mieter helfen mietern

RECHTLICH GUT BERATEN

Hamburger Mieterverein e. V.

Betriebskosten

10

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten wesentlich stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Vermieter betrachten die Betriebskosten 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. Auch formelle Fehler bei der Erstellung der Abrechnung passieren. Somit ist es wichtig, dass Mieter jede Betriebskostenabrechnung 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.

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 Pauschale kann für die Zukunft erhöht werden. Was jeweils gilt, ergibt sich aus dem Mietvertrag und aus der Handhabung in vorangegangenen Abrechnungsperioden. Lassen Sie sich dazu bitte beraten.

Vorsicht

Wer trotz solch einer günstigen Vereinbarung in der Vergangenheit schon mehrfach (2- bis 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. Sie muss gedanklich und rechnerisch auch für Laien nachvollziehbar sein. Vorher ist eine Nachzahlung nicht fällig. Auch dann nicht, wenn die Kosten der Höhe nach richtig angesetzt sind. Die Nachvollziehbarkeit ist nur unter folgenden Bedingungen gegeben:

- 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, müssen einzeln 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 zwei 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 Sielgebühren.
- Von dem errechneten Kostenanteil für die einzelne Mietpartei müssen die entsprechenden Vorauszahlungen abgezogen werden. Der Saldo ergibt dann die Summe, die an den Vermieter nachzuzahlen oder als Guthaben von ihm auszuzahlen ist.

Welche Kosten sind umlagefähig?

In der Abrechnung dürfen nur Kosten angesetzt werden, die mietvertraglich vereinbart wurden und gesetzlich festgelegt sind. Es können aber auch Betriebskosten neu eingeführt und damit in zukünftigen Abrechnungen angesetzt werden, wenn dies wirklich notwendig ist.

> **!** Ausdrücklich ausgeschlossen:
> Instandhaltungs- und Verwaltungskosten

In der umseitig abgedruckten Tabelle sind die prinzipiell umlegbaren Kostenarten und die dafür derzeit (Periode 2011/12) durchschnittlich (pro m² 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 m²). 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. 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. Wird mit dem Vermieter vereinbart, dass z. B. Wasserkosten zukünftig an die Wasserwerke gezahlt werden, sind die Vorauszahlungen unter Umständen um einen angemessenen Betrag zu senken.

Wie lange prüfen und wann zahlen?

Nach Zugang der Abrechnung ist ausreichend Zeit (4 bis 6 Wochen) zur Prüfung. Ist die Abrechnung unverständlich oder offensichtlich falsch, braucht nichts gezahlt werden. Alle Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter unbedingt schriftlich 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.

Achtung

Eine Belegprüfung ersetzt keine 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 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.

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040/431 394-0

Betriebskosten pro m² für durchschnittlich belegte Wohnungen in 2011/2012:

Vom Finanzamt erhobene Grundsteuer	0,17–0,23 €
Kosten für Wasser und Sielgebühren	0,39–0,53 €
Kosten für Fahrstuhlbetrieb	0,17–0,23 €
Kosten für Straßenreinigung	0,02–0,04 €
Kosten für Müllbeseitigung	0,27–0,36 €
Kosten für (Treppen-)Hausreinigung	0,18–0,24 €
Kosten für Gartenpflege	0,10–0,14 €
Kosten für Beleuchtung/Strom	0,03–0,05 €
Kosten für Schornsteinkehrung	0,03–0,04 €
Kosten für Versicherungen	0,13–0,17 €
Kosten für Hauswart	0,12–0,15 €
Kosten für Antenne/Kabelanschluss	0,04–0,11 €
Sonstige Betriebskosten	0,01–0,03 €

Bitte beachten Sie, dass diese Werte nur der Orientierung und Einordnung dienen. Hohe Werte müssen nicht unbedingt falsch sein.

Nebenkosten, die über den angegebenen Durchschnittswerten liegen, berechtigen nicht dazu, eine Nachzahlung zu verweigern, wenn die Abrechnung ansonsten nachvollziehbar ist. Bestehen Zweifel an den vom Vermieter angegebenen Zahlen, sollte eine Belegeinsicht vorgenommen und die Zahlung eventuell erst einmal unter Vorbehalt überwiesen werden.

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).

Stand 09/2013

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

© Layout Jana Madle | pix & pinsel . www.pixundpinsel.de © Fotos fotolia.com