



Waren früher Gesamtmieten (Inklusivmieten) üblich, die alle Betriebskosten enthielten, bieten Vermieter wegen ihrer marktbeherrschenden Stellung heute fast nur noch Mietverträge an, in denen die Betriebskosten neben der Grundmiete zusätzlich auf Sie als Mieter abgewälzt werden. Nichts ahnend haben Sie darauf vertraut, mit dem vertraglich festgesetzten Betrag sei alles bezahlt, da erhalten Sie die Jahresabrechnung mit einer saftigen Nachforderung. Spätestens jetzt sollten sie Ihre „zweite Miete“ unter die Lupe nehmen (lassen). Es lohnt sich: Denn häufig enthält die Abrechnung Posten, die Sie nach näherer Prüfung des Mietvertrages gar nicht tragen müssen oder deren Abwälzung gesetzwidrig ist.

Hinweis: Die im Wohnungsbindungsrecht (bei Sozialwohnungen) geltenden Besonderheiten sind nachfolgend nur teilweise berücksichtigt!

Was sind Betriebskosten?

Darunter sind die laufenden Aufwendungen zu verstehen, die dem Vermieter durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch die Nutzung des Hauses entstehen. Es handelt sich also um die laufend anfallenden Unterhaltungs- und Wartungskosten. **Nicht umlagefähig** im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung sind **Anschaffungen, Rücklagen, Reparaturen und Verwaltungskosten**, auch wenn Ihr Mietvertrag anderes vorsieht.

Wann sind Betriebskosten zusätzlich zu zahlen?

Nur wenn es im Mietvertrag wirksam so geregelt ist!

Denn nach dem gesetzlichen Leitbild hat der Vermieter alle Betriebskosten zu tragen. Zur Abwälzung bedarf es daher einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung, die auch **hinreichend bestimmt** sein muss, etwa durch Aufzählung der Umlageposten. Nach der Rechtsprechung **genügt im Mietvertrag der Hinweis auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV)**, ohne dass die Posten aufgelistet sind, insbesondere **wenn gleichzeitig ein monatlicher Vorauszahlungsbetrag vereinbart wird**.

Hinweis: Bis zum 31.12.2003 galt die Anlage 3 zu § 27 der II. BV. Im wesentlichen ergeben sich aus der Neuregelung aber keine Änderungen.

Ob Sie als Mieter die Betriebskosten (Nebenkosten) zusätzlich zahlen müssen und falls ja welche, kommt auf die Mietstruktur an:

- **Inklusivmiete (Bruttomiete):** Mit einer einheitlichen Gesamtzahlung sind alle Betriebskosten abgegolten. Diese Mietstruktur findet sich häufig noch bei alten Verträgen. Bei Neuabschlüssen ist sie eher selten geworden.
- **Teilinklusivmiete:** Ein Teil der Betriebskosten ist in der (Grund-) Miete bereits enthalten, ein bestimmter Teil wird hingegen gesondert umgelegt.
- **Bei beiden vorgenannten Mietstrukturen gilt,** dass der Vermieter vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes einseitig in die Mietstruktur eingreifen kann, wenn zukünftig die einzelnen Kostenpositionen nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und umgelegt werden. Zu denken ist hier vor allem an

die Kosten der Wasserversorgung. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten gewesen, ist diese entsprechend herabzusetzen.

- **Grundmiete (Nettomiete) plus Umlage aller Betriebskosten:** Alle tatsächlich entstehenden und gesetzlich zulässigen Betriebskosten sind neben der Grundmiete gesondert zu zahlen.

Hinweis: Veränderungen der Mietstruktur können auch im Rahmen einer Mieterhöhung oder durch vertragliche Übung entstehen.

Pauschale oder Vorauszahlung?

Kompliziert wird das Kapitel Betriebskosten dadurch, dass es **zwei grundsätzlich verschiedene Formen der „Zweiten Miete“** gibt:

Bei Vereinbarung einer **Pauschale** sind die hierfür vertraglich definierten Betriebskosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Ohne nähere Bestimmung im Vertrag werden alle umlagefähigen Nebenkosten davon umfasst. Weder können Sie eine Rückzahlung verlangen, wenn sich die Kosten nachträglich als zu hoch angesetzt herausstellen, noch hat der Vermieter einen Anspruch auf Nachzahlung für vergangene Zeiträume, falls sich die Pauschale als nicht kostendeckend erweist.

Anders bei **Vorauszahlungen (Abschlagzahlungen):** Über die vereinbarten Nebenkostenpositionen muss jährlich abgerechnet werden, so dass Sie immer die tatsächlich für die Wohnung anfallenden Kosten zahlen und damit auch das volle Risiko von Kostensteigerungen tragen.

Hinweis: Da der Vermieter nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht verpflichtet ist, Vorauszahlungen angemessenen zu kalkulieren, sollte zur

Vermeidung von Überraschungen bei Vertragsschluss versucht werden, vom Vermieter eine Zusicherung hinsichtlich der Angemessenheit der Nebenkostenvorauszahlung zu erhalten oder die letzten Betriebskostenabrechnungen einzusehen.

Auf lange Sicht stellen Sie sich mit einer Pauschale in der Regel günstiger als mit Vorauszahlungen.

Erhöhung der Betriebskosten

Die Erhöhung des Betriebskostenanteils an der Miete folgt, je nach Mietstruktur, unterschiedlichen Regeln (siehe Seite 1). Sind **Abschlagszahlungen** vereinbart, ist die tatsächliche **Steigerung der Kosten aus der jährlichen Abrechnung ersichtlich**. Die Abschlagszahlungen dürfen nach einer Abrechnung für die Zukunft so weit angehoben oder gesenkt werden, dass die voraussichtlichen Kosten im Folgejahr durch die Vorauszahlungen gedeckt sind. Der Vermieter hat einen Anspruch auf Vorauszahlungen in „angemessener Höhe“ – aber eben auch nur in dieser Höhe.

Für den Vermieter aufwendiger ist die Betriebskostenerhöhung bei der **(Teil-) Inklusivmiete oder Pauschale**:

Ist eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten auf den Mieter nur umlegen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist. Die dann mögliche Erhöhungserklärung ist nur wirksam, soweit in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und die Erhöhung erläutert wird. Eine ordnungsgemäß begründete Erhöhung der Pauschale ist mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats fällig. Eine **rückwirkende Erhöhung ist nur in Ausnahmefällen zulässig**: wenn sich Betriebskosten (z.B. städtische Gebühren) auch für den Vermieter rückwirkend erhöht haben **und** er Ihnen diese innerhalb von 3 Monaten mitteilt,

nachdem er selbst von der Erhöhung erfahren hat. Nachgefordert werden kann jedoch höchstens bis zum Beginn des Kalenderjahres, das der Erhöhungserklärung vorausgeht.

Neu eingeführte Betriebskosten sind grundsätzlich nur dann umlagefähig, wenn sie unabhängig vom Willen des Vermieters entstanden sind (z.B. neue öffentliche Abgaben) oder im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind (z.B. Neuabschluss einer Haftpflichtversicherung).

Ist eine **(Teil-) Inklusivmiete** vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten nur im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung durchführen. Allerdings ist hier **zu beachten**, dass auf ein am **01.09.2001 bereits bestehendes Mietverhältnis**, bei dem die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, die Betriebskosten nach den Grundsätzen bei einer Betriebskostenpauschale erhöht werden können. Voraussetzung ist aber auch hier eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach Erhöhungen der Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind.

Die Abrechnung

Vorbemerkung: Grundsätzlich ist der Vermieter (bei einem Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode der neue Eigentümer) als Ihr Vertragspartner für die Erstellung der Abrechnungen zuständig. Dazu kann er sich auch der Dienste Dritter bedienen. Trotzdem bleibt der Vermieter Ihr alleiniger Ansprechpartner, wenn Sie Rückfragen haben. Nur wenn die Vertretungsberechtigung einer Hausverwaltung zweifelsfrei feststeht, sollten Sie sich mit Rückfragen direkt dorthin wenden.

Besondere Vorsicht ist geboten, **wenn Einzeleigentümer von Wohnungseigentumsanlagen selbst abrechnen**: Tau-

chen in den Abrechnungen Begriffe wie „Hausgeld“ oder „Wohngeld“, „Wirtschaftsplan“ oder gar „Instandhaltungsrücklage“, „Reparaturen“ und „Verwaltungskosten“ auf, lohnt sich fast immer der Gang zur Beratung.

Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung muss Ihnen **schriftlich** mitgeteilt werden. Nur dann können Sie überprüfen, ob die Abrechnung **den vertraglichen Vereinbarungen und dem Gesetz entsprechend** erfolgt ist. Es muss sich um eine **geordnete Zusammenstellung in übersichtlicher Gliederung** handeln. Mit einer zu groben Gliederung oder gar der Zusammenfassung mehrerer Kostenpositionen brauchen Sie sich nicht zufriedenzugeben. Erforderlich ist zunächst eine **Aufstellung der Gesamtkosten** für die Wirtschaftseinheit, die unter **Angabe des Verteilerschlüssels die auf Ihre Wohneinheit entfallenden Kosten** ausweist. Alle Angaben müssen **verständlich** sein und **ggf. erläutert** werden (z.B. Kürzel). Die **Rechen-schritte** sind **nachvollziehbar** darzustellen, komplizierte Rechenschritte sind zu erläutern, damit sie **rechnerisch überprüfbar** werden. Maßgeblich ist dabei das Verständnis eines **durchschnittlich begabten Laien ohne Fachkenntnisse**. Eine Abrechnung, die vorstehenden Anforderungen nicht genügt, sollten Sie unter Angabe der Kritikpunkte **als nicht ordnungsgemäß und nicht prüffähig** zurückweisen. Etwaige Nachforderungen sind bis zur Klärung nicht fällig bzw. dem Mieter steht ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Nachforderung des Vermieters zu (siehe Zahlungspflicht S. 4).

Auch wenn die Abrechnung un-plausibel hohe Kostenarten enthält (z.B. doppelt so hohe Kosten wie im Vorjahr für den Hausmeister oder die Versicherun-

gen) sollten Sie nicht untätig bleiben, sondern Erläuterungen verlangen.

Vorsicht: Vorbehaltlose Zahlung kann als Anerkennung der Betriebskostenrechnung gewertet werden! Zwar haben die Gerichte ihre Rechtsprechung dahingehend verändert, dass eine vorbehaltlose Zahlung nicht grundsätzlich als Anerkennung bewertet wird. Da das Zurückholen bereits geleisteter Zahlungen aber immer Risiken birgt, sollten Sie Ihre Abrechnung schnellstmöglich überprüfen lassen!

Achten Sie besonders auf Folgendes:

Abrechnungszeitraum: Es ist grundsätzlich für jeweils ein Jahr (12 Monate) abzurechnen. Abrechnungsperioden müssen lückenlos aufeinanderfolgen. Der Abrechnungszeitraum ist auf der Abrechnung zu bezeichnen – vor allem, wenn es sich nicht um das Kalenderjahr handelt. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollten Sie Abrechnungen über mehr oder weniger als 12 Monate akzeptieren. In diesen Fällen sind jedoch erhöhte Anforderungen an Plausibilität und Nachvollziehbarkeit zu stellen. Falls Sie nicht während der ganzen Abrechnungsperiode im Haus gewohnt haben, muss trotzdem über 12 Monate abgerechnet werden. Zusätzlich muss dann Ihr Nutzungszeitraum und der Kostenanteil hierfür ausgewiesen sein.

Abrechnungseinheit: Der Betriebskostenabrechnung muss zu entnehmen sein, welche **Wirtschaftseinheit** abgerechnet wird. In sachlich begründeten Fällen kann ein Eigentümer mehrere Häuser, die einheitlich verwaltet werden, in örtlichem Zusammenhang stehen und ähnlichen Standard aufweisen, zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen und abrechnen.

Verteilerschlüssel: Er legt den Anteil der einzelnen Mietparteien

an den Gesamtkosten des Anwesens fest. Die Einzelabrechnung muss **der vertraglichen Regelung entsprechend** erfolgen. Ist zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart (z.B. nach Anzahl der Wohnungen, Miteigentumsanteile oder Personen), hat die Aufteilung regelmäßig nach dem Anteil der Wohnfläche zu erfolgen. Allerdings darf der einmal gewählte Aufteilungsschlüssel nicht beliebig geändert werden. Dies erfordert vielmehr die Zustimmung aller Beteiligten und ist – ggf. trotz gegenseitiger Regelung im Vertrag – nur für die Zukunft möglich.

Gewerberäume: Befinden sich im Haus Gewerbebetriebe, so müssen die hierfür anfallenden Kosten jedenfalls dann gesondert ausgewiesen und vorher abgezogen werden, wenn die Geschäftsraummieter mehr Kosten als die Wohnraummieter verursacht haben. Nach aktueller Rechtsprechung ist der Mieter hierfür beweispflichtig.

Vorauszahlungen: Ihre Abschlagszahlungen im Abrechnungszeitraum sind von den anteiligen Kosten Ihrer Wohnung abzuziehen. Da hier gelegentlich Fehler auftauchen, lohnt es sich, selbst nachzurechnen.

Besonderheiten der Heizkostenabrechnung

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, schreibt die Heizkostenverordnung (HeizkV) für alle zentralbeheizten Wohnungen **eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten** vor, sodass jede Form von Zahlungen für diese Kostenart als Vorauszahlung auf eine Jahresabrechnung gilt. Anders lautende Vereinbarungen sind unwirksam. In der HeizkV ist geregelt, dass 50 - 70% der auf eine Wohnung entfallenden Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch, die restlichen 30 - 50% nach (beheizbarer) Fläche abzurechnen sind (um Vorhaltekosten

und Lagenachteile auszugleichen). Eine bis zu 100% verbrauchsabhängige Verteilung ist von besonderen Voraussetzungen abhängig.

Wann muss abgerechnet werden?

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Hat der Vermieter bis dahin noch nicht abgerechnet, kann er keine Nachzahlungen mehr verlangen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Diese Ausschlussfrist gilt nicht für Rückzahlungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen überzahlter Nebenkosten. Hat Ihr Vermieter nicht innerhalb der Ausschlussfrist abgerechnet, sollten Sie ihn schriftlich (Einschreiben / Rückschein) zur Abrechnung auffordern. Hier besteht zudem die Möglichkeit, als Druckmittel Ihre monatlichen Vorauszahlungen vorläufig zurückzubehalten oder im beendeten Mietverhältnis die Vorauszahlungen zurückzufordern, was aber schriftlich anzukündigen und nicht ohne vorherige Beratung durchzuführen ist.

Der Mieter hat nach Zugang der Abrechnung 12 Monate Zeit, dem Vermieter seine Einwendungen gegen die Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist, kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen.

Achtung: Dies gilt auch falls eine Teilinklusionmiete (S. 1) vereinbart ist und der Vermieter in der Miete enthaltene Kostenarten abrechnet oder eine monatliche Pauschale für die Abgeltung der Nebenkosten vereinbart ist und der Vermieter trotzdem einzelne Kostenarten abrechnet.

Verjährung und Verwirkung

Nachzahlungsansprüche des Vermieters und **Rückerstattungsansprüche** des Mieters **verjähren 3 Jahre nach Mitteilung** der Abrechnung. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem tatsächlich abgerechnet wird (nicht: wann abgerechnet hätte werden können!). **Die Einrede der Verjährung** sollten Sie jedoch **nie ohne vorherige Beratung erheben!**

Überprüfung der Abrechnung

Als Mieter haben Sie ausreichend Zeit, eine Betriebskostenabrechnung zu prüfen oder von Ihrem Mieterverein prüfen zu lassen. (Mieter helfen Mietern bietet seinen Mitgliedern dafür eine **Sonderberatung** an). Lassen Sie sich durch kurze Fristsetzungen des Vermieters nicht unter Druck setzen! Allerdings führt zu langes Zögern zu (vermeidbaren) Unannehmlichkeiten.

Heizkostenabrechnung

Auch hier tauchen regelmäßig sog. Heiznebenkosten z.B. Betriebsstrom, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, Wartungskosten, Gerätemiete und Kosten der Verbrauchserfassung auf. Da diese teilweise erheblich sind, lohnt sich auch hier ein genauerer Blick.

Verführerisch, aber oftmals ungeeignet, ist der Vergleich Ihrer Heizkostenabrechnung mit denen Ihrer Nachbarn, um Abrechnungsfehler aufzuspüren. Das Heiz- und Lüftungsverhalten der Menschen ist so unterschiedlich, dass Vergleiche wenig „beweisen“ können. Lagevorteile und -nachteile der Wohnungen führen zusätzlich zu Verzerrungen. Heizkosten-

abrechnungen werden fast immer durch **Wärmemessdienste** erstellt. Da die Ablesbeauftragten der Wärmemessdienste oft im Akkord arbeiten, sind Ablesefehler nicht selten. **Lesen Sie daher an dem Tag, für den die Ablesung angekündigt wurde, selbst die Werte ab** und vergleichen Sie diese mit den Werten, die abgelesen werden. Dies ist besonders wichtig, wenn die Messdienste kein Ableseprotokoll aushändigen.

Belegeinsicht

Falls Sie Zweifel an der Höhe der abgerechneten Kosten haben, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. **Darauf haben sie einen Rechtsanspruch.** Entweder Sie vereinbaren mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung einen **Termin zur Einsicht in die Originalbelege.** Oder Sie bitten Ihren Vermieter/Verwalter, **Kopien der Belege**, die Sie überprüfen wollen, zuzusenden. Da die Belege immer am Ort der Mietwohnung vorzulegen sind, empfiehlt sich diese Vorgehensweise vor allem, wenn Ihr Vermieter auswärts wohnt. Aber auch ortsansässige Vermieter sind aus Gründen der Zeitersparnis manchmal bereit, Kopien zu versenden. Dafür müssen Sie bis zu 0,25 Euro pro Kopie als Kostenersatz anbieten.

Achtung: Für Mieter einer Sozialwohnung besteht ein Rechtsanspruch auf Übersendung von Belegkopien. Mieter einer freifinanzierten Wohnung haben einen solchen nur in wenigen Ausnahmefällen.

Zahlungspflicht

Zweifel an einer Betriebskostenabrechnung sollten Sie umgehend schriftlich Ihrem Vermieter oder Verwalter mitteilen und um Aufklärung (oder Belegeinsicht) bitten; **Solange Ihre Zweifel nicht vollständig ausgeräumt sind, brauchen Sie in**

bestimmten Fällen Nachzahlungen nicht zu leisten. Achtung: Immer häufiger wird von den Gerichten verlangt, dass vom Mieter hierfür eine Belegeinsicht durchgeführt wurde!

Beziehen sich Ihre Zweifel nur auf einen (finanziell untergeordneten) Punkt, so dürfen Sie eine größere Nachforderung des Vermieters nicht komplett verweigern. Ihr Zurückbehaltungsrecht besteht dann nur in Höhe des streitigen Postens.

Ein **Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung** muss Ihnen unverzüglich erstattet werden. Sollten Sie nach 6 Wochen Ihr Guthaben noch nicht erhalten haben, so setzen Sie Ihrem Vermieter/Verwalter schriftlich (Einschreiben/Rückschein!) eine Frist von ca. 14 Tagen (mit Datum!) zur Erstattung und kündigen anderenfalls die Verrechnung mit Ihren zukünftigen Mietzahlungen an. Beachten Sie aber, dass viele Mietverträge eine Klausel enthalten, wonach die Aufrechnung einen Monat vorher anzukündigen ist. Entsprechend geschickt sollten Sie Termine setzen.