

Erika Mustermann  
Beispielstraße 12  
12345 Musterstadt

Firma  
Immobilien Muster GmbH  
Exempel Weg 7  
12345 Musterstadt

Musterstadt, den ...

**Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr ...**  
**Mieternummer: 08/15**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Meier,

ich habe Ihre Betriebskostenabrechnung vom ... erhalten.

Eine Betriebskostenabrechnung muss stets die Gesamtkosten, den Verteilungsschlüssel, die Berechnung des Anteils der einzelnen Mieter und die Vorauszahlungen enthalten. Zudem muss die Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus für einen juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter nachvollziehbar sein. Diesen Anforderungen entspricht Ihre Abrechnung nicht. *<Begründung>* Damit ist Ihre Betriebskostenabrechnung bereits formell unwirksam (Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.05.2011 - VIII ZR 240/10).

In der Abrechnung sind außerdem Positionen enthalten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass insbesondere die Kosten für die Hausverwaltung, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Gebäudereinigung sowie Beiträge für eine Mietausfallversicherung nicht umlagefähig sind. Ferner haben Sie in der Abrechnung Hausmeisterkosten mit einem Betrag in Höhe von 5.000,00 EUR angesetzt, obwohl in dem Mehrfamilienhaus \_\_\_\_\_ überhaupt kein Hausmeister tätig ist.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich aus den genannten Gründen einstweilen nicht bereit bin, die von Ihnen verlangte Betriebskostennachzahlung zu erbringen.

Freundliche Grüße

*Mustermann*

Das vorstehende Musterschreiben habe ich nach bestem Wissen verfasst. Eine Garantie für die Richtigkeit, Fehlerfreiheit, Vollständigkeit und jederzeitige Aktualität des Textes kann ich dennoch nicht gewähren. Die Bereitstellung des Textes stellt keine individuelle Rechtsauskunft dar und kann die persönliche Beratung durch einen Rechtsanwalt nicht ersetzen.

© 2011 Rechtsanwalt Torsten Sonneborn