

# betriebskosten

## info 10

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten wesentlich stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daher werden die Nebenkosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Die Vermieter betrachten die Betriebskosten leider zu oft als „durchlaufende Posten“ und sich selbst als „bloße Inkassostelle“. Dabei wird von Vermieterseite übersehen, dass von ihnen stets der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Daneben werden von den Vermietern auch formelle Fehler bei der Erstellung der Abrechnung gemacht. Somit ist es wichtig, dass die Mieterinnen jede Betriebskostenabrechnung genau dahingehend prüfen, ob die vom Vermieter berechneten Kosten dem Grunde nach auf die Mieter abgewälzt werden können und ob sie von der Höhe her berechtigt sind.



# betri

## **MUSS ÜBER BETRIEBSKOSTEN ABGERECHNET WERDEN?**

Das hängt von der Vereinbarung im Mietvertrag ab. Ist im Mietvertrag festgelegt, dass für Betriebskosten **Vorauszahlungen** geleistet werden, so muss der Vermieter abrechnen. Es sind aber auch andere Regelungen möglich. In der Regel günstiger ist die Vereinbarung einer **Inklusivmiete** oder einer **Pauschale**. Der Vermieter darf diese nicht abrechnen. Die Betriebskosten gelten dann als voll von der Miete gedeckt. Ist eine Umlage vereinbart, ist die Abrechnung ebenfalls nicht möglich. Wohl aber kann die Umlage für die Zukunft erhöht werden. Was jeweils gilt, ergibt sich aus dem Mietvertrag und aus der Handhabung in vorangegangenen Abrechnungsperioden. Doch Vorsicht: Wer trotz solch einer günstigen Vereinbarung in der Vergangenheit schon mehrfach (2-3 mal) Nachzahlungen aufgrund einer Abrechnung gezahlt oder Guthaben angenommen hat, kann diesen Vorteil verloren haben.

## **WAS MUSS EINE KORREKTE ABRECHNUNG ENTHALTEN?**

Wer Vorauszahlungen für Betriebskosten zahlt, hat (einen einklagbaren) Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung. Der Vermieter muss diese gedanklich und rechnerisch auch für Laien nachvollziehbar machen. Vorher ist eine Nachzahlung nicht fällig. Auch dann nicht, wenn die Kosten der Höhe nach richtig angesetzt sind. Die Nachvollziehbarkeit ist unverzichtbarer Bestandteil einer ordnungsgemäßen Abrechnung und nur gegeben, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der **Abrechnungszeitraum** muss **genau festgelegt** sein. Er darf nur in **besonders begründeten Fällen die Zeitspanne von 12 Monaten über- oder unterschreiten**; z.B. bei der **sinnvollen Verschiebung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr bzw. bei Ein- oder Auszug**.
- Die **Betriebskostenarten**, die nach **Gesetz und Vertrag umlagefähig** sind (dazu weiter unten), müssen **einzelnen und zusammen mit den dazugehörigen, tatsächlich und nur in der betreffenden Periode entstandenen Kosten aufgeführt** werden.
- Die **Gesamtkosten** müssen **ohne Abzüge dargestellt und nach einem Umlageschlüssel auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt** werden. Der **Schlüssel muss durch seine 2 Bestandteile (z.B. Wohnungs- und Hausfläche) erläutert** werden und damit **rechnerisch nachvollziehbar** sein. Möglich ist aber auch eine **Verteilung nach Verbrauch, wie bei Wasser- und Siedgebühren**.
- **Von dem für die einzelne Mietpartei errechneten Kostenanteil müssen die entsprechenden Vorauszahlungen abgezogen** werden. Der **Saldo ergibt dann die Summe, die an den Vermieter nachzuzahlen oder als Guthaben von ihm auszuzahlen ist**.

# ebskosten 10

## WELCHE KOSTEN SIND UMLAGEFÄHIG?

In der Abrechnung dürfen nur Kosten angesetzt werden, die mietvertraglich vereinbart wurden. Es können aber auch Betriebskosten neu eingeführt und damit in zukünftigen Abrechnungen angesetzt werden, wenn dies wirklich notwendig ist. Außerdem darf die Abrechnung nur die gesetzlich festgelegten Kosten enthalten. Ausdrücklich **ausgeschlossen sind Instandhaltungs- und Verwaltungskosten**. In der unten abgedruckten Tabelle sind die prinzipiell umlegbaren Kostenarten und die dafür derzeit (Periode 2009/10) durchschnittlich (pro m<sup>2</sup> und Monat) anfallenden Kosten aufgeführt. Besonders die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser/Siel, Müllbeseitigung und Beleuchtung können deutlich höher sein, wenn das Haus von überdurchschnittlich vielen Menschen bewohnt

wird (Durchschnitt: eine Person bewohnt 35 m<sup>2</sup>). Deutlich höhere Kosten sollten Anlass sein, sich die Abrechnung genauer anzusehen. Deutliche Abweichungen von den Vorjahresabrechnungen müssen vom Vermieter plausibel erläutert werden.

## WIE MUSS EIN UMLAGESCHLÜSSEL AUSSEHEN?

Grundsätzlich sind die Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen zu verteilen (§ 556a BGB). Hängen die Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch oder Anlass ab, dann muss nach einem dementsprechenden Maßstab abgerechnet werden. Den Anteil für **leere Wohnungen** zahlt der Vermieter. Fallen durch einen **Gewerbebetrieb** besonders hohe Kosten an, so müssen diese getrennt abgerechnet werden.

### DIE HIER ANGEgebenEN PREISSPANNEN SIND ERFAHRUNGSWERTE FÜR DURCHSCHNITTLICH BELEGTE WOHNUNGEN PRO m<sup>2</sup> IN 2009/10:

die vom Finanzamt erhobene Grundsteuer	0,17 - 0,23 €
die Kosten für Wasser und die Sielgebühren	0,39 - 0,53 €
die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls	0,17 - 0,23 €
die Kosten für die Straßenreinigung	0,02 - 0,04 €
die Kosten für die Müllbeseitigung	0,25 - 0,34 €
die Kosten für die (Treppen-)Hausreinigung	0,17 - 0,23 €
die Kosten für die Gartenpflege	0,10 - 0,14 €
die Kosten für die Beleuchtung/Strom	0,03 - 0,05 €
die Kosten für die Schornsteinkehrung	0,03 - 0,04 €
die Kosten für die Versicherungen	0,11 - 0,16 €
die Kosten für den Hauswart	0,11 - 0,14 €
die Kosten für Antenne/Kabelanschluss	0,04 - 0,11 €
und für sonstige Betriebskosten	0,01 - 0,03 €

Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass für künftige Abrechnungsperioden abweichend von der ursprünglichen Vereinbarung einzelne Positionen nach Verbrauch oder Verursachung abgerechnet werden. Sollten Wasserzähler eingebaut werden, kann der Vermieter dafür eine Mieterhöhung geltend machen (s. Info 7 „Modernisierung“). Mieterseits gibt es zurzeit leider nur für Hamburger Mieter einen Anspruch auf die Installation von Wasserzählern. Bis September 2004 mussten alle Wohnungen in Hamburg mit Wasserzählern ausgestattet sein.

#### **WIE LANGE DARF ICH PRÜFEN UND WANN MUSS ICH ZAHLEN?**

Nach Zugang der Abrechnung ist ausreichend Zeit (4 bis 6 Wochen) zur Prüfung. Kann ein Beratungstermin beim Mieterverein nicht rechtzeitig vereinbart werden, teilen Sie dies dem Vermieter kurz mit. Ist die Abrechnung unverständlich oder offensichtlich falsch, braucht nichts gezahlt werden. Alle Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter unbedingt mitzuteilen.

Der Vermieter muss Einsicht in die Originalbelege (z.B. auch Hauswartverträge) gewähren. Einer bevollmächtigten Person des Vertrauens (z.B. vom Mieterverein) muss dies ebenfalls gestattet werden. Wird die Prüfung verweigert, ist die Nachzahlung nicht fällig. Ist nur ein Teil der Abrechnung zweifelhaft, ist es sinnvoll, nur einen entsprechenden Teil der Nachforderung zurückzubehalten (s. Info 23 „Belegprüfung“).

**MHM** bietet eine fachlich versierte **Überprüfung der Belege** an. Rufen Sie dazu in der Geschäftsstelle an.

**Achtung: Die Belegprüfung ersetzt nicht die Beratung. Der Blick in die Belege zeigt lediglich, ob die Beträge stimmen, ob das Geld wirklich ausgegeben wurde, ob die Kosten in die entsprechende Abrechnungsperiode gehören und ob nicht umlegbare Beträge (z.B. für Reparaturen) eingeflossen sind.**

#### **WANN SIND FORDERUNGEN VERJÄHRT ODER VERWIRKT?**

Die 3-jährige Verjährungsfrist beginnt mit nach Ablauf des Jahres, in dem die Abrechnung dem Mieter zugegangen ist. Die Abrechnung muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode zugestellt haben. Kommt er dem nicht nach, können die Vorauszahlungsbeträge als Druckmittel so lange zurückbehalten werden, bis die Abrechnung erstellt ist.

**Achtung: Bei einer verspäteten Vorlage der Abrechnungen kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr verlangen (§ 556 Abs. 3 BGB). Der Mieter kann mögliche Einwendungen nur innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung erheben.**

Bei Veränderungen der Betriebskosten muss der Vermieter immer den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Stellt sich heraus, dass die Vorauszahlungen zu hoch oder zu niedrig sind, kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen an eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB).

**AW 06/10**