

Betriebskosten

Um nichts streiten Mieter und Vermieter mehr als um die Betriebskosten einer Wohnung. Wenn die Heizkosten steigen, die Kommune mehr Geld für die Müllabfuhr oder die Grundsteuer verlangt oder ein Aufzug im Haus für viel Geld gewartet wird, werden die monatliche Vorauszahlungen auf die sogenannten Nebenkosten einer Mietwohnung schnell zur zweiten Miete. Die Rechte rund um die Betriebskosten sind kompliziert. Entsprechend oft kommt es zu Fehlern bei der Erstellung der jährlichen Abrechnung. Test.de sagt, worauf Mieter achten müssen, wenn sie die Betriebskostenabrechnung überprüfen und erläutert die wichtigsten Posten der Abrechnung. Welche Posten Vermieter überhaupt abrechnen dürfen, ergibt sich aus **Paragraf 2 der Betriebskostenverordnung**.

Diese Posten dürfen Vermieter abrechnen

Öffentliche Lasten: Der Vermieter darf die Grundsteuer umlegen, nicht aber die Grunderwerbsteuer. Wenn der Vermieter für einen Gewerbebetrieb im Haus erheblich mehr Grundsteuer zahlen muss als für Wohnraum, hat er die Gesamtkosten der Grundsteuer entsprechend zu kürzen, bevor er sie auf die Mieter der Privatwohnungen umlegt. Das gilt auch für die Grundsteuer auf vermietete Stellplätze, wenn nicht jeder im Haus einen Parkplatz hat.

Wasserversorgung: Der Vermieter darf den Verbrauch nach Zählerstand abrechnen sowie Grundgebühr, Wartungskosten und die Kosten der Abrechnung umlegen. Kosten für die Erwärmung des Wassers werden unter „Warmwasser“ abgerechnet.

Entwässerung: Abrechenbar sind Entwässerungsgebühren oder die Kosten einer Entwässerungsanlage.

Heizung: Der Vermieter darf die Kosten des Zentralheizungsbetriebs einschließlich Abgasanlage und Eichkosten umlegen. Kommt die Wärme nicht von seiner Zentralheizung, sondern wird sie ins Haus geliefert, kann der Vermieter den Wärmepreis des Lieferanten berechnen. Auch Wartungs- und Reinigungskosten einer Etagenheizung darf der Vermieter berechnen. Hat er die Geräte zur Verbrauchserfassung gemietet, darf er die Miete dafür umlegen.

Warmwasser: Der Vermieter darf die Betriebskosten für die zentrale Erwärmung des Wassers sowie die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten abrechnen.

Verbundene Versorgung: Kommt die Wärme für die Heizung und die Wassererwärmung aus einer zentralen Anlage, müssen die Brennstoffkosten rechnerisch getrennt werden.

Aufzug: Umlegbar sind die Kosten für Betriebsstrom und Wartung. Hat der Vermieter mit einer Firma einen Vertrag geschlossen, der neben der Wartung auch die Reparatur vorsieht (Vollwartungsvertrag), muss er 30 bis 50 Prozent für angefallene Reparaturen herausrechnen.

Straßenreinigung/Müllbeseitigung: Diese Kosten – auch für Schnee- und Eisbeseitigung – darf der Vermieter umlegen, nicht aber einmalige Kosten für die Gartenabfall- oder Schuttabfuhr. Entrümpelungskosten darf er nicht umlegen, wenn der Verursacher zahlen könnte. Umgelegt werden dürfen Kosten für Müllkompressoren und -schlucker und die Mengenerfassung.

Reinigung/Ungezieferbekämpfung: Vermieter können Ausgaben für die Hausreinigung umlegen. Putz der Hausmeister, sind die Personalkosten dort abzurechnen. Sie dürfen nicht zweimal angesetzt werden.

Gartenpflege: Sach- und Personalkosten für die Grünanlagen- und Spielplatzpflege können umgelegt werden. Übernimmt der Hauswart die Pflege, sind die Ausgaben entsprechend zu kürzen.

Beleuchtung: Umlegbar sind Stromkosten für die Beleuchtung von Treppenhaus, Gemeinschaftsräumen und Außenbereich.

Schornsteinfeger: Berechnet werden dürfen die Kehrgebühren, soweit sie nicht schon als Heizungskosten berechnet sind.

Versicherungen: Der Vermieter darf Kosten zum Beispiel für eine Gebäudeversicherung und eine Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung umlegen, ebenso die Kosten für die Öltankversicherung oder Glasversicherung. Ausgaben für private Versicherungen wie eine Rechtsschutzversicherung allerdings nicht.

Hauswart: Der Vermieter darf den Lohn für einen Hauswart umlegen. Soweit der Hauswart auch repariert oder Verwaltungsarbeit erledigt hat, muss die Summe gekürzt werden.

Kabel/Antenne: Der Vermieter darf monatliche Grundgebühren (Kabelanschluss) sowie Wartungskosten für die Antennen- oder Verteileranlage berechnen – einmalige Anschlussgebühren jedoch nicht.

Wäsche: Kosten für Strom, Wartung und Reinigung des gemeinsamen Waschkellers dürfen umgelegt werden, Wasserkosten nur, soweit sie nicht schon unter „Wasserversorgung“ verbucht wurden. Umlegbar sind auch Kosten für Trockner oder Bügelautomaten.

Sonstige Kosten: Der Vermieter muss im Vertrag aufzählen, was zu den sonstigen Kosten gehört. Dort könnte etwa die Dachrinnenreinigung genannt sein. Ist sie regelmäßig nötig, darf der Vermieter die Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

<http://www.test.de/Betriebskostenabrechnung-So-finden-Sie-die-Fehler-4234442-0/>

Um nichts streiten Mieter und Vermieter mehr als um Betriebskosten. Finanztest beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema, bringt eine Checkliste, mit der Mieter die Abrechnung der so genannten zweiten Miete genau prüfen können, und sagt, wie sie sich gegen zu hohe Forderungen wehren.

Ich habe eine hohe Nachforderung erhalten. Muss ich zahlen?

Das müssen Sie nur, wenn der Vermieter rechtzeitig abgerechnet hat und die Abrechnung nachvollziehbar ist. Jede Abrechnung muss mindestens zu jedem Posten die Gesamtkosten des Hauses nennen, den Anteil des Mieters und den Schlüssel, mit dem die Gesamtkosten auf die Mieter umgelegt worden sind. Wenn im Mietvertrag nichts anderes steht, ist die Wohnfläche der Umlagemaßstab.

Wie lange dürfen Vermieter sich mit der Abrechnung Zeit lassen?

Der Vermieter muss innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums abrechnen, für das Kalenderjahr 2010 also bis zum 31. Dezember 2011.

Die Abrechnungsperiode muss aber nicht immer das Kalenderjahr sein. Läuft sie vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011, hat der Vermieter bis zum 30. Juni 2012 Zeit. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter in der Regel keine Nachforderung mehr an Sie stellen. Welcher Zeitraum für die Abrechnung maßgeblich ist, steht im Mietvertrag.

In meiner Abrechnung stehen zwar die Gesamtheizkosten des Hauses, aber nicht, wie viel Brennstoff eigentlich verbraucht wurde. Ist das korrekt?

Nein, der Vermieter muss auch den Gesamtverbrauch angeben, bei Heizöl zum Beispiel in Litern. Fehlt die Information, ist die Abrechnung an dieser Stelle formell falsch. Hat der Vermieter errechnet, dass Sie Heizkosten nachzahlen müssen, können Sie das so lange verweigern, bis er eine ordnungsgemäße Abrechnung schickt. Gelingt ihm das innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist nicht, müssen Sie gar nichts nachzahlen.

Laut Abrechnung hat der Hauswart 600 Euro erhalten. Darf die gesamte Summe auf die Mieter verteilt werden?

In den meisten Fällen nicht. Reparaturen im Haus und Wohnungsabnahmen beispielsweise sind nicht von Ihnen zu bezahlen. Erledigt der Hauswart in Ihrer Wohnanlage solche Arbeiten, müssen die 600 Euro gekürzt werden.

Vielleicht haben Sie den Hausmeister schon einmal bei solchen Tätigkeiten gesehen. Dann können Sie den Vermieter darauf ansprechen und ihn auffordern, die Summe zu kürzen. Oft schätzen die Vermieter und ziehen 10 bis 15 Prozent ab. In den meisten Fällen ist das auch realistisch.

Wurden Sie vom Vermieter zu einer Nachzahlung aufgefordert, können Sie bis zur Korrektur dieses Fehlers den auf den Hauswart entfallenden Anteil verweigern.

Welche Posten darf der Vermieter denn überhaupt abrechnen?

Grundsätzlich können alle Betriebskosten, die wir im Unterartikel „Diese Posten dürfen Vermieter abrechnen“ nennen, auf den Mieter umgelegt werden. Dazu gehört die Grundsteuer ebenso wie Ausgaben für Gartenpflege, Müllbeseitigung oder Versicherungen. Die Posten müssen aber im Mietvertrag vereinbart sein. Der Vermieter kann darin einzeln aufzählen, welche Betriebskosten er auf Sie umlegen möchte. Er kann aber auch einfach auf die Betriebskostenverordnung verweisen.

Ich soll laut Abrechnung „sonstige Kosten“ zahlen. Was bedeutet das?

Unter diesem Begriff kann der Vermieter Ausgaben für Dienste umlegen, die er im Mietvertrag als „sonstige Kosten“ genannt hat. Rechnet Ihr Vermieter zum Beispiel die Ausgaben für eine Dachrinnenreinigung ab, ohne dass die Position im Mietvertrag genannt ist, müssen Sie nicht zahlen.

Der Vermieter lässt einen Baum fällen. Müssen wir das bezahlen?

Nein, nur Kosten, die dem Vermieter laufend entstehen, sind Betriebskosten. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass Einzelaktionen wie das Fällen von alten und kranken Bäumen nicht umgelegt werden dürfen.

Wird eine Dachrinne nur bei Bedarf gereinigt, etwa einmal in zehn Jahren, sind diese Ausgaben auch nicht vom Mieter zu tragen. Anders ist es, wenn die Rinne regelmäßig alle zwei Jahre gereinigt wird.

Wie gehe ich vor, wenn ich an der Höhe der Betriebskosten zweifle?

Rechnen Sie aus, wie viel Betriebskosten Sie pro Quadratmeter und Monat zahlen sollen. Beispiel: Der Vermieter verlangt von Ihnen 600 Euro im Jahr für die Hausreinigung. Sie wohnen in einer 100-Quadratmeter-Wohnung. Ihre Reinigungskosten pro Monat betragen dann 50 Cent pro Quadratmeter.

Vergleichen Sie diese Zahl mit früheren Betriebskostenabrechnungen und den Werten aus dem Betriebskostenspiegel. Der Mieterbund ermittelt darin die durchschnittlichen Betriebskosten in Deutschland (siehe im Internet unter www.mieterbund.de).

Laut aktuellem Betriebskostenspiegel für 2009 zahlen Mieter für die Gebäudereinigung im Schnitt nur 15 Cent. Fragen Sie beim örtlichen Mieterverein nach, ob es regionale Vergleichswerte gibt.

Da Sie mit 50 Cent erheblich mehr zahlen als der Durchschnitt, sollten Sie den Vermieter nun um eine Erklärung bitten und in seine Abrechnungsunterlagen schauen.

Mein Vermieter will, dass ich die Rechnungen bei ihm einsehe. Kann er mir nicht einfach Kopien zuschicken?

Wenn der Vermieter oder seine Hausverwaltung leicht erreichbar sind, haben Sie keinen rechtlichen Anspruch auf Kopien. Anders ist es nur bei Sozialwohnungen. Manche Vermieter schicken ihren Mietern aber freiwillig immer Kopien.

Es gibt auch Fälle, in denen es für den Mieter unzumutbar ist, die Unterlagen beim Vermieter zu überprüfen, etwa wenn der Mieter gehbehindert ist oder der Vermieter in einer anderen Stadt wohnt. Dann muss der Vermieter Kopien schicken. Solange er das nicht tut, ist der Mieter zu Nachzahlungen nicht verpflichtet.

Mein Vermieter ist bereit, mir Kopien von den Belegen zu schicken, will aber 50 Cent pro Kopie. Ist das okay?

Nein. Überwiegend halten die Gerichte 25 Cent je Kopie für angemessen. Wenn Ihr Vermieter auf den 50 Cent besteht, können Sie unter Vorbehalt zahlen. Streiten Sie später über die Betriebskosten, können Sie gleich auch den Kopierpreis reklamieren.

Selbst 25 Cent pro Kopie bedeuten bei 100 Kopien etwa 25 Euro. Fragen Sie Nachbarn, die auch Interesse an den Belegen haben, ob diese sich an den Kosten beteiligen.

Als ich einzog, hat mir der Vermieter gesagt, dass die monatlichen Vorauszahlungen „in etwa hinhalten“. Jetzt soll ich nachzahlen. Muss ich?

Ja. Da Sie nur eine mündliche Aussage haben, wird es schwer, sich zu wehren. Sie müssten schon beweisen können, dass der Vermieter Ihnen das zugesichert hat.

Wer böse Überraschungen vermeiden will, lässt sich vor dem Einzug vom Vermieter eine alte Abrechnung zeigen oder fragt bei anderen Mietern im Haus nach.

Mein Vermieter hat seit 2008 nicht abgerechnet: Was soll ich tun?

Obwohl die einjährige Frist zur Abrechnung für den Vermieter abgelaufen ist, können Sie noch eine Abrechnung verlangen. Ergibt sie ein Guthaben, muss der Vermieter Ihnen das Geld noch auszahlen. Stellt er eine Nachforderung, können Sie jedoch auf die abgelaufene Frist verweisen.

Sträubt sich der Vermieter abzurechnen, haben Sie ein Druckmittel: Sie können die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen so lange zurückzuhalten, bis er seiner Pflicht nachkommt.

In unserem Mehrparteienhaus gibt es im Erdgeschoss einen Friseur. Er verbraucht sehr viel Wasser. Müssen wir den erhöhten Verbrauch mitbezahlen?

Nein. Bezieht der Friseur sein Wasser über den allgemeinen Anschluss des Hauses, muss der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung von den Wasserkosten aller Mieter einen Teil für das Gewerbe abziehen.

Solange Ihr Vermieter den Fehler nicht korrigiert hat, können Sie den Wasseranteil, den Sie nachzahlen sollen, einbehalten.

Kleinere Ungerechtigkeiten müssen Mieter aber akzeptieren. Für ein Jobcenter oder ein Internetcafé im Gebäude etwa ist keine getrennte Abrechnung erforderlich. Denn solche Gewerbe verursachen nicht erheblich mehr Betriebskosten als private Mieter.

Zählt der Balkon mit, wenn die Kosten nach Fläche verteilt werden?

Ja, der Balkon zählt anteilig mit zur Wohnfläche. Seit 2004 besagt die Wohnflächenverordnung, dass der Balkon im Regelfall zu einem Viertel mitzählt. Bei älteren Verträgen darf der Vermieter die Balkonfläche bis zur Hälfte berücksichtigen.

Der Vermieter rechnet die Heizkosten komplett nach Quadratmetern auf alle Mieter um. Geht das?

Nein, Heizkosten sollen nach der Heizkostenverordnung mindestens zu 50 Prozent und höchstens zu 70 Prozent nach dem Verbrauch umgelegt abgerechnet werden. Die Heizkostenverordnung gibt Ihnen in einem solchen Fall das Recht, die Kosten um 15 Prozent zu kürzen.

Meine Wohnung ist kleiner, als es im Mietvertrag steht. Welche Fläche gilt dann bei Umlage der Betriebskosten?

Das hängt vom Umfang der Abweichung ab. Ist die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner als im Vertrag angegeben, muss die tatsächliche Fläche zugrunde gelegt werden. Ist die Abweichung geringer, darf der Vermieter nach der vereinbarten Fläche abrechnen.

Ich bin Erdgeschoss-Mieter. Muss ich trotzdem für den Aufzug zahlen?

Ja, wenn nach dem Mietvertrag die Kosten des Aufzugs umgelegt werden dürfen, gilt das auch für Sie im Erdgeschoss. Ob Sie den Aufzug tatsächlich nutzen, ist egal.

Anders ist es, wenn Sie mit dem Aufzug gar nicht zu Ihrer Wohnung kommen, weil diese in einem anderen Gebäudeteil liegt als der Aufzug. Dann ist eine Klausel über die Kostenbeteiligung des Mieters an den Aufzugskosten unwirksam.

Die Heizkosten kommen mir sehr hoch vor. Was kann ich tun?

Sie sollten – auch durch einen Vergleich mit der Vorjahresabrechnung – prüfen, ob der Kostenanstieg auf höhere Preise oder einen höheren Verbrauch zurückzuführen ist.

Über die Internetseite www.heizspiegel.de erfahren Sie, wie Ihre Werte im Vergleich zum Durchschnitt in Deutschland oder Ihrer Region liegen. Über einen Blick in die Rechnungen beim Vermieter, erfahren Sie, ob die abgerechneten Kosten tatsächlich angefallen sind.

Einen Anspruch auf eine modernere Heizung oder eine Dämmung des Hauses haben Sie nicht. Aber Sie können beim Vermieter anregen, über solche Energiesparmaßnahmen nachzudenken.

Betriebskosten (Immobilien)

Betriebskosten sind Kosten, die beim Eigentümer als Lasten des Grundstücks anfallen. Sie sind vom Eigentümer zu tragen und stellen eine Teilmenge der Bewirtschaftungskosten einer Immobilie dar. Das gilt grundsätzlich auch, wenn eine Immobilie vermietet worden ist. Allerdings wird meist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter dem Vermieter die Betriebskosten zu erstatten hat. § 556 Abs. 2 S. 1 BGB sieht die Möglichkeit vor, hierzu entweder Vorauszahlungen mit späterer Abrechnung zu vereinbaren oder eine angemessene Pauschale vorzusehen, mit der die Betriebskosten insgesamt abgegolten sind.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Begriff der Betriebskosten
- 2 Betriebskostenvereinbarung
- 3 Betriebskostenabrechnung
- 4 Prüfung der Betriebskostenabrechnung
- 5 Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen
- 6 Betriebskostenspiegel
- 7 Literatur

1. Begriff der Betriebskosten

Nach der gesetzlichen Definition in § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Damit ist zunächst festgelegt, dass Betriebskosten nur diejenigen Kosten sind, die gerade durch das Eigentum (oder das Erbbaurecht) an einer Immobilie laufend entstehen. Einmalige Kosten sind deshalb keine Betriebskosten.

Der § 2 BetrKV listet die allgemeinen Betriebskostenarten enumerativ demonstrativ (also nicht abschließend, nicht unbedingt vollständig) auf, nämlich u.a. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung, der Heizung, Aufzüge, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, für den Hauswart, für den TV-/Kabelanschluss sowie sonstige Betriebskosten.

Eine wichtige und in der Praxis häufig umstrittene Abgrenzung betrifft die Unterscheidung von umlegbaren (= umlagefähigen) Betriebskosten und nicht umlegbaren Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten. Letztere sind grundsätzlich in der Miete enthalten und können deshalb schon nicht auf den Mieter umgelegt werden, weil es begrifflich keine Betriebskosten sind. Instandhaltungskosten, also Kosten für Wartung und Inspektion, sind aber umlegbar. Voraussetzung ist, dass es laufende Aufwendungen sind (z. B. Wartung der Aufzugsanlage). Eine Ausnahme bilden Kleinreparaturklauseln, mit denen die Kosten für Instandsetzungen und Entstörungen bis zu einem im Mietvertrag bestimmten Betrag direkt auf den Mieter abgewälzt werden.

In älteren Mietverträgen ist oft noch der Verweis auf § 27 in Verbindung mit Anlage 3 II. BV enthalten. In diesem Fall ist durch Auslegung zu ermitteln, ob hier weiterhin diese alten Bestimmungen Anwendung finden oder ob auch hier die Betriebskostenverordnung von 2003 heranzuziehen wäre. Die Frage ist von Bedeutung, weil die in den jeweiligen Verordnungen enthaltenen Kataloge der umlagefähigen Betriebskostenarten im Einzelnen voneinander abweichen.

2. Betriebskostenvereinbarung

Die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter setzt eine wirksame vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter voraus (§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Vereinbarung muss hinreichend bestimmt sein, das heißt es genügt nicht, wenn die Parteien sich darauf einigen, der Mieter trage „die (üblichen) Nebenkosten der Wohnung“. Die zu tragenden Kostenarten müssen im Einzelnen aufgeführt sein. Die Rechtsprechung lässt dabei den Verweis auf die Anlage zu § 27 II. BV bzw. auf den Katalog in § 2 BetrKV genügen, auch wenn er dem Vertrag nicht beigefügt ist. Das Erfordernis der ausdrücklichen Vereinbarung der Kostenarten gilt insbesondere für den Posten der „sonstigen Betriebskosten“ (§ 2 Ziff. 17 BetrKV), die nicht als Auffangtatbestand für alle denkbaren Kostenarten zu verstehen sind, die in den Ziff. 1 bis 16 nicht enthalten sind. Vielmehr müssen insoweit umzulegende Kosten ausdrücklich im Vertrag aufgeführt sein, weil sonst das Bestimmtheitsgebot unterlaufen würde. Auch diese Kosten müssen regelmäßig anfallen.

Die Vereinbarung eines Umlageschlüssels ist nicht erforderlich. Fehlt er im Vertrag, so hat bei Wohnungen die Umlage der Kosten entsprechend § 556a Abs. 1 S. 1 BGB nach der Wohnfläche zu erfolgen, also nach dem Anteil der Wohnfläche der Wohnungen der gesamten Wohnfläche der Liegenschaft. Haben die Parteien einen anderen Umlageschlüssel vereinbart, so gilt grundsätzlich dieser. Etwas anderes gilt aber, wenn Geräte zur Verbrauchsmessung (z. B. Wasseruhren) vorhanden sind. In diesem Fall muss verbrauchsabhängig abgerechnet werden, unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung.

Eine nachträgliche Änderung des Umlageschlüssels ist - außer im Sonderfall des § 556a Abs. 2 BGB - nur mit Zustimmung des Mieters möglich, das früher angenommene einseitige Bestimmungsrecht des Vermieters (§ 315 BGB) besteht für Verträge, die nach dem 1. September 2001 geschlossen wurden, nicht mehr. Bei Mietverträgen, die früher geschlossen wurden, konnte der Vermieter, wenn vertraglich nichts vereinbart wurde, den Verteilerschlüssel in der ersten Abrechnung nach billigen Ermessen festlegen. Eine Änderung des

Umlageschlüssels kann nur für einen neuen Abrechnungszeitraum erfolgen und nicht für den laufenden. Der Mieter kann die Änderung dementsprechend nur mit Wirkung für die Zukunft verlangen.

Die Vereinbarung kann entweder Vorauszahlungen in Form von Abschlagzahlungen vorsehen, die der Mieter zusätzlich zur sogenannten Kaltmiete (das ist die Miete für die Wohnung ohne Ansehung der Nebenkosten) während der Abrechnungsperiode zu leisten hat und über die später vom Vermieter abzurechnen ist; oder es ist eine Betriebskostenpauschale zu zahlen – dann entfällt die Abrechnung. Sowohl Pauschalen als auch Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Beide sind anzupassen, wenn sich die Kosten ändern (§ 560 BGB). Bei Pauschalen ist dies nur möglich, wenn die Anpassung im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB), Vorauszahlungen dürfen nur nach einer Abrechnung angepasst werden (§ 560 Abs. 4 BGB).

Liegt keine Betriebskostenvereinbarung vor, so sind die Betriebskosten in der Miete enthalten (sog. Bruttomiete).

3. Betriebskostenabrechnung

Über Betriebskosten ist jährlich abzurechnen, wenn Vorauszahlungen vereinbart worden sind. Die Einzelheiten hierzu sind seit der Mietrechtsreform 2001 in § 556 Abs. 3 BGB geregelt.

Die Betriebskostenabrechnung muss nach der Rechtsprechung mindestens folgende Angaben enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für die ganze Liegenschaft, über die abgerechnet werden soll;
- die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel;
- die Berechnung des Anteils, der auf die vermietete Wohnung jeweils entfällt und den der Mieter tragen soll (für jede Betriebskostenart);
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Eine Abrechnung, die diese Anforderungen nicht erfüllt, ist bereits formell unwirksam und wird deshalb nicht fällig. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass spätere Forderungen nicht mehr möglich sind. Mit Entscheidung vom 28. April 2008 hat der BGH entschieden, dass Abweichungen in Flächenangaben nicht zwingend zu einer formell fehlerhaften Betriebskostenabrechnung führen.

Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein, das heißt sie muss aus sich heraus verständlich und nachrechenbar sein. Die Kosten müssen so bestimmt bezeichnet sein, dass sie bei einer Prüfung der Belege (s.u.) leicht zuzuordnen sind.

Die Abrechnung muss sich auf einen bestimmten Abrechnungszeitraum, welcher höchstens ein Jahr umfasst, beziehen. Hierbei ist der Vermieter nicht an das Kalenderjahr gebunden. Sie muss bei Wohnungen spätestens ein Jahr nach dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Sonst kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr geltend machen (§ 556 Abs. 3 S. 2, 3 BGB). Die Frist wird durch Vorlage einer formell wirksamen Abrechnung gewahrt, das heißt die Abrechnung kann inhaltliche („materielle“) Fehler enthalten; diese kann der Vermieter auch nach Ablauf der Jahresfrist noch berichtigen. Der Mieter kann hingegen auch nach Ablauf der Jahresfrist noch überzahlte Betriebskostenvorauszahlungen zurückfordern. Er muss jedoch Einwendungen gegen eine Abrechnung, die der Vermieter vorgelegt hat, grundsätzlich innerhalb einer Jahresfrist ab Erhalt, das heißt Zugang, der Abrechnung erheben.

Leerstehende Wohnungen müssen in die Umlage mit einbezogen werden. Kosten, die auf leerstehende Einheiten entfallen, trägt der Eigentümer.

Bei der Abrechnung über Betriebskosten ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB). Unwirtschaftliche Kosten sind nicht umlagefähig. Sie werden um den Umfang, in dem sie sich als unwirtschaftlich erweisen, von der Abrechnung abgesetzt.

Für die Umlage von Heizkosten und Warmwasser gilt im übrigen die Heizkostenverordnung.

4. Prüfung der Betriebskostenabrechnung

Der Mieter hat das Recht, die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege beim Vermieter einzusehen, um sich von der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung zu überzeugen. Der Vermieter ist verpflichtet, für die Einsichtnahme ausreichend Zeit einzuräumen. Der Mieter muss sich – entgegen der bisherigen herrschenden Auffassung in Schrifttum und Rechtsprechung – grundsätzlich zur Einsichtnahme zu dem Vermieter begeben, er kann nur ausnahmsweise nach Treu und Glauben Übersendung der Belege in Form von Kopien verlangen. Dessen ungeachtet empfiehlt das Schrifttum dem Vermieter ganz überwiegend, auch weiterhin auf Anforderung Belegkopien an den Mieter zu versenden. Spätestens im Prozess muss der Vermieter die Belege – in Form von Kopien – gem. § 131, § 133 ZPO zu den Akten einreichen.

5. Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen

Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass die Hausverwaltung die Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft nach anderen Grundsätzen als vorstehend dargestellt erstellt. Im Wohnungseigentumsrecht gilt nämlich das sogenannte Abflussprinzip, wonach Kosten in dem Jahr in die Abrechnung des Hausgeldes einzustellen sind, in dem sie verausgabt worden waren. Im Mietrecht kann neben dem Abflussprinzip auch das sogenannte Leistungsprinzip angewendet werden. Hier sind die Betriebskosten in derjenigen Abrechnungsperiode geltend zu machen, in der die betreffenden Leistungen erbracht worden waren. Dies kann im Zweifel dazu führen, dass die Abrechnung des Verwalters der Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung nicht zugrundegelegt werden kann.

Die Umlage der Verwaltungskosten ist nicht zulässig. Das gilt für alle Mietverträge über Wohnraum, ist aber für Eigentumswohnungen insbesondere zu beachten.

Wichtig ist, dass nur nach der BetrKV umlagefähige Kosten der Immobilie auf den Mieter umgelegt werden können. Das kann z.B. bei Hausmeisterkosten fraglich sein, wenn diese in der Hausgeldabrechnung der WEG auch Kosten des Hauswerts für Instandhaltung/Instandsetzung enthalten. Solche Kostenanteile sind nach BetrKV nicht umlagefähig.

Problematisch ist auch eine mögliche Abweichung des Abrechnungsmaßstabes. Während in der WEG größtenteils der Miteigentumsanteil gilt, werden in Mietverträgen häufig die Flächenanteile zugrunde gelegt (entsprechend dem gesetzlichen Grundsatz, § 556 a Abs. 1 BGB). Hier ist auf Deckungsgleichheit im Mietvertrag zu achten (Vereinbarung gem. § 556 a Abs. 1 BGB). Dementsprechend ist bei Beschlüssen in der WEG zur Änderung der Betriebskosten gem. § 16 Abs. 3 WEG auf die Belange vermietender Eigentümer Rücksicht zu nehmen; diese müssen etwaige Änderungen des Verteilungsschlüssels auf ihre Mieter umlegen, dort also vertragliche Anpassungen durchführen können (siehe dazu § 556 a Abs. 2 BGB).

6. Betriebskostenspiegel

Mit dem Recht zur Einsichtnahme in die Originalbelege nach Vorlage einer Abrechnung besteht für Mieterinnen und Mieter eine wichtige Überprüfungsöglichkeit. Der Deutsche Mieterbund und seine Landesverbände stellen außerdem bundes- und landesweite Betriebskostenspiegel für Wohnungen zur Verfügung, die auch Vermietern im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebotes als Leitfaden dienen können.

Die Betriebskostenspiegel geben einen Überblick über die in einem bestimmten Zeitraum von den Vermietern tatsächlich abgerechneten Betriebskosten umgerechnet pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Sie werden auf empirischer Grundlage aus der Beratungspraxis der Mietervereine im Deutschen Mieterbund erstellt und jährlich fortgeschrieben. Anhand eines Betriebskostenspiegels kann deshalb das allgemeine Kostenniveau einer

Abrechnung überprüft werden, um auffällige „Ausreißerwerte“ aufzuspüren, bei denen es sich lohnt, eine eingehendere Prüfung vorzunehmen. Der Schluss von einem statistisch ausgewiesenen Wert in einem Betriebskostenspiegel auf die tatsächlich zu erwartenden Kosten ist aber nur bedingt möglich, weil die Besonderheiten des konkreten Objekts in einer statistischen Auswertung natürlich nicht zum Tragen kommen können. Es ist immer eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Die Wirtschaftlichkeit ist nicht schon dadurch verletzt, dass die Werte in einer Betriebskostenabrechnung von den Durchschnittswerten in einem Betriebskostenspiegel abweichen.

Hiervon zu unterscheiden sind Betriebskostenspiegel, die teilweise von den Gemeinden aufgestellt werden und die Betriebskosten für Bauwerke bestimmten Alters oder bestimmter Ausstattung im Stadtgebiet ausweisen. Diese können – ähnlich Mietspiegeln – repräsentative Aussagen ermöglichen.

7. Literatur

Norbert Eisenschmid, Franz-Georg Rips, Dietmar Wall: Betriebskostenkommentar. §§ 556, 556a, 560 BGB, Betriebskosten-Verordnung. Wohnflächen-Verordnung. 2. Auflage. DMB-Verlag, Berlin 2006, ISBN 3-933091-59-4.

Deutscher Mieterbund: Die zweite Miete. Heizkosten und kalte Nebenkosten. Kosten, Fristen, Aufteilung. Muster-Abrechnung und Checklisten. DMB-Verlag, Berlin 2008, ISBN 978-3-933091-73-4.

Kai-Jochen Neuhaus: Handbuch der Geschäftsraummiete. Recht – Praxis – Verwaltung. 3., überarbeitete und wesentlich erweiterte Auflage. ZAP-Verlag, Münster 2008, ISBN 978-3-89655-321-8, Kapitel Betriebskosten bei gewerblicher Miete.

Ulrich Ropertz: Mietnebenkosten. Abrechnung prüfen – Rechte kennen – Betriebskosten senken. Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf 2009, ISBN 978-3-940580-31-3.

Michael J. Schmid: Handbuch der Mietnebenkosten. 11., neu bearbeitete Auflage. Luchterhand, Köln 2009, ISBN 978-3-472-07508-0.