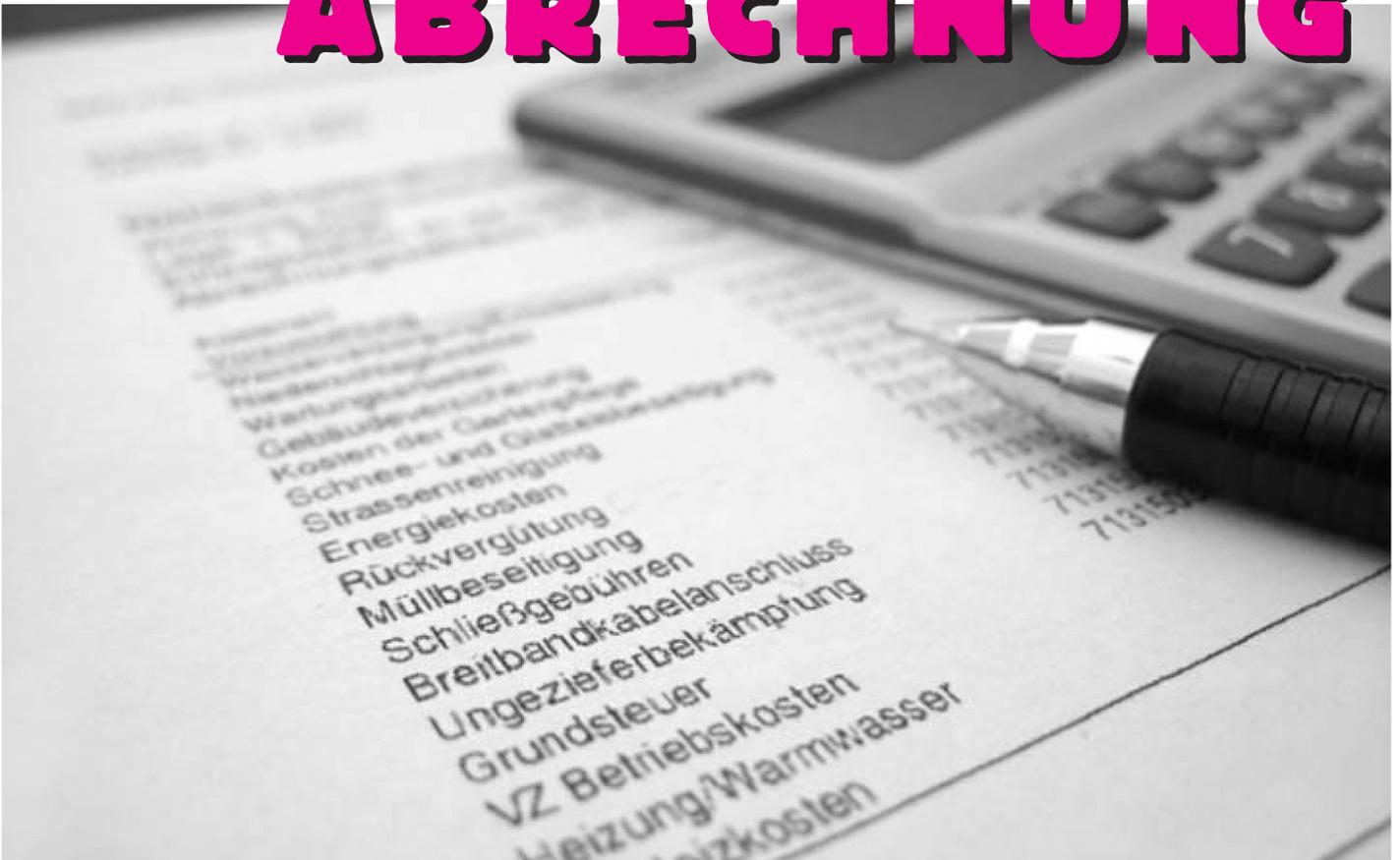


BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG



Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

Betriebskosten machen einen erheblichen Bestandteil der von den Mieter/innen zu leistenden Gesamtmiete aus.

Grundsätzlich hat nach § 535 BGB der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“, also die Betriebskosten, zu tragen. Jedoch kann nach § 556 BGB im Mietvertrag vereinbart werden, dass „der Mieter Betriebskosten (...) trägt“, entweder als Bestandteil der Brutto-kaltmiete, als Pauschale oder als Vorauszahlung.

Diese Infoschrift wendet sich an alle Mieter/innen, die neben ihrer Nettomiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“), über die der Vermieter jährlich abrechnen muss.

Sie sollten die Betriebskostenabrechnung prüfen, um festzustellen, ob der Abrechnungszeitraum (meist Kalenderjahr) eingehalten wurde, die umgelegten Kosten mietvertraglich vereinbart oder nach einer Modernisierung neu hinzugekommen sind und zu welchen Positionen eine erhebliche Kostensteigerung im Vergleich zum Vorjahr eingetreten ist.

Diese Infoschrift soll Ihnen bei der Überprüfung helfen, wir empfehlen jedoch, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

■ Betriebs- oder Nebenkosten?

Mit Nebenkosten und Betriebskosten ist in der Regel dasselbe gemeint, jedoch ist der Begriff Nebenkosten weiter gefasst und im Unterschied zu den Betriebskosten nicht gesetzlich definiert.

■ Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten werden im § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den **bestimmungsgemäßen Gebrauch** des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks **laufend entstehen**.“ Die Betriebskostenarten sind in § 2 BetrKV aufgeführt (bis 31. Dezember 2003 in Anlage 3 des § 27 der II. Berechnungsverordnung).

Andere als die in der BetrKV genannten Kosten dürfen nicht umgelegt werden.

Beachten Sie die mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten, denn nur die vertraglich vereinbarten Kosten dürfen vom Vermieter auf die Mieter/innen abgewälzt werden. Sonstige Betriebskosten müssen genau bezeichnet sein.

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter zusätzlich ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern.

Kalte Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)

die Kosten für

2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb des Aufzugs
5. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. Gartenpflege
8. Beleuchtung
9. Schornsteinreinigung
10. Sach- und Haftpflichtversicherung
11. Hauswart
12. Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
13. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
14. sonstige Betriebskosten (z. B. Kosten der regelmäßigen Dachrinnenreinigung und Wartung der Rauchmelder)

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. Die Kosten müssen aber nicht monatlich oder jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen des Sands in einem Spielkasten, der zum Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Neben diesen kalten Betriebskosten gibt es noch die warmen Betriebskosten – also die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe hierzu unsere Info-schrift „Heizkostenabrechnung“).

■ Was gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten?

Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung sind keine Betriebskosten.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z. B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, ist der Reparaturanteil aus den Kosten heraus zu rechnen.

Kosten für den Hauswart, die durch Instandhaltungs- oder Verwaltungsarbeiten entstehen (z. B. Verteilen von Mieterhöhungsschreiben, Entgegennahme von Mängelanzeigen oder Durchführung von Wohnungsabnahmen), dürfen nicht auf

die Mieter/innen verteilt werden. Auch dürfen Kosten für den Hauswart nicht doppelt abgerechnet werden: Wenn der Hauswart z. B. Arbeiten wie Hausreinigung oder Gartenpflege leistet, dürfen die dafür anfallenden Lohnkosten nicht noch ein zweites Mal unter der Position „Kosten für den Hauswart“ berechnet werden.

Wartungskosten für Rauchmelder können Betriebskosten darstellen, Anschaffungs- oder Mietkosten für Rauchmelder sind dagegen nicht umlagefähig.

Die Kosten für einen Breitbandkabelanschluss sind nur noch bis 30. Juni 2024 umlagefähig. Ab dem 1. Juli 2024 dürfen die Kosten für einen Kabelanschluss nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden. Für Wohnungseigentümer/innen gilt das nicht. Diese können die Gebühren weiterhin über die Hausgeldabrechnung zahlen. Sie dürfen diese jedoch als Vermieter dann ebenfalls nicht über die Betriebskosten an die Mieter/innen weiterreichen. Mieter/innen, die in einer vermieteten Eigentumswohnung leben, sollten daher besonders auf diese Position achten.

Vorauszahlungen und Umlageverfahren

Wird eine Betriebskostenvorauszahlung (oder „BK-Vorauszahlung“) im Mietvertrag vereinbart, haben die Mieter/innen jeden Monat einen festgelegten Betrag zur Deckung der Betriebskosten, die dem Vermieter entstehen, zu zahlen. Die Vorauszahlungen sind Teil der Miete.

Vorauszahlungen sollten vom Vermieter weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt werden.

Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter eine jährliche Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Diese listet auf, welche Betriebskosten dem Vermieter tatsächlich entstanden sind. Bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten weist sie den Verbrauch der Mieter/innen während des Abrechnungszeitraums aus. Nicht verbrauchsabhängige Kosten werden in der Regel nach der Wohnfläche umgelegt, in einigen Fällen erfolgt die Umlage nach Wohnungen, in seltenen Fällen auch nach der Personenzahl.

Abrechnungspflicht

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass für Betriebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, muss der Vermieter über die Betriebskosten jährlich (also für einen Zeitraum von 12 Monaten) abrechnen. Beginn und Ende des Abrechnungszeitraums sind oft das Kalenderjahr – aber der Abrechnungszeitraum kann frei vereinbart werden und muss auch nicht für alle Nebenkosten identisch sein. So können z. B. die kalten Betriebskosten vom 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres umgelegt werden und die Heiz- und Warmwasserkosten vom 01.05. bis zum 31.04. eines jeden Jahres. Prüfen Sie daher als erstes, ob der vereinbarte Abrechnungszeitraum eingehalten wurde.

Eine einseitige Änderung des Abrechnungszeitraums erfordert einen sachlichen Grund (z. B. einheitliche Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten oder Angleichung unterschiedlicher Ab-

BRUTTOKALTMIETE

Bei im Mietvertrag vereinbarter Bruttokaltmiete sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten, d. h. der Vermieter trägt gestiegene Betriebskosten selbst. Eine Umlage erhöhter Betriebskosten bei Bruttokaltmieten auf Mieter/innen ist im Gesetz nicht vorgesehen. In manchen (der in Berlin noch zahlreich vorhandenen) Mietverträgen mit vereinbarter Bruttokaltmiete ist vereinbart, dass die Mieter/innen Erhöhungen von Betriebskosten zu tragen haben. Aber: Nicht alle mietvertraglichen Vereinbarungen hierzu sind wirksam. Lassen Sie sich unbedingt beraten, wenn Sie eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten erhalten.

Achtung: Da die Betriebskosten stetig steigen, sind für Mieter/innen Bruttokaltmietvereinbarungen grundsätzlich günstiger als Mietverträge mit Nettokaltmietvereinbarung und Betriebskostenvorauszahlungen. Dies sollten Sie bedenken, falls Ihr Vermieter Sie zu einer Änderung der vertraglich vereinbarten Mietstruktur bewegen will.

rechnungszeiträume der Mieter/innen des Hauses) und muss Ihnen vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode unter Angabe der Gründe mitgeteilt werden.

Lassen Sie sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern möchte oder Sie trotz eines Bruttokaltmietvertrags eine Betriebskostennachzahlung leisten oder ein Guthaben ausgezahlt bekommen sollen.

Bitte bringen Sie zur Beratung alle erforderlichen Unterlagen einschließlich Mietvertrag und Änderungen/Ergänzungen mit.

■ Betriebskostenabrechnung

Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten -umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach § 2 BetrKV“ (in bis zum 31. Dezember 2003 geschlossenen Mietverträgen auf Anlage 3 des § 27 der II. Berechnungsverordnung) ausreicht. Es werden auch

BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Eine neben der Nettomiete zu zahlende Pauschale für Betriebskosten ist keine Vorauszahlung. Über diese muss der Vermieter nicht abrechnen. Eine Erhöhung der Pauschale ist nur dann möglich, wenn das mietvertraglich vereinbart ist. Auch hier gilt: Lassen Sie die mietvertragliche Vereinbarung prüfen.

Bei Ermäßigungen der Betriebskosten ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabzusetzen.

dann alle von der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgelisteten Kostenarten erfasst, wenn im Mietvertrag eine Aufzählung nur einzelner Kostenarten aus dem Katalog erfolgt, diese aber mit „insbesondere“ eingeleitet wird (BGH XII ZR 120/18).

- Umlagefähig sind nur Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte. Dieser Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist gesetzlich in § 556 Abs. 3 BGB festgelegt. Allerdings bedeutet das nicht, dass der Vermieter z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot nehmen muss. Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt, durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird oder er zu viele Mülltonnen bestellt, handelt der Vermieter unwirtschaftlich. Die Unwirtschaftlichkeit im aktuellen Abrechnungsjahr muss sich im Vergleich zu den vorherigen Abrechnungsjahren zeigen und kann in einer Preissteigerung von mehr als 50% verglichen zum Vorjahr liegen. In einem Rechtsstreit haben die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters darzulegen und zu beweisen (BGH XII ZR 170/13). Sie sollten deshalb immer rechtzeitig Beweise sichern. In den vorgenannten Beispielen müssten Sie dem Vermieter nachweisbar eine Mängelanzeige zusetzen und ein Protokoll führen über den Zeitraum, in dem die Beleuchtung des Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brannte bzw. sich wiederholte Rohrbrüche ereigneten.

Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen (bei Mietermehrheit genügt die Abrechnung gegenüber einem/r Mieter/in); ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus.

Folgende Angaben müssen in der Abrechnung enthalten sein:

1. eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit (die Gesamtkosten sind auch dann vollständig anzugeben, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind [BGH VIII ZR 1/06] oder die Kosten auf eine kleinere Wirtschaftseinheit umgelegt werden [BGH VIII ZR 261/06]; es genügt nicht, nur die schon bereinigten Kosten anzuführen)
2. die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde und dessen Erläuterung, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (BGH VIII ZR 244/18)

3. die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten

4. die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss, sodass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht. Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist formell unwirksam.

Soweit der Mieter/die Mieterin Fehler in der Abrechnung feststellt, ist der Vermieter zur Fehler-

Der Vermieter muss die einzelnen Kosten dem betreffenden Abrechnungszeitraum zuordnen. Er kann zwischen zwei Abrechnungsmethoden wählen: Abrechnen darf der Vermieter Kosten für die Leistungen, die im angegebenen Abrechnungszeitraum erbracht sind (Leistungsprinzip) oder Kosten, für die er im Abrechnungszeitraum Bescheide oder Rechnungen erhalten und bezahlt hat (Abflussprinzip).

Die Abrechnung muss den Mieter/innen binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugehen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss die Abrech-



© Rainer Sturm, pixelio.de

berichtigung verpflichtet, nicht jedoch zur Erstellung einer neuen, korrigierten Betriebskostenabrechnung.

Aber auch wenn die Abrechnung die genannten Mindestanforderungen erfüllt, kann sie inhaltliche Fehler aufweisen und die Umlage insoweit unbegründet sein. (Näheres siehe unter „Belegensicht“.)

Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Kürzere oder längere Zeiträume sind grundsätzlich nicht zulässig. Aber: Keine Regel ohne Ausnahmen, lassen Sie sich beraten.

Beginnt der Mietvertrag im laufenden Jahr, muss der Abrechnungszeitraum ebenfalls zwölf Monate betragen. Die Betriebskosten sind dann für die entsprechende anteilige Nutzungsdauer zu berechnen. Wenn das Gebäude neu errichtet wurde und der Vermieter den üblichen Abrechnungszeitraum vom 01.01 bis 31.12. wählt, sind vor der Bezugsfertigkeit keine umlagefähigen Betriebskosten angefallen, so dass nur über das sogenannte „Rumpffahr“ abgerechnet wird.

nung bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorgenommen und den Mieter/innen zugegangen sein. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (Ausschlussfrist – § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Ein Guthaben hingegen ist an die Mieter/innen auszuführen, auch wenn die entsprechende Abrechnung verspätet eintrifft.

Haben Sie in Unkenntnis der Ausschlussfrist auf eine verspätete Abrechnung des Vermieters Nachforderungen vorbehaltlos ausgeglichen, können Sie diese Zahlung innerhalb der einjährigen Einwendungsfrist zurückfordern. Die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung ist für sich genommen kein Schuldanerkenntnis, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der Einwendungsfrist entgegensteht (vgl. BGH VIII ZR 296/09).

Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Die einzelnen Betriebskostenpositionen sind grundsätzlich separat zu beziffern und aufzulisten. Eine Zusammenfassung ist nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes

zulässig. So dürfen Kostenpositionen, die inhaltlich zusammengehören, vom Vermieter entsprechend § 2 BetrKV zusammengefasst werden, z. B. die Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung oder Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung. Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres ist nicht erforderlich. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen muss der Vermieter die Gründe dafür erläutern. Ob eine überdurchschnittliche Kostensteigerung vorliegt, sollten Sie zuerst prüfen und bei deren Vorliegen zu der Kostenposition die Belegeinsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen fordern.

Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Grundsätzlich sollen Betriebskosten nach der kleinstmöglichen Abrechnungseinheit – möglichst dem Gebäude – abgerechnet werden. Nach einer Wirtschaftseinheit kann abgerechnet werden, wenn zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe einheitlich verwaltet werden, der Wohnungsnutzung dienen und in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss eine getrennte Berechnung nur dann erfolgen, wenn die Kosten der Gewerbemieter zu einer Mehrbelastung für die Wohnungsmieter/innen führen. Dies kann beispielsweise bei der Kostenposition „Grundsteuer“ der Fall sein, weshalb im Rahmen einer Belegeinsicht neben dem Steuerbescheid unbedingt die Vorlage der Einheitswertberechnung angefordert werden sollte.

Befinden sich also in Ihrem Wohngebäude Gewerbemieter, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren (z. B. Gaststätten, Blumenläden oder Friseursalons), sollten Sie die Abrechnung sorgfältig prüfen und auch in die Abrechnungsbelege Einsicht nehmen, um im Streitfall die höheren Kosten belegen zu können, da nach Auffassung des BGH zunächst die Mieter/innen darlegen und beweisen müssen, dass durch die Gewerbemieter eine ins Gewicht fallende Mehrbelastung für sie auftritt. Nur in diesem Fall muss der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug).

Hausmeisterkosten

Sind in den Hausmeisterkosten nicht umlagefähige Kosten enthalten, müssen sowohl die Gesamtkosten als auch die umlagefähigen Kosten ausgewiesen werden. Umlagefähige Kosten sind die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen für die ausgeübte Hausmeistertätigkeit (wie Wartungs-, Pflege- und Reinigungsarbeiten sowie das Sorgen für Ord-

nung und Sicherheit im Mietobjekt. Nicht umlagefähig sind Arbeiten für Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen sowie Verwaltungstätigkeiten. Eine Notdienstpauschale für den Hausmeister darf grundsätzlich nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden, sofern die Aufnahme von Störungsmeldungen und das Beauftragen erforderlicher Reparaturen im Vordergrund steht und keine abweichende mietvertragliche Vereinbarung getroffen wurde (BGH VIII ZR 62/19).

Aufzugswartung

Wurde für die Aufzugswartung ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, sind nur die Wartungskosten umlagefähig. Auch in diesem Fall muss der Vermieter die Gesamtkosten und die umlagefähigen Kosten aufführen. Kosten für Instandhaltung, wie beispielsweise Reparaturen, dürfen nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden und sind vom Vermieter in Abzug zu bringen.

Verteilung auf die Wohnungen

Die Gesamtkosten müssen auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die Wohnfläche (m²)
- der Verbrauch
- die Personenanzahl
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen (Wohneinheiten)
- die Miteigentumsanteile (bei vermieteten Eigentumswohnungen und ausdrücklicher mietvertraglicher Vereinbarung)

Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum getroffen werden und ist immer nur für die Zukunft gültig.

Wurde nichts vereinbart, ist nach der Wohnfläche abzurechnen (§ 556 a Abs. 1 BGB). Auch eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung „den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen“ festlegen darf, kann als einseitiges vertragliches Recht die Leistung zu bestimmen, zulässig sein (BGH VIII ZR 257/13).

Besonderheiten bei der Verteilung

- Die Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen (z. B. für Wasser und Abwasser), können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch/der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Hat der Vermieter in allen Wohnungen Kaltwasseruhren einbauen lassen, muss er verbrauchsabhängig abrechnen.
- Die Aufzugskosten sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden.



© Dieter Schütz, pixelio.de

- Die Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.
Achtung! Die Kosten für die Wartung von Gasherden sind nicht umlagefähig.

Berechnung des Kostenanteils

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart ist unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret zu berechnen. Dabei ist die Gesamtwohnfläche oder die Gesamtzahl der im Haus lebenden Personen anzugeben, damit Sie die Verteilung nachvollziehen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5% = 2.500 Euro“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte so aussehen:

- Gesamtkosten der Müllentsorgung 2.000 Euro, geteilt durch 1.000 qm Gesamtwohnfläche = 2 Euro/qm; 2 Euro/qm mal 100 m² Fläche Ihrer Wohnung = 200 Euro Anteil für Ihre Wohnung
- Gesamtkosten des Kabelfernsehens 3.000 Euro, geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 100 Euro Anteil pro Wohnung
- Gesamtkosten für Wasserversorgung 10.000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 Euro pro Person; 100 Euro mal 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 Euro Anteil für Ihre Wohnung

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, müssen von diesem die von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen abgezogen werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich das Ihnen zustehende Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Das Guthaben oder der Nachzahlungsbeitrag ist in der Abrechnung anzugeben.

■ Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zugrunde gelegt werden. Wenn die (kalten) Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die nach der Wohnfläche abgerechnet werden (BGH VIII ZR 159/05).

■ Prüfung der Abrechnung

Belegeinsicht

Prüfen Sie die Abrechnung gewissenhaft. Es ist oft nicht leicht, formelle und inhaltliche Fehler der Abrechnung voneinander zu unterscheiden. Das aber ist von Bedeutung. Eine formell unwirksame Abrechnung löst – wie eine nicht erteilte Abrechnung – keine Zahlungspflichten aus. Beachten Sie: Sind nur einzelne Positionen formell unwirksam und lassen sich diese herausrechnen, bleibt die Abrechnung in den anderen Positionen wirksam. Gegen die formelle Unwirksamkeit sollten Sie innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist (nicht zu verwechseln mit der zwölfmonatigen Einwendungsfrist!) keine Einwendungen erheben, um dem Vermieter nicht Nachhilfe für eine Nachbesserung zu geben.

Zumeist ist zur Prüfung die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen erforderlich. Zur inhaltlichen Prüfung der Abrechnung ist sie sogar zwingend notwendig. Nur so können Sie substantiiert darlegen, welche Position Sie aus welchem Grund beanstanden und dies im Streitfall auch belegen.

Ihnen steht das Recht zu, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Unterlagen (wie Verträge nebst Anlagen, Leistungsnachweise, Leistungsverzeichnisse, Rechnungen sowie der zugehörigen Zahlungsbelege [BGH VIII ZR 118/19], Versicherungspolice) des Vermieters einzusehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (hier: in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Im Rahmen der Belegeinsicht dürfen Sie die Unterlagen vor Ort fotografieren oder sich Kopien anfertigen und auch eine Begleitperson mitnehmen.

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Sie können auch nicht im Haus wohnende Personen oder eine/n Belegprüfer/in damit beauftragen und bevollmächtigen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen und teilen Sie dies dem Vermieter innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung nachweislich mit, können Sie hinsichtlich der geforderten Nachzahlung gegenüber dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung

bis zur Gewährung der Belegeinsicht die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts erklären. Teilen Sie dem Vermieter deshalb innerhalb der vorgenannten Frist mit, dass und in welchem Umfang Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen und dass Sie bis zur vollständig gewährten Einsichtnahme Ihr Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Betriebskostennachforderung geltend machen. Dann müssen Sie die Nachzahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat.

Aber Achtung! Das bloße Schweigen des Vermieters auf Ihre Terminanfrage reicht dafür nicht aus. Wenn ein Termin zur Einsicht nicht vereinbart werden konnte, obliegt es den Mieter/innen, nach einer entsprechenden Ankündigung beim Vermieter zu den üblichen Geschäftszeiten zu erscheinen. Nur wenn dann die Unterlagen nicht am Geschäftssitz vorgelegt werden, kann eine Verweigerung der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen angenommen werden (LG Berlin, Urteil vom 14.06.2019 - 63 S 255/18).

Hierfür können Sie folgenden Musterbrief zur Belegeinsicht vor Ort verwenden. Diesen finden Sie auch unter: www.bmgev.de/mietrecht/musterbriefe.

MUSTERBRIEF

*Wohnung (Adresse, wenn vorhanden)
Wohnungs-/Vertragsnummer)*

*Belegeinsicht zur
Betriebskostenabrechnung (Jahr)*

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Betriebskostenabrechnung für (Jahr)
habe ich erhalten.*

*Bevor ich den Nachzahlungsbetrag leisten /
das Guthaben annehmen werde, möchte
ich gerne die Originalbelege einsehen.*

*Zur Einsicht in die geordneten
Originalbelege, Rechnungen und Verträge,
die zur Erstellung der Abrechnung dienen,
schlage ich Ihnen folgende Termine vor:*

- 1. (Datum + Uhrzeit)*
- 2. (Datum + Uhrzeit)*
- 3. (Datum + Uhrzeit)*

*Bitte bestätigen Sie mir einen der Termine
schriftlich oder nennen Sie mir zwei
Alternativtermine während der üblichen
Geschäftszeiten.*

*Ihre Antwort erbitte ich bis zum (Datum)
ca. 14 Tage nach dem Schreiben).*

*Teilen Sie mir bitte auch mit, wo die
Belegeinsicht stattfindet.*

*Sollte ich bis dahin nichts von Ihnen hören
oder eine Terminvereinbarung nicht
zustande kommen, werde ich am (Datum
+ Uhrzeit mind. 14 Tage nach dem
Schreiben) persönlich in Ihren
Geschäftsräumen (Adresse) zur
Einsichtnahme erscheinen. Ich bitte die
Belege dafür bereitzuhalten.*

Mit freundlichen Grüßen

Sie können den Vermieter bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch, wenn der Vermieter dies fordert bezahlen (0,25 Euro pro Kopie gelten im Allgemeinen noch als angemessen; LG Berlin, 65 S 233/13). Einen Anspruch auf die Übersendung von Kopien haben nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; im preisfreien Wohnraum nur die Mieter/innen, deren Vermieter seinen Sitz nicht am Ort der Mietwohnung hat. Auch wenn der Versuch, Kopien übersandt zu bekommen, verlockend klingt, besteht die Gefahr, für monatlich gleichlautende Rechnungen Kopierkosten zahlen zu müssen und für nicht übersandte Vertragsunterlagen, Leistungs- und Monteurberichte usw. doch zur Belegeinsicht gehen zu müssen.

Ein Belegeinsichtsrecht der Mieter/innen besteht auch, wenn der Vermieter seine Verwaltung digitalisiert hat und papierlos arbeitet. Originale müssen in diesem Fall nur vorgelegt werden, wenn und soweit diese noch vorhanden sind oder dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Anderenfalls reicht die Vorlage von Ausdrucken der Belege aus. Dies entspricht den Bestrebungen des Gesetzgebers, der Wirtschaft, der Verwaltung und der Gerichte die Digitalisierung voranzubringen.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, ist die Zahlung nur für die durch Belege nachgewiesenen Betriebskostenpositionen und die sich daraus ergebenden Nachforderungen zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie seine Forderung ausgleichen.

Wir empfehlen Ihnen, vor der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter unser Merkblatt „Hinweise zur Belegeinsicht für Mitglieder“ zu lesen.

Einwendungsfrist für Mieter/innen

Auch für Mieter/innen gilt eine Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung müssen Sie dem Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen (§ 556 Abs. 3 BGB), spätere Einwendungen sind nicht mehr möglich. Ausnahme: Sie haben die Verspätung nicht zu vertreten.

Aber beachten Sie: Die Einwendungsfrist bedeutet nicht, dass Sie sich zwölf Monate mit der Bezahlung Zeit lassen können.

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, müssen Sie auch hiergegen nachweislich Einwendungen erheben, und zwar auch dann, wenn Sie dies dem Vermieter bei vorangegangenen Abrechnungen bereits mitgeteilt haben. Das heißt, für jede Abrechnung für einen neuen Abrechnungszeitraum müssen Sie konkrete Einwendungen erheben. Beispielsweise reicht es nicht aus, dass Sie gegen die Abrechnung für das Kalenderjahr 2022 einwenden, die Kosten für den Hausmeisterdienst seien nicht umlagefähig, ist diese Position im Folgejahr 2023 wieder in der Betriebskostenabrechnung enthalten, müssen Sie dies dem Vermieter erneut entgegenhalten.



© Tim Reckmann, pixelio.de

Werden innerhalb der gesetzlichen Frist keine konkreten Einwendungen mitgeteilt, gilt die Abrechnung als richtig, geforderte Nachzahlungen sind dann begründet und mögliche Rückforderungen der Mieter/innen wegen fehlerhafter Abrechnungen sind ausgeschlossen.

Es genügt nicht, Fehler nur allgemein zu rügen oder allgemein „Widerspruch“ zu erheben, Sie müssen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen genommen haben und substantiiert darlegen, welche Kosten aus Ihrer Sicht unrichtig berechnet bzw. unbegründet umgelegt worden sind.

Da höchstrichterlich noch nicht entschieden ist, ob formell unwirksame Abrechnungen überhaupt die Einwendungsfrist auslösen, empfehlen wir Ihnen vorsorglich, dem Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist alle Ihre Einwendungen – auch formeller Art – innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist mitzuteilen.

Bitte beachten Sie, dass der Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs über die Betriebskostenabrechnungen dazu führen kann, dass selbst formelle Einwände gegen diese unwirksam werden (BGH VIII ZR 230/19).

■ Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig werden – sei es wegen Preisänderungen oder wegen eines veränderten Verbrauchs im Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann sowohl vom Vermieter als auch von den Mieter/innen, vorgenommen werden. Die Anpassung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein und ist dem anderen Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Abs. 4 und 5 BGB).

Wichtig: Eine vom Vermieter verlangte erhöhte Vorauszahlung ist auch dann zu leisten, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist und zwar selbst dann, wenn Sie gegen die Abrechnung Einwen-

dungen erhoben haben (BGH VIII ZR 145/07). Bitte beachten Sie, die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten sind Bestandteil der geschuldeten Miete, die Nichtzahlung begründet Mietrückstände und kann im schlimmsten Fall eine Kündigung zur Folge haben.

■ Verjährung

Die Ansprüche auf die Nachzahlung von Betriebskosten oder die Auszahlung eines Guthabens verjähren innerhalb von drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann der Vermieter eine geforderte Nachzahlung nicht mehr gerichtlich geltend machen und umgekehrt können auch die Mieter/innen ein Guthaben nicht mehr einklagen.

Für eine bereits verjährte Betriebskostennachforderung darf der Vermieter die von den Mieter/innen geleistete Kautions nicht nutzen (BGH VIII ZR 263/14).

Auch der Anspruch auf Abrechnung unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährung, das sollten Sie beachten, wenn Sie ein Guthaben erwarten.

Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen (insbesondere Ihren Mietvertrag, die aktuelle Abrechnung und die Abrechnung des Vorjahres) und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg) mit.

INFORMATIONEN

Wasser/Entwässerung

Preise für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser

Auskünfte: Berliner Wasserbetriebe
www.bwb.de oder Tel. 0800-292 75 87

Recyclingmüll, Papier, Glas

Auskünfte: Berlin Recycling GmbH
www.berlin-recycling.de oder

Tel. 030-609 72 00

Abfallentsorgung/Reinigung

Auskünfte: BSR

www.bsr.de oder Tel. 030-75 92 49 00

Tipp 1:

Die gelbe Tonne ist kostenfrei, spart also Betriebskosten.

Auskünfte: BSR

www.bsr.de oder Tel. 030-75 92 49 00

Tipp 2:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt alle zwei Jahre die Berliner Betriebskostenübersicht heraus. Diese finden Sie unter www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskosteneuebersicht/

Die Übersicht ist nicht rechtsverbindlich, gibt aber eine Orientierung zur Höhe der durchschnittlichen Berliner Betriebskosten. Sie haben so die Möglichkeit die Höhe Ihrer Betriebskosten zu vergleichen.

Darüber hinaus können Sie unseren Betriebskostenrechner unter www.bmgev.de zur Überprüfung nutzen.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.

Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 030 - 2168001 www.bmgev.de