

I. Allgemeines

Nach dem Gesetz hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Dazu gehören auch die Kosten, die durch den Gebrauch der Wohnung entstehen. Besteht abweichend von diesem gesetzlichen Leitbild keine wirksame Vereinbarung zur gesonderten Berechnung der Betriebskosten, muss der Vermieter sie tragen. **Die Betriebskosten sind dann in der Miete enthalten. In diesem Fall spricht man von einer Inklusiv- bzw. Brutto (Kalt) Miete.** Sie enthält alle Betriebskosten mit Ausnahme der Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung. Diese müssen anteilig nach dem Verbrauch abgerechnet und in jedem Fall die Vorauszahlung gesondert ausgewiesen werden.

Die Mietvertragsparteien können aber auch **vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt.** Betriebskosten sind alle Kosten, die dem Eigentümer oder Vermieter durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes laufend (wiederkehrend) entstehen.

Gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind folgende Kosten umlegbar:

Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss, maschinelle Wascheinrichtungen.

Den Mieter trifft aber nur dann eine Pflicht zur Übernahme dieser Betriebskosten, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist.

Grundsätzlich **nicht umlegbar** sind Kosten, die nicht laufend wiederkehren. Nicht umlegbar sind vor allen Dingen *Verwaltungskosten, Instandsetzungskosten, Portogebühren, Bankgebühren und Kosten, die überproportional und/oder zusätzlich von einem Gewerbe erzeugt werden.*

II. Betriebskosten können im Mietvertrag als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesen werden.

1. Pauschale

Unter einer Pauschale ist die Abgeltung aller oder eines Teils der Betriebskosten durch einen pauschalen Betrag zu verstehen. Ist eine Betriebskostenpauschale ganz oder zum Teil vereinbart, besteht insoweit **grundsätzlich keine Abrechnungspflicht und kein Abrechnungsrecht des Vermieters.** Der Vermieter ist jedoch berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies vertraglich vereinbart ist. Dies erfordert eine schriftliche Ankündigung, in welcher eine Begründung und Erläuterung enthalten sein muss. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Hierzu bedarf es keiner Aufforderung des Mieters. Der Vermieter muss von sich aus tätig werden und die Ermäßigung dem Mieter unverzüglich mitteilen.

2. Vorauszahlung

Ist im Mietvertrag festgelegt, dass Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind, so dürfen diese nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlung muss unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit jährlich abgerechnet werden. **Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.** Mit Zugang der Abrechnung hat der Mieter 12 Monate Zeit, um Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben.

Nach Ablauf der 12-Monats-Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter in aller Regel ausgeschlossen.

Rechnet der Vermieter innerhalb der Jahresfrist die auf das Mietobjekt bezogenen Betriebskosten nicht ab, ist der Mieter berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlungen einzubehalten. Geht dies nicht mehr, weil das Mietverhältnis bereits beendet ist, kann der Mieter den Vermieter auf Erteilung entsprechender Betriebskostenabrechnungen verklagen und geleistete Vorauszahlungen zurückfordern.

Allgemein gilt also, dass es hinsichtlich der Vereinbarung und Umlage der Betriebskosten sowie des Aufteilungsmaßstabes einzelner Betriebskostenpositionen gegenüber einzelnen Mietern immer auf die **individuellen mietvertraglichen Vereinbarungen** der Parteien ankommt. Ist hinsichtlich des **Aufteilungsmaßstabes** keine gesonderte mietvertragliche Vereinbarung getroffen, sind die Betriebskosten immer nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Eine **Änderung des Aufteilungsmaßstabes** ist nur (in Ausnahmefällen) zulässig, wenn dies vor Beginn eines Abrechnungszeitraums den Mietern mitgeteilt wird.

Neu hinzu gekommene Betriebskosten (z. B. Hausreinigung; Winterdienst) können nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart wurde.

III. Inhalt der Betriebskostenabrechnung

Nur eine **formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung** führt dazu, dass der Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung fällig und auch die Abrechnungsfrist von 12 Monaten (§ 556 Abs. 3 BGB) gewahrt wird.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs müssen folgende Voraussetzungen für eine formal ordnungsgemäße Abrechnung erfüllt sein:

- eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Aufteilungsmaßstäbe
- die Angabe der Berechnung des Anteils des Mieters
- die Angabe und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Es muss leider nicht mehr angegeben werden, ob und in welcher Höhe nicht umlegbare Betriebskosten wie z. B. Verwaltungstätigkeiten des Hausmeisters oder in Wartungsverträgen enthaltene Reparaturkosten, vorher in Abzug gebracht worden sind.

Einzelne Betriebskostenpositionen müssen in aller Regel einzeln mit ihren Gesamtkosten dargestellt werden.

Fehlt es an einer der vorgenannten Voraussetzungen für eine formal ordnungsgemäße Abrechnung, so ist diese fehlerhaft und der Mieter hat Anspruch auf Erstellung einer formal ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.

Stellen Sie Fehler in Ihrer Abrechnung fest, ist diese für Sie aus den oben genannten Gründen nicht nachvollziehbar oder zweifeln Sie die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen an, kommen Sie rechtzeitig und bevor sie eine eventuell geforderte Nachzahlung leisten und lassen Sie Ihre Abrechnung zu den Büroöffnungszeiten von unseren BeraterInnen überprüfen!

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg

Telefon 0911 - 39 70 77
Telefax 0911 - 93 32 713
www.mhmnuernberg.de

