. keine Kürzungen, Gutschriften, Skonti etc.).

Praxis-Hinweis

Organisieren Sie Ihre Unterlagen pro Abrechnungsjahr nach Kostenart:

- 1. Rechnung,
 - 2. Zahlungsnachweis,
 - 3. ggf. Vertrag/Leistungsnachweis.
- Dann können Sie Belegeinsicht schnell gewähren – und vermeiden, dass Nachforderungen wegen Streit über Einsicht „stehen bleiben“.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter gewährt nur Einsicht in **Rechnungen** und sagt sinngemäß: „Ob ich gezahlt habe, geht Sie nichts an.“ Genau diese Abkürzung funktioniert nach VIII ZR 118/19 nicht – und führt oft dazu, dass der Mieter die Nachzahlung **zu Recht zurückhält**.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter automatisch dauerhaft nicht zahlen muss. Das Leistungsverweigerungsrecht ist **nur vorübergehend**: Sobald die berechtigt verlangte Einsicht gewährt wird, lebt die Zahlungspflicht wieder auf (vorausgesetzt, die Abrechnung ist ansonsten wirksam).

BGH in einem Satz



Zur Belegeinsicht gehören auch **Zahlungsbelege** – und bis zur berechtigten Einsicht darf der Mieter die Nachzahlung **vorläufig verweigern**.

2. Ort der Einsichtnahme

BGH, Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05

1. Der Sachverhalt

Der Mieter wollte die Betriebskostenabrechnung prüfen und verlangte vom Vermieter **Kopien** (Fotokopien/Ablichtungen) der Abrechnungsbelege, statt die Belege vor Ort einzusehen.

Der Vermieter bot **Belegeinsicht** an, lehnte aber die Übersendung von Kopien ab.

2. Die rechtliche Kernfrage

Wo ist die Belegeinsicht grundsätzlich zu erfüllen: **am Sitz/Wohnsitz des Vermieters** oder kann der Mieter Einsicht **am Mietort** verlangen?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH legt den Grundsatz fest: Die Belegeinsicht ist grundsätzlich **am Sitz/Wohnsitz des Vermieters** (bzw. in den Räumen eines Bevollmächtigten) zu nehmen. Eine „Bringschuld“ des Vermieters an den Mietort besteht regelmäßig nicht.

Warnhinweis



Wer als Vermieter Belegeinsicht anbietet, sollte sie **praktikabel** organisieren (Terminvorschläge, geordnete Unterlagen). Sonst

eskaliert das Thema schnell – obwohl der Ort an sich rechtlich zulässig ist.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Sie dürfen Belegeinsicht grundsätzlich **bei sich / beim Verwalter / Bevollmächtigten** anbieten.
- Liegt Ihr Sitz sehr weit vom Mietobjekt entfernt, kann es im Einzelfall sinnvoll sein, eine **praktische Lösung** anzubieten (z. B. Einsicht beim Verwalter am Ort oder – freiwillig – Kopien gegen Kostenerstattung), um Streit zu vermeiden.

Merksatz

- ◆ Die Belegeinsicht ist grundsätzlich **am Sitz des Vermieters** zu nehmen; eine Vorlage der Belege am Mietort ist regelmäßig nicht geschuldet.

Einordnung

Dogmatisch wird der Ort über den **Leistungsort** (nicht über „Bringschuld“) hergeleitet: Der Standard ist der Vermietersitz – Abweichungen sind vor allem eine Frage des Einzelfalls und der Zumutbarkeit.

Praxis-Hinweis

- ◆ Bieten Sie dem Mieter schriftlich **2–3 Termine** an, nennen Sie **Ort, Zeitfenster und Ansprechpartner**, und legen Sie die Belege **sortiert nach Kostenarten** bereit. Das ist häufig die beste Streitvermeidung.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter besteht zwar auf Einsicht „bei sich“, macht aber **keine konkreten Termine**, hat **unsortierte Belege** oder niemanden, der Fragen vor Ort beantworten kann. Dann wird aus einem klaren Grundsatz unnötig ein Konflikt.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter niemals eine ortsnahe Lösung verlangen kann. Bei **großer Entfernung** oder besonderen Umständen kann im Einzelfall eine andere Handhabung (z. B. Einsicht am Ort des Mietobjekts nach

Instanzrechtsprechung) diskutiert werden – der BGH-Grundsatz bleibt aber:
Regelfall ist der Vermietersitz.

BGH in einem Satz



Der Ort der Belegeinsicht liegt grundsätzlich beim Vermieter – der Vermieter muss die Belege regelmäßig nicht zum Mieter „bringen“.

3. Anspruch auf Kopien?

BGH, Urteil vom 19.01.2010 – VIII ZR 83/09

1. Der Sachverhalt

Der Mieter wollte die Betriebskostenabrechnung prüfen und verlangte vom Vermieter **Kopien** (Fotokopien/Ablichtungen) der Abrechnungsbelege, statt die Belege vor Ort einzusehen.

Der Vermieter bot **Belegeinsicht** an, lehnte aber die Übersendung von Kopien ab.

2. Die rechtliche Kernfrage

Besteht (bei preisfreiem Wohnraum) ein **Anspruch des Mieters auf Übersendung von Belegkopien** – oder genügt es, wenn der Vermieter **Einsicht in die Originalbelege** ermöglicht?

3. Die Entscheidung des BGH

Der BGH stellt klar: Der Mieter hat grundsätzlich **nur einen Anspruch auf Belegeinsicht**, nicht auf die **Überlassung/Übersendung von Kopien** der Abrechnungsbelegen.

Ein Anspruch auf Kopien kommt **nur ausnahmsweise** in Betracht, wenn dem Mieter die Einsichtnahme vor Ort **unzumutbar** ist.



Warnhinweis

Wer als Vermieter pauschal „keine Kopien“ sagt, sollte zumindest ein **praktikables Einsichtsangebot** machen (Termine, Ort, geordnete Unterlagen). Sonst eskaliert das schnell in Richtung Zurückbehaltungsrechte/Prozess.

4. Bedeutung für den Vermieter

Für die Praxis bedeutet das:

- Regelfall: **Einsicht ja, Kopien nein.**
- Ausnahme: Kopien/Übersendung können erforderlich sein, wenn die Einsicht für den Mieter **konkret unzumutbar** ist (Einzelfall).
- Saubere Organisation zahlt sich aus: Wenn Sie geordnete Belege und fixe Einsichtstermine anbieten, ist das Thema meist schnell erledigt.

Merksatz

- ◆ Der Mieter hat grundsätzlich **Belegeinsicht**, aber **keinen Anspruch auf Kopien** – Kopien nur im **Ausnahmefall** bei Unzumutbarkeit der Einsicht.

Einordnung

- Das Urteil schützt Vermieter vor einem „Kopier- und Versandservice“ als Regelfall, hält aber eine **Tür für Sonderfälle** offen, in denen die Vor-Ort-Einsicht nicht praktikabel oder unzumutbar ist.

Praxis-Hinweis

- ◆ Bieten Sie schriftlich 2–3 Einsichtstermine an, nennen Sie Ort/Zeitraumen und weisen Sie darauf hin, dass die Einsicht in **Originalbelege** erfolgt. Bei nachvollziehbarer Unzumutbarkeit können Sie als pragmatische Lösung **Kopien gegen Kostenerstattung** anbieten.

Typischer Praxisfehler

Der Vermieter verweigert Kopien **und** macht zugleich ein schlechtes Einsichtsangebot („irgendwann mal“, „keine Termine“, „Belege unsortiert“). Dann wird aus einer einfachen Belegeinsicht ein Streit über Rechte, Zumutbarkeit und Zahlungszurückhaltung.

Was dieses Urteil nicht bedeutet

Das Urteil bedeutet **nicht**, dass der Mieter nie Kopien bekommen kann. In **Ausnahmefällen** (Unzumutbarkeit der Vor-Ort-Einsicht) kann ein Anspruch auf Übersendung von Kopien in Betracht kommen.

★ BGH in einem Satz

Belegeinsicht ja – Kopien nur ausnahmsweise, wenn die Einsicht vor Ort unzumutbar ist.

Schlusskapitel

Die 10 häufigsten Fehler in der Praxis – eine Checkliste für Vermieter

Diese Liste ist die „letzte Kontrolle“, bevor Sie eine Betriebskostenabrechnung verschicken oder sich gegen Einwendungen wappnen müssen.

1) Frist verpasst (Abrechnungsfrist)

- ☐ Abrechnungszeitraum korrekt erfasst (Start/Ende).
- ☐ Abrechnung spätestens bis Ende des 12. Monats nach Zeitraumende **zugestellt** (Zugang belegbar).
- ☐ Bei Verzögerungen durch Dritte: Nachweise/Chronologie vorbereitet („nicht zu vertreten“).

2) Zugang nicht beweisbar

- ☐ Versandart gewählt, die den Zugang plausibel belegt (Dokumentation vorhanden).
- ☐ Datum, Empfängeradresse, Inhalt/Anlagen nachvollziehbar archiviert.
- ☐ Keine „Ich hab’s abgeschickt“-Beweisfalle.

3) Formelle Mindestangaben fehlen

- ☐ Gesamtkosten je Kostenart genannt.
- ☐ Umlageschlüssel angegeben.
- ☐ Anteil des Mieters rechnerisch dargestellt.
- ☐ Vorauszahlungen abgezogen und Ergebnis (Guthaben/Nachzahlung) ausgewiesen.

4) Umlageschlüssel falsch angewandt

- ☐ Vertrag/Anlage geprüft: Wohnfläche, Personen, Einheiten, Verbrauch – was gilt wirklich?
- ☐ Schlüssel im Rechenweg konsequent durchgezogen.
- ☐ Änderungen am Schlüssel nur, wenn rechtlich zulässig und dokumentiert.

5) „Korrektur zu Ungunsten“ nach Fristablauf

- ☐ Fehler gefunden? Dann: Korrektur **innerhalb** der Abrechnungsfrist.
- ☐ Nach Fristablauf keine Mehrforderungen „nachschieben“ (Ausnahme: „nicht zu vertreten“ gut belegbar).
- ☐ Korrekturtext so formuliert, dass klar ist: Berichtigung vs. neue Forderung.

6) Einwendungsfrist falsch eingeschätzt

- ☐ Einwendungsfrist des Mieters läuft **nur bei formell ordnungsgemäßer Abrechnung**.
- ☐ Bei Formmängeln: Einwendungen können auch später kommen – Risiko einpreisen.

7) Belegeinsicht unterschätzt oder falsch gehandhabt

- ☐ Belege vollständig und geordnet (Rechnungen, Verträge, Umlageschlüssel, Rechenblatt).
- ☐ Einsicht ermöglicht, bevor Sie auf „Zahlung“ drängen.
- ☐ Bei Streit: sauber trennen zwischen Einsicht, Kopien, Zahlungsbelegen und Erläuterungen.

8) Unklare Abgrenzung: Betriebskosten vs. Verwaltung/Instandhaltung

- ☐ Verwaltungskosten nicht umgelegt.
- ☐ Instandhaltung/Instandsetzung nicht in Betriebskosten „versteckt“.
- ☐ Typische Fehlpositionen vor Versand gegenchecken.

9) Mischobjekte / Sonderfälle nicht sauber behandelt

- ☐ Gewerbe/Wohnung: Verteilungsmaßstab plausibel, ggf. Vorwegabzug/Abgrenzung geprüft.
- ☐ Leerstand: richtige Behandlung im Umlageschlüssel (nicht „unter den Tisch“ fallen lassen).
- ☐ Nutzerwechsel: Zeitraum-/Personenwechsel sauber abgebildet.

10) Kommunikation/Prozessstrategie fehlt

- ☐ Abrechnungsschreiben enthält klare, sachliche Begleitzeilen (Frist, Zahlung, Kontakt).
- ☐ Bei Einwendungen: Antwort strukturiert (Formell → Materiell → Belege → Ergebnis).
- ☐ Alles, was später vor Gericht zählt, ist dokumentiert (Zugang, Belege, Rechenweg, Korrespondenz).



Für Vermieter
Betriebskosten selbst abrechnen

Praktisch, Schritt für Schritt
erfassen - zuordnen - umlegen

Jetzt kaufen!

Über Dipl.-Betr. Regine Marsch

Als langjährige Inhaberin eines Hausverwaltungsunternehmens betreute Regine Marsch mit ihrem Team über viele Jahre hinweg zahlreiche Miet- und Wohnungseigentumsverwaltungen.

Sie weiß, wo der Schuh drückt, und kennt die typischen Fragestellungen, Unsicherheiten und Fehlerquellen mit denen Vermieter bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung konfrontiert sind.

Wenn Sie als Vermieter die Betriebskostenabrechnung verstehen und selbst abrechnen wollen, dann empfehle ich Ihnen das Buch

Für Vermieter **Betriebskosten selbst abrechnen**

Mit diesem Buch gibt Regine Marsch ihre Praxiserfahrung weiter, um Ihnen die Erstellung der Betriebskostenabrechnung zu erleichtern.

Köln, Februar 2026



Schritt für Schritt
Betriebskostenabrechnungen
verstehen und selbst erstellen!



- ✓ € 19,90 (inkl. 7% MwSt.)
- ✓ Tabellen, Übersichten und Checkpunkte für den Überblick und sichere Entscheidungen!
- ✓ Ein durchgehendes Praxisbeispiel erklärt die einzelnen Arbeitsschritte!

Jetzt kaufen!

