

primaSonntag Rechtstipp: Die Betriebskostenabrechnung: Belastungsprobe für das Vermieter-Mieter-Verhältnis

## Nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten sind umlagefähig

Nicht immer sind die latent steigenden Energiepreise der Grund für die Erhöhung der Betriebskosten. In mancher Jahresabrechnung werden dem Mieter Kosten berechnet, die eigentlich der Vermieter tragen müsste. Dahinter steht oft keine böse Absicht. Um das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht unnötig zu belasteten, sollten beide Seiten wissen, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen und wie sie zu berechnen sind. Grundvoraussetzung für die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Hierfür kommen Betriebskostenspauschale oder Betriebskostenvorauszahlung in Betracht.

(Urteil vom 19.07.2006, Az.: VIII ZR 212/05). Ausnahmen sind in § 11 HeizkV abschließend genannt, beispielsweise Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt. Vorsicht ist geboten, wenn der Vermieter dem Mieter vorschlägt, auf einen Direktlieferungsvertrag zu wechseln und der Mieter einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Fernheizwerk abschließen soll. Denn lässt er sich darauf ein, ist der Vermieter nicht mehr für die Instandhaltung und -setzung der Heizanlage zuständig. Der Mieter muss sich unmittelbar an das Versorgungsunternehmen halten und hat keine Möglichkeit, bei Beeinträchtigungen die Mietzahlung zu mindern, z.B. weil die Heizung nicht funktioniert.

### Keine Pauschale für Heiz- und Warmwasserkosten

Während bei einer Vorauszahlungsvereinbarung alle Kostenpositionen nach Ablauf der Abrechnungsperiode abgerechnet werden, sind bei einer Betriebskostenspauschale durch die Mietzahlungen alle Betriebskosten bereits rückwirkend abgedeckt. Auch für einzelne Kostenarten kann ein Pauschalbetrag angesetzt werden. Dies gilt aber nicht für Heiz- und Warmwasserkosten, die nach der Heiz- und Warmwasserkostenverordnung (HeizkV) stets verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Der BGH hält dementsprechend die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete für unzulässig

### Anforderungen an eine korrekte Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter darf nur die Bezahlung der laufenden Auslagen verlangen. Kosten für Reparatur, Instandhaltung und Verwaltung sind bereits mit der Miete abgegolten. In der Betriebskostenverordnung (BetrkV) sind die umlagefähigen Kosten abschließend aufgezählt, beispielsweise für laufende öffentliche Lasten, Wasserversorgung, Straßencleaning, Müllbeseitigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung. Übrigens: Kosten für Abrechnungserstellung und Porto sind als Verwaltungskosten nicht umla-

gefähig. Unabhängig davon, ob der Mieter die Kosten tatsächlich mit verursacht hat, ist er zur anteiligen Bezahlung verpflichtet: Der Mieter einer Parterwohnung muss z.B. die Betriebskosten für einen Aufzug mittragen, selbst wenn er keinen Keller oder Dachgeschossanteil gemietet hat (BGH, Urteil vom 20.09.2006, Az.: VIII ZR 103/06).

Die Abrechnung sollte verständlich formuliert sein und folgende Mindestangaben enthalten: Abrechnungszeitraum, getrennt aufgelistete Kostenarten, anfallende Gesamtbeträge, Verteilerschlüssel und Kostenanteil, der auf den einzelnen Mieter entfällt. Die Verteilung erfolgt regelmäßig nach folgenden Kriterien: Verbrauch, Wohnfläche, Wohnungsanzahl oder Anzahl der Personen im Wohnungshaushalt, wobei die Kombination einzelner Kriterien zulässig ist. Sind Gewerbebetriebe im Wohngebäude abgesiedelt, müssen deren Kosten gesondert aufgeführt sein, sofern das Ge-

werbe erhebliche Betriebskosten verursacht, wie z.B. ein Friseursalon, bei dem hohe Wasser- und Stromkosten anfallen. Von dieser Summe werden die mit der Miete geleisteten Vorauszahlungen abgezogen. Je nach Gesamtergebnis ergibt sich dann ein Nachzahlungs- oder Rückerstattungsanspruch.

Der Vermieter muss Ansprüche mittels einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes geltend machen. Der Mieter hat nach Erhalt der Abrechnung zur Erhebung von Einwendungen grundsätzlich 12 Monate Zeit, sollte aber in den ersten 4 Wochen bereits die Richtigkeit überprüfen und Zweifel anmelden. Sonst muss er zunächst den verlangten Betrag bezahlen, den er nach Klärung der Abrechnung wieder zurückverlangen will. Achtung: Bezahlte der Mieter vorbehaltlos die Betriebskosten, stehen ihm keine Einwendungen



**Betriebskosten-Check:** Oft hilft ein Blick in den Mietvertrag

mehr zu, soweit sie ihm aus der Betriebskostenabrechnung erkennbar waren. Gleiches gilt, wenn er das Rückzahlungsguthaben annimmt.

*Rechtsfragen? Die Experten von **anwalt.de** stehen im Bereich Mietrecht, Nachbarrecht und vielen weiteren Rechtsgebieten (Vertrags- und Kaufrecht, Familienrecht, Arbeitsrecht, ...) für unkomplizierten und schnellen Rechtsrat zur Verfügung – wahlweise via E-Mail, direkt telefonisch oder vor Ort.*



**ANWALT.DE**  
EINFACH ZUM ANWALT



Der passende Anwalt und die geeignete Beratungsform für jedes Rechtsproblem

Click: [www.anwalt.de](http://www.anwalt.de)

Call: 0800 anwalt.de  
(0800 - 269258 33)

Gebührenfrei | Mo-Fr 8-18h | Sa 10-18h



Anwalt online



Anwalt vor Ort



Anwalt am Telefon



Einfach ausschneiden und aufbewahren. So haben Sie zu jeder Zeit Zugriff auf kompetente Hilfe bei rechtlichen Fragen.