

# Betriebskostenabrechnung

Abrechnung mit  
Fehlerpotenzial



# Betriebskostenabrechnung



ARMMYPICCA – stock.adobe.com

## Abrechnung mit Fehlerpotenzial

**Von Annette Jäger**

In diesem Jahr kommt der Betriebskostenabrechnung bei Mietverhältnissen sicherlich eine größere Bedeutung zu als sonst. Denn die Abrechnung vom Vermieter wird die Nachzahlungen für die Energiekosten 2022 enthalten und vielleicht auch höhere Abschläge vorsehen, wenn diese nicht schon früher erhöht wurden.

Es lohnt sich, einen genauen Blick auf die Rechnung zu werfen, denn hier schlummert Sparpotenzial für Mieterinnen und Mieter. Das liegt daran, dass Betriebskostenabrechnungen – auch Nebenkostenabrechnung genannt – fehleranfällig sind. Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbunds, nennt sie sogar den „Beratungsschlager“ bei Mietervereinen. Mieter suchen immer wieder Expertenrat wegen zu hoher oder falscher

Betriebskostenabrechnungen. In diesem Jahr kommen noch besondere Herausforderungen hinzu, was neue gesetzliche Regelungen zur Gas- und Strompreisabrechnung angeht und wie diese in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden.

Für Vermieter bedeutet dies, mit größter Sorgfalt vorzugehen, um Fehler zu vermeiden und um auch wirklich alle Kosten abzurechnen, die umlagefähig sind. Nicht zuletzt müssen Fristen eingehalten werden, sonst kann der Vermieter am Ende nicht mehr abrechnen.

Erfahren Sie als Mieter und Mieterinnen wie auch als Vermieter und Vermieterinnen auf den folgenden Seiten, was bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten ist.

# Was sind Betriebskosten?

## Betriebskosten: Definition

Betriebskosten sind gesetzlich verankert. Es gibt eine Betriebskostenverordnung, in der unter Paragraf 1 die Betriebskosten wie folgt definiert sind:

*Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch (...) bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes (...) und des Grundstücks laufend entstehen.“*

Ganz wichtig ist das Wörtchen „laufend“. Denn laufende, also wiederkehrende Betriebskosten, darf der Eigentümer einer Immobilie auf die Mieter umlegen. Kosten, die für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Gebäudes anfallen oder für die Verwaltung, dürfen nicht umgelegt werden.

Betriebskosten sind alle Kosten, die zusätzlich zur Miete anfallen. Oftmals wird auch von der „zweiten Miete“ gesprochen. Die Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete (= Nettokaltmiete) und den Wohnnebenkosten (= Betriebskosten). Sie machen gemeinsam die Gesamtmiete aus (= Bruttowarmmiete).

Zu den Wohnnebenkosten gehören alle Ausgaben, die fürs Wohnen anfallen: Heizung, Strom und Wasser, Müllabfuhr, Reinigungsarbeiten und vieles mehr. Welche Betriebskosten zu leisten sind, ist über eine Vereinbarung im jeweiligen Mietvertrag verankert. Geregelt ist das in Paragraf 556, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die Nebenkosten werden zwar monatlich mit der Miete fällig, aber einmal im Jahr erhalten Mieter eine Jahresabrechnung – und zwar nach Ablauf des Jahres, in dem die Nebenkosten angefallen sind. Mieter werden also im Laufe des Jahres 2023 die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 erhalten.



## Diese Posten können abgerechnet werden

Es sind genau 17 Positionen, die Vermieter auf ihre Mieter umlegen dürfen. Sie sind in der Betriebskostenverordnung unter dem Titel „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) Paragraf 2 Aufstellung der Betriebskosten“ aufgeführt.

Diese Posten gehören zu den Betriebskosten (Auswahl), die der Vermieter auf die Mieter umlegen darf:

- **Grundsteuer**
- **Straßenreinigung und Müllbeseitigung**
- **Wasserversorgung (u.a. Wassergebühren, Kosten für Wasseruhr und Wartung von Wassermengenreglern). Berechnung erfolgt pro Kopf oder nach Wohnfläche. In Neubauten sind jeweils eigene Wasserzähler pro Wohnung vorgeschrieben, dies ermöglicht eine Abrechnung nach Verbrauch**
- **Betrieb aller Arten von Heizungsanlagen inklusive Kosten u.a. der Überwachung und Pflege der Anlage**
- **Betrieb eines Aufzugs**
- **Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**
- **Gartenpflege**
- **Beleuchtung (z.B. Außenbeleuchtung, Licht auf Treppen, Fluren, Kellern, Waschküchen)**
- **Schornsteinreinigung**
- **Sach- und Haftpflichtversicherung (z.B. Wohngebäudeversicherung, Haftpflicht auch für Öltank und Aufzug)**
- **Hauswart oder Hausmeister**
- **Kabelanschluss**



Kzenon – stock.adobe.com



Andrey Popov – stock.adobe.com



Smole – stock.adobe.com



Sigrix – stock.adobe.com



**Als Faustregel gilt bei der Betriebskostenabrechnung, dass alle laufenden Kosten, die jedes Jahr, also ganz regelmäßig entstehen, abgerechnet werden können. Einmalige Kosten, wie Reparaturkosten, können nicht auf die Mieter umgelegt werden.**

## So teuer sind Nebenkosten im Durchschnitt

Die Höhe von Nebenkosten variiert stark. Energiekosten orientieren sich zum Beispiel am individuellen Verbrauch. Außerdem kommt es darauf an, ob jemand in einer älteren oder neuen Immobilie lebt und wo er in Deutschland wohnt, denn es gibt große regionale Unterschiede.

Es gibt allerdings Durchschnittswerte, die eine Orientierung darstellen, ob man hohe oder eher niedrige Nebenkosten bezahlt. Der Deutsche Mieterbund legt regelmäßig einen Betriebskostenspiegel vor, der aktuellste stammt aus dem Jahr 2018. In dem Jahr fielen im Durchschnitt 2,17 Euro pro Quadratmeter pro Monat an Betriebskosten an. Werden alle möglichen Betriebskosten laut Verordnung berücksichtigt, können Betriebskosten auch 2,88 Euro pro Quadratmeter pro Monat betragen. Mit der Energiekostensteigerung ist davon auszugehen, dass die durchschnittlichen Betriebskosten mittlerweile erheblich gestiegen sind. Nicht nur Preise für die sogenannten warmen Nebenkosten (Heizung und Warmwasser) sind gestiegen, sondern auch die kalten Nebenkosten, wenn auch moderater. Hier schlagen sich erhöhte Strompreise nieder, etwa für die Beleuchtung von gemeinsamen Wohnflächen oder für den Betrieb eines Aufzugs. Auch gestiegene Personalkosten lassen Betriebskosten steigen.



**Bei steigenden Strompreisen lohnt sich ein genauer Kostenvergleich ganz besonders. Mit dem Stromvergleich von [biallo.de](https://www.biallo.de) sehen Sie, wie viel Geld Sie bei einem Anbieterwechsel sparen können.**

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) hat die Entwicklung der Wohnnebenkosten 2022 in den Blick genommen und folgende Feststellung gemacht:

„Auf Basis von Mietwohnungsinseraten kann gezeigt werden, dass sich die Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten innerhalb eines Jahres um durchschnittlich 48 Prozent erhöht haben. Für Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stiegen die Abschlagszahlungen um 56 Prozent an. Auf Mieter kommt damit eine hohe finanzielle Mehrbelastung zu. Für eine 75-Quadratmeterwohnung bedeutet dies jährliche Mehrkosten von durchschnittlich 506 Euro. Für Wohnungen mit besonders hohen Abschlagszahlungen können Mehrkosten von bis zu 900 Euro auftreten. In Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, haben sich die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten im Falle einer 75-Quadratmeterwohnung um durchschnittlich 568 Euro erhöht.“

(Quelle: Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2022, Wohnnebenkosten in Deutschland. Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede, Studie im Auftrag der d.i.i. - Deutsche Invest Immobilien AG, Köln).

TIPP

Mit modernen Thermostaten lassen sich Heizkosten sparen. Wie das geht, lesen Sie im [Spartipp von biallo.de](https://www.biallo.de) zum Thema Heizkosten.

## So ermitteln Sie als Mieter Ihr Sparpotential

Gerade in [Zeiten hoher Energiekosten](#) lohnt es sich, den Blick auf das Sparpotential der Nebenkostenabrechnung zu werfen. Denn manche Kosten richten sich nach dem individuellen Verbrauch, man spricht dann von verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Das betrifft in erster Linie die Energiekosten – Heizung und Warmwasser. An dieser Stelle haben es also Mieter selbst in der Hand, die Kosten etwas zu senken.

Der [Deutsche Mieterbund](#) bietet auf seiner Homepage einen [Betriebskostenrechner](#) an. Wer sich die Mühe macht, die letzte Nebenkostenabrechnung zur Hand zu nehmen, kann seine Daten eingeben. Als Mieter oder Mieterin erfahren Sie am Ende nicht nur, ob Ihre Kosten im Durchschnitt liegen, sondern auch, wo sich noch Sparpotential verbirgt.



TIPP

Sparpotential ergibt sich bei der Nebenkostenabrechnung auch dadurch, dass Sie die Rechnung auf Fehler überprüfen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass Ihnen Ihr Vermieter Posten berechnet, die in der Abrechnung nichts zu suchen haben. Diese müssen Sie natürlich auch nicht bezahlen. Lesen Sie mehr dazu im folgenden Abschnitt.

# Betriebskostenabrechnung: Das müssen Mieter wissen

## So prüfen Sie als Mieter die Rechnung

Mieter und Mieterinnen sind gut beraten, ihre Nebenkostenabrechnung genau zu prüfen. Wie zuvor erwähnt: Die Abrechnung ist fehleranfällig. Zwar sind die 17 Posten in der Betriebskostenverordnung klar benannt, doch zu jedem dieser Posten gibt es unzählige Urteile des Bundesgerichtshofs. Das zeigt, wie viel Interpretationsspielraum in den einzelnen Positionen steckt.

Am besten nehmen Sie sich zur Überprüfung der Abrechnung die Rechnung vom vorangegangenen Jahr vor und gehen Posten für Posten durch. An vielen Stellen müssten die Kosten annähernd genauso hoch sein wie im vergangenen Jahr. Natürlich steigen Kosten für Müllgebühren, den Schornsteinfeger oder die Heizungswartung. Aber große Ausreißer sollte es nicht geben. Sollten doch große Preissprünge in der Abrechnung enthalten sein, dann sollten Sie die Posten

genauer überprüfen. Als Mieter oder Mieterin haben Sie die Möglichkeit und das Recht, die Rechnungsbelege beim Vermieter einzusehen. Sie dürfen die Belege sogar abfotografieren.

## Diese Posten dürfen Vermieter Nicht abrechnen

Einige Kosten dürfen Vermieter nicht auf die Mieter umlegen. Dazu gehören etwa Reparaturarbeiten oder andere Arbeiten, die einmalig anfallen. So darf zum Beispiel die Pflege eines Gartens abgerechnet werden, nicht aber die Neuanlage des Gartens. Auch die Anschaffung oder die Mietkosten von Rauchmeldern können nicht berechnet werden, genauso wenig wie Bank- und Kontoführungsgebühren oder Beiträge für eine Rechtsschutzversicherung. Bei diesen Posten passieren besonders viele Fehler:

## Hauswart:

Vermieter dürfen Kosten für einen Hausmeister auf ihre Mieter umlegen. Doch nicht alle Tätigkeiten eines Hausmeisters können den Mietern und Mieterinnen in Rechnung gestellt werden. Leider sind die Kosten für den Hausmeister oft nicht sehr transparent aufgeschlüsselt, sondern sind häufig pauschal genannt. Hier lohnt sich ganz besonders ein Vergleich mit der Position des Jahres zuvor. Sind die Kosten erheblich teurer, kann das ein Hinweis darauf sein, dass einmalige Kosten abgerechnet werden, die sonst nicht üblich und auch nicht erlaubt sind. Führt der Hausmeister etwa Reparaturarbeiten aus, dann gehören diese Kosten nicht in die Nebenkostenabrechnung. Auch Werkzeuge, die dafür nötig sind, dürfen dem Mieter nicht anteilig in Rechnung gestellt werden.

## Sonstiges:

Punkt 17 in der Betriebskostenverordnung lässt dem Vermieter Spielraum und ist damit auch fehleranfällig. Der Punkt heißt „Sonstige“ und hier kann der Vermieter Betriebskosten umlegen, die in den Punkten eins bis 16 der Verordnung nicht erfasst sind. Welche Kosten unter „Sonstige“ fallen, muss der Vermieter allerdings im Mietvertrag konkret benennen.

Welche Posten hier abgerechnet werden können, ist aus zahlreichen Gerichtsurteilen hervorgegangen. So gehört zum Beispiel eine regelmäßige Dachrinnenreinigung dazu wie auch die Wartung und Befüllung von Feuerlöschern, aber auch die regelmäßige Prüfung von Blitzschutzanlagen. Hier gilt genauso wie bei anderen Betriebskosten auch: Sie müssen regelmäßig anfallen.



Alena – stock.adobe.com

Manchmal werden Posten doppelt berechnet. Wenn der Hausmeister beispielsweise auch die Gartenpflege

## Doppelte Berechnung:

übernimmt, dann ist dieser Posten unter dem Punkt „Hauswart“ bereits abgerechnet und darf nicht noch einmal unter dem Posten „Gartenpflege“ in Rechnung gestellt werden. Das geschieht auch öfter mit Beleuchtungskosten, die für ausgewiesene Räume berechnet werden, aber bereits im Posten für Allgeminstrom enthalten sind.



## Fehler entdeckt? So handeln sie richtig

Wenn Sie als Mieter einen Fehler in der Nebenkostenabrechnung entdeckt haben, sollten Sie Ihren Vermieter zunächst auffordern, die entsprechenden Rechnungsbelege vorzulegen. Das sollten Sie schriftlich machen. So gehen Sie auch vor, wenn Sie fehlerhafte Posten in der Abrechnung entdeckt haben. Begründen Sie Ihre Annahme und bitten Sie um eine neue, korrekte Abrechnung. Mietervereine leisten bei dieser Prüfung wertvolle Hilfe, denn dem Laien erschließt sich oft nicht, wo genau der Fehler liegt. Im besten Fall lässt sich der Fehler einfach klären und bereinigen. Wenn das nicht möglich ist, sollte man sich juristischen Beistand suchen.



**Ist die Betriebskostenabrechnung korrekt und sollten noch Nachzahlungen anfallen, haben Sie 30 Tage lang Zeit, Ihre Rechnung zu bezahlen.**



## Energiekosten und Abschläge: Das müssen Mieter beachten

In der Nebenkostenabrechnung werden sich erstmals auch Nachzahlungen für Energiekosten niederschlagen. Denn die vereinbarten Abschläge haben sicherlich nicht ausgereicht, um die gestiegenen Kosten im Jahr 2022 zu decken. Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass die Abschläge für Gas erhöht werden. Abschläge sind die regelmäßigen monatlichen Zahlungen, deren Höhe sich nach Ihrem durchschnittlichen Verbrauch richten und natürlich auch nach dem Preis für die Energie. Steigen die Preise, werden auch die Abschläge erhöht.

Hat der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt, darf er auch die Abschläge erhöhen, sofern dies notwendig ist. Mieter sollten prüfen, ob der aktuelle Energiepreis und der Verbrauch auch in Relation stehen und sich daraus eine korrekte Abschlagshöhe ergibt. Dann müssen Mieter die Erhöhung natürlich bezahlen. Wenn sie damit finanziell überfordert sind, stehen ihnen womöglich Hilfen zu.

**Mehrwertsteuer:** Zu beachten ist bei der Betriebskostenabrechnung für 2022, dass die Mehrwertsteuer für Gas im Zeitraum zwischen Oktober 2022 und März 2024 von 19 auf sieben Prozent für Gas (und Fernwärme) gesenkt wurde. Diesen reduzierten Mehrwertsteuersatz muss der Vermieter auch an seine Mieter weitergeben.

**Dezember-Abschlag:** Auch den sogenannten „Dezember-Abschlag“ sollten Mieter im Blick haben. Für den Monat Dezember 2022 hat der Gesetzgeber einen Erlass der Abschlagszahlungen beschlossen. Das heißt, Energiebezieher müssen für diesen Monat keinen Abschlag bezahlen – der Vermieter muss diese Einsparung an seine Mieter weitergeben. In der Nebenkostenabrechnung 2022 sollte das berücksichtigt sein.

**Gaspreisbremse:** Ab März 2023 gilt die Gaspreisbremse, rückwirkend ab Januar; und ebenso gilt eine Strompreisbremse. Da der Mieter seinen individuell verbrauchten Strom aber in der Regel über einen eigenen Vertrag bezahlt, ist der Strom nicht Bestandteil der Betriebskostenabrechnung. Das bedeutet eine finanzielle Entlastung auch für Mieter. Mit der Gaspreisbremse gilt für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs von Gas ein Kostendeckel von zwölf Cent pro Kilowattstunde beziehungsweise 9,5 Cent bei Fernwärme. Erst für den Verbrauch, der darüber liegt, fallen die aktuellen Marktpreise an. Für manche Mieter kann das bedeuten, dass sich ihre Abschläge, die jetzt mit Vorlage der Betriebskostenabrechnung vielleicht ganz erheblich erhöht wurden, wieder reduzieren werden können. Denn der Vermieter muss die Entlastung natürlich an den Mieter weitergeben. Dabei gelten folgende Regelungen:



Wolfiler – stock.adobe.com

Wurden im Jahr 2022 bereits die Abschläge erhöht, so müssen diese im Zuge der Preisbremse, sofern sich die Abschläge dadurch verringern, sofort angepasst werden. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kostenreduzierung sofort weiterzugeben. Das gilt auch für Neuverträge. Würde sich die Anpassung aber nur geringfügig auswirken, also um weniger als zehn Prozent, dann muss keine Abschlagsanpassung erfolgen. Sind die Abschläge im Jahr 2022 noch nicht erhöht worden und ist jetzt eine Erhöhung von mehr als zehn Prozent nötig, dann dürfen die Abschläge angepasst werden.

Ein Problem bleibt aber bestehen: Mieter haben keinen Einblick in die Energiekosten des Vermieters und damit auch nicht, wie sich die Abschlagszahlungen unter Einfluss der Gaspreisbremse verhalten. Es bleibt nur, darauf zu vertrauen, dass der Vermieter die Abrechnung zeitnah und korrekt vornimmt.



**Viele ärgern sich über drastisch steigende Energiepreise. Strom- und Gasanbieter erhöhen immer wieder die Vorauszahlungen enorm. Dürfen die Energieversorger die Preise für die Vorauszahlungen einfach anheben? Mehr dazu erfahren Sie in unserem Ratgeber zu [erhöhten Vorauszahlungen für Strom und Gas](#).**



gopixa – stock.adobe.com



**Die Strompreise steigen seit Jahren kontinuierlich an. Da lohnt sich ein genauer Kostenvergleich ganz besonders. Mit dem [Stromvergleich](#) von [biallo.de](#) sehen Sie, wie viel Geld Sie bei einem Anbieterwechsel sparen können.**

## So können Sie Nebenkosten von der Steuer absetzen:

Als Mieter oder Mieterin können Sie manche Nebenkosten von der Steuer absetzen. In Frage kommen alle Positionen, die als sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen gelten, maßgeblich ist §35 des Einkommensteuergesetzes (EStG). In Frage kommen zum Beispiel Ausgaben für Hausmeister, Gärtner, Winterdienst oder Gebäudereinigungsdienste. Manche Posten fallen unter Handwerkerkosten, die auch abgesetzt werden können. Dazu gehören Ausgaben für den Schornsteinfeger, die Wartung von Aufzügen und Heizung, eine Dachrinnenreinigung oder einen Zählertausch.

Mieter können in der Steuererklärung jeweils die relevanten Betriebskosten des Vorjahres angeben.



**Mieter und Mieterinnen können auch haushaltsnahe Dienstleistungen unabhängig von der Betriebskostenabrechnung steuerlich geltend machen. Das gilt zum Beispiel für Kosten für eine Reinigungskraft, die die Wohnung säubert, oder für einen Fensterputzdienst, sofern sie auf geringfügiger Basis beschäftigt sind. Auch Handwerkerarbeiten in der eigenen Wohnung können abgesetzt werden.**

In der Regel weist der Vermieter die steuerlich relevanten Positionen in der Betriebskostenabrechnung aus. Außerdem müssen Personal- und Materialkosten getrennt aufgezeigt sein. Sollte Ihr Vermieter oder Ihre Vermieterin eine solche Auflistung nicht vorlegen, bitten Sie sie darum, diese nachzuliefern. Eine Bearbeitungsgebühr darf dafür nicht anfallen. In diesem Umfang können Sie von Steuerermäßigungen profitieren:

### Haushaltsnahe Dienstleistungen:

20 Prozent der Arbeitskosten, maximal 4.000 Euro beantragen.

### Handwerkerleistungen:

20 Prozent der Arbeitskosten, Steueranrechnung beantragen, maximal 1.200 Euro pro Jahr.



Natalia Klenova – stock.adobe.com

## INFO !

**Lesen Sie mehr dazu in unserem Ratgeber, wie Mieter mit Mietnebenkosten Steuern sparen können.**



# Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](http://www.biallo.de/bibliothek)

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen  
[biallo.de/Newsletter](http://biallo.de/Newsletter)



## Newsletter

immer aktuell informiert

# Betriebskostenabrechnung: Das müssen Vermieter wissen

## Diese Fristen gelten bei der Betriebskostenabrechnung

Mit der Nebenkostenabrechnung haben Sie als Vermieter ein Jahr lang Zeit, maximal bis zum 31. Dezember des Folgejahres. Die Abrechnung für das Jahr 2022 müssen Sie also bis zum 31. Dezember 2023 vorlegen. Diese Frist sollten Sie nicht versäumen, denn wenn Sie abgelaufen ist, haben Sie keinen Anspruch mehr auf eventuelle Nachzahlungen, die noch ausstehen. Wohl aber hat Ihr Mieter einen Anspruch auf ein Guthaben, wenn die Nebenkostenabrechnung ein solches ergibt.

## Bei diesen Posten müssen Vermieter aufpassen

Für Vermieter gilt das, was wir unter dem Punkt „Diese Posten können abgerechnet werden“ bereits erläutert haben, aber auch unter „Diese Posten dürfen Vermieter nicht abrechnen“. Grundsätzlich sollten Sie als Vermieter darauf achten, eine korrekte, detaillierte Abrechnung vorzulegen. Das erspart Ihnen Ärger und Sie erhalten schneller eventuell ausstehende Nachzahlungen. Kommt es nämlich zu Nachprüfungen durch den Mieter wegen eventuell falscher Abrechnungsposten, ist die Zahlfrist von 30 Tagen für Nachzahlungen ausgesetzt.

## Diese Fehler machen Vermieter häufig bei der Abrechnung

Rechnen Sie nur laufende Kosten ab. Einmalige Kosten wie Reparatur-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten können Sie nicht auf Ihre Mieter umlegen.

Auch Verwaltungskosten oder Bankkosten sowie Beiträge für eine Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung können Sie nicht umlegen.

Achten Sie darauf, unter dem Posten Hausmeisterkosten nur solche Kosten abzurechnen, die der Wartung oder Pflege dienen. Erledigt der Hausmeister auch Reparaturarbeiten, können Sie diese nicht als Betriebskosten abrechnen.

Aufgepasst bei doppelter Abrechnung: Gerade beim Posten Hausmeisterkosten geschehen Fehler. Ein Hausmeister übernimmt oft viele verschiedene Dienste. Wenn er auch den Winterdienst und die Gartenpflege übernimmt, dann dürfen diese Posten nicht ein weiteres Mal unter der Rubrik „Winterdienst“ und „Gartenpflege“ in Rechnung gestellt werden. Das gleiche gilt für die Schornsteinreinigung. Wenn dieser Posten bereits in den Heizkosten enthalten ist, kann er nicht nochmal separat unter der Rubrik „Schornsteinfeger“ behandelt werden.

Listen Sie unter Position 17 „Sonstiges“ detailliert auf, welche Posten Sie unter diesem Punkt abrechnen. Rechnen Sie nur wiederkehrende, regelmäßige Kosten ab.

Kommen neue Positionen bei der Betriebskostenabrechnung hinzu, etwa weil in das Haus ein Aufzug eingebaut wurde und jetzt unter anderem Wartungskosten anfallen, dann müssen Sie diese Posten im Mietvertrag ergänzen, um sie abrechnen zu können.



## Was Vermieter zur Gaspreisbremse wissen müssen

Neue gesetzliche Regelungen zum Dezember-Abschlag 2022 und zur Gaspreisbremse, die ab März – rückwirkend ab Januar 2023 – gilt, stellen Vermieter vor große Herausforderungen bei der Abrechnung. Relevant wird das in vollem Ausmaß erst mit der Nebenkostenabrechnung 2023. Trotzdem gibt es auch jetzt schon einiges zu beachten.

**Dezember-Abschlag:** Der Staat hat einmalig im Dezember 2022 den Abschlag für Gas- und Fernwärme übernommen. Denken Sie bei der Betriebskostenabrechnung 2022 daran, den eingesparten Dezember-Abschlag für Gas an ihre Mieter weiterzugeben.

**Mehrwertsteuer:** Seit 1. Oktober 2023 gilt eine reduzierte Mehrwertsteuer auf Gas und Fernwärme. Es gelten sieben statt 19 Prozent. Beachten Sie dies bei der Abrechnung.

**Abschläge:** Sie dürfen aufgrund gestiegener Gaspreise höhere Abschläge von Ihren Mietern verlangen. Dazu müssen Sie aber die Heizkostenabrechnung vorlegen. Sie können Ihren Mietern für das laufende Jahr 2023 Zwischenrechnungen vorlegen und die Abschläge anpassen.

**Gaspreisbremse ab 2023:** Wenn Sie von Ihren Mietern bereits im Jahr 2022 erhöhte Abschläge verlangt haben, dann müssen sie die Preisbremse (gültig ab März, rückwirkend ab Januar) sofort an ihre Mieter weitergeben und die Abschläge anpassen. Das gilt auch für Mietneuverträge.



Stockfotos-MG – stock.adobe.com

## Was passiert, wenn der Mieter nicht bezahlt

Der Mieter ist verpflichtet, Nachzahlungen zu leisten, genauso wie die Miete zu bezahlen ist. Nicht gezahlte Nebenkosten sind grundsätzlich ein Kündigungsgrund.

## So können Sie Nebenkosten von der Steuer absetzen

Vermieter müssen die Betriebskostenzahlungen ihrer Mieter als Mieteinnahmen in der Steuererklärung angeben. Sie können diese danach aber auch noch als Werbungskosten absetzen.

## Das gilt bei Betriebskosten und Kautio

Üblicherweise werden die Nebenkosten abgerechnet, wenn ein Mieter auszieht. Ist allerdings davon auszugehen, dass noch Nachzahlungen zu leisten sind – etwa aufgrund gestiegener Energiekosten oder weil das in der Vergangenheit auch schon so der Fall war – dann dürfen Sie als Vermieter einen Teil der Mietkaution einbehalten, um offene Kosten damit zu begleichen.

**TIPP**

In einem weiteren Ratgeber von [biallo.de](https://www.biallo.de) finden Vermieter Tipps für eine erfolgreiche Vermietung gelingt.



# biallo.de

**Ihr Geld verdient mehr.**

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Bahnhofstr. 25  
Postfach 1148  
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0  
Telefax: 08192 93379-19  
E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,  
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube



Twitter



Instagram



Facebook



LinkedIn



<sup>1</sup> Legende Quellen

**Verwendete Quellen:**

Deutscher Mieterbund: <https://www.mieterbund.de/dmb/deutscher-mieterbund.html>

Betriebskostenverordnung: [https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/_2.html)

Gesetz zu Betriebskostenabrechnung: [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_556.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556.html)

Betriebskostencheck: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostencheck.html>

Nebenkostenanstieg: <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-analyse-der-zeitlichen-entwicklung-und-regionalen-unterschiede-2022.html>

Gas- und Strompreis: <https://www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/energie/gaspreisbremse-strom-preisbremse-dezemberabschluss-faq-zur-energiekrise-76138>

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/energiepreisbremsen-2145728>

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf.

Sie können uns erreichen unter [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0.

Weitere Infos unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Es ist uns jedoch gesetzlich untersagt, individuell fachlich zu beraten.