



Ratgeber Abrechnung der Nebenkosten

Sind im Mietvertrag monatliche Vorauszahlungen für die Betriebskosten vereinbart, wie im Ratgeber „Nebenkosten“ beschrieben, muss der Vermieter einmal im Jahr abrechnen.

Der Vermieter erhält die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen quasi als Treuhänder. Er ist zu einem sparsamen Umgang mit diesen Vorauszahlungen verpflichtet. Es gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit wird durch die Mietrechtsreform 2001 erstmals ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen und hier verankert.

Wirtschaftlich vernünftig kann und muss sich der Vermieter verhalten, wenn es beispielsweise um die Auswahl der Gebäudeversicherung geht oder wenn Müllbehälter oder Container bestellt oder abbestellt werden müssen, wenn die Frage zu entscheiden ist, ob Winterpflichten, Hausreinigung, Gartenpflege usw. von Mietern selbst, von Drittunternehmen oder einem angestellten Hausmeister erledigt werden sollen. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bedeutet auch, dass der Vermieter die Höhe der von ihm gezahlten Gehälter kritisch hinterfragt oder er prüft, ob tatsächlich alle anfallenden Kostenpositionen notwendig sind, insbesondere ob alle nur denkbaren Wartungsverträge sinnvoll und wirtschaftlich sind.

Die Betriebskostenabrechnung muss aber nicht nur dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen, sie muss auch für den einzelnen Mieter verständlich und nachvollziehbar sein. Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Sie muss übersichtlich gegliedert und auch für einen Durchschnittsmieter, der nicht täglich mit diesen Dingen zu tun hat, verständlich sein.

Folgende Mindestangaben müssen deshalb in der Betriebskostenabrechnung enthalten sein:

- Angabe des Abrechnungszeitraums
- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Verteilerschlüssel
- Berechnung des Kostenanteils für den einzelnen Mieter
- Verrechnung der Kosten mit den monatlichen Vorauszahlungen

Abrechnungszeitraum

In der Betriebskostenabrechnung muss der genaue Abrechnungszeitraum angegeben werden. Das kann der Zeitraum eines Kalenderjahres sein, zum Beispiel vom 1. Januar bis 31. Dezember. Als Abrechnungszeitraum kommen aber auch Zeitspannen zwischen 1. Oktober und 30. September oder vom 1. April bis 31. März usw. in Betracht. Wichtig ist, dass die Nebenkostenabrechnung sich immer auf einen Zeitraum von zwölf Monaten erstreckt. Willkürlich gewählte Zeiträume, zum Beispiel 15 Monate, sind unzulässig.

Nur Kosten, die in dem festgelegten Abrechnungszeitraum tatsächlich entstanden sind, darf der Vermieter in die Betriebskostenabrechnung einstellen.

Gesamtkosten

Der Vermieter muss die Gesamtkosten zusammenstellen, die in seinem Haus in der angegebenen Abrechnungsperiode angefallen sind. Er muss die Kostenarten einzeln auflisten. Der Mieter soll auf einen Blick prüfen können, ob tatsächlich nur die gesetzlich zulässigen und vertraglich vereinbarten Kostenarten umgelegt werden. Die Gesamtkosten müssen dann anhand des vereinbarten Aufteilungsmaßstabs auf die einzelnen Wohnungen im Haus, das heißt auf die einzelnen Mietparteien verteilt werden. Der Vermieter muss in der Abrechnung die Rechenschritte hierzu erklären und sagen, welchen Verteilerschlüssel er anwendet.

Verteilerschlüssel

Wie die Heiz- und Warmwasserkosten zu verteilen sind, regelt eine spezielle Verordnung, die Heizkostenverordnung. Weitere Informationen im Ratgeber Heizkosten.

Für die Verteilung der 14 „kalten“ Betriebskostenarten gilt der im Mietvertrag vereinbarte Aufteilungsmaßstab oder der vom Vermieter einmalig festgelegte Verteilerschlüssel.

Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel sind „Wohnungsgröße“ oder „Personenzahl“. Denkbar ist es auch, Kosten nach Wohneinheiten oder nach Kubikmetern umbauten Raumes zu verteilen. Außerdem können Kosten, wie zum Beispiel die Wasserkosten, auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn entsprechende Erfassungssysteme installiert sind.

Seit der Mietrechtsreform von 2001 gibt der Gesetzgeber vor, dass die Betriebskosten nach dem Maßstab der Wohnfläche verteilt werden müssen, wenn kein anderer Verteilerschlüssel zwischen Mieter und Vermieter vereinbart ist.

Außerdem schreibt der Gesetzgeber auch vor, dass Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, letztlich auch verbrauchsabhängig abzurechnen sind oder zumindest nach einem Aufteilungsmaßstab, der der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Das bedeutet, dass der Vermieter beispielsweise Wasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen muss, wenn in allen Wohnungen des Hauses oder an allen Zapfstellen Kaltwasserzähler installiert sind. Das bedeutet aber nicht, dass der Vermieter jetzt überall

Wasseruhren installieren muss. Die Entscheidung, ob Erfassungsgeräte angeschafft werden oder nicht, trifft allein der Vermieter. Baurechtliche Vorschriften des Landes NRW fordern dies nur für Neubauten.

Der Vermieter hat das Recht, die bisherige Abrechnungspraxis umzustellen, wenn in der Zukunft verbrauchsabhängig abgerechnet werden soll. Das gilt theoretisch für jede Betriebskostenart. Das gilt auch dann, wenn einzelne Betriebskosten bisher noch gar nicht abgerechnet wurden, sondern in der Miete enthalten waren. Stellt der Vermieter hier auf eine Verbrauchsabrechnung um, muss er im Gegenzug die bisher in der Miete enthaltenen Kostenanteile herausrechnen, das heißt, er muss die Miete senken.

Wohnfläche oder Personenzahl

Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel sind die Wohnungsgröße, die Wohnfläche oder Personenzahl. Bei der Kostenverteilung nach Wohnungsgröße müssen die Gesamtkosten einer Kostenart umgerechnet werden auf die Wohnfläche des ganzen Mietshauses. In einem zweiten Schritt wird dann dieser errechnete Quadratmeterpreis mit der Wohnfläche der einzelnen Mieterhaushalte multipliziert.

Wird nach Personenzahl verteilt, werden zunächst die Gesamtkosten auf alle Bewohner des Hauses aufgeteilt und dann der „Pro-Kopf-Preis“ multipliziert mit der Anzahl der Bewohner der einzelnen Mietwohnungen.

Den „richtigen“ und „gerechten“ Verteilerschlüssel gibt es nicht. Natürlich ist für allein stehende Mieter in größeren Wohnungen der Verteilerschlüssel Personenzahl am günstigsten. Dagegen ist für mehrköpfige Haushalte und Großfamilien in einer Durchschnittswohnung die Kostenverteilung nach der Wohnfläche vorteilhaft.

Beide Verteilerschlüssel sind rechtlich zulässig und können ohne Weiteres vereinbart werden. Im Mietvertrag kann auch eine Kombination dieser beiden Verteilerschlüssel vereinbart werden. So können beispielsweise Kostenarten, die von einer individuellen Verursachung abhängig sind und im Haus noch nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wie zum Beispiel Wasser, Abwasser oder Müll nach der Personenzahl aufgeteilt werden. Die anderen Kostenarten, wie zum Beispiel Grundsteuer oder Versicherungen, können dann nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

Überprüfung der Abrechnung

Wenn der Mieter die schriftliche Betriebskostenabrechnung zugeschickt erhält, hat er ausreichend Zeit, das Zahlenwerk des Vermieters selbst zu prüfen oder von seinem Mieterverein prüfen zu lassen. Es ist in der Rechtsprechung allerdings umstritten, welche Prüfungsfrist dem Mieter zusteht. Es ist von zwei bis vier Wochen auszugehen.

[Nach 30 Tagen, so sieht es das Gesetz vor, gerät der Mieter allerdings in Verzug, das heißt, erst nach 30 Tagen muss der

Mieter auch Sanktionen des Vermieters fürchten, wie Zinsforderungen auf dessen Zahlungsanspruch. Vorausgesetzt natürlich immer, dass die Abrechnung des Vermieters fehlerfrei und in Ordnung ist, dass sein Nachforderungsanspruch tatsächlich besteht.]

Vorsicht ist immer geboten, wenn die Betriebskostenabrechnung erhebliche Abweichungen von den Vorjahreszahlen aufweist. Derartige Abweichungen muss der Vermieter erläutern und begründen. Grund hierfür können allgemeine Preissteigerungen oder eine Anhebung der kommunalen Gebühren sein. Genausogut ist es möglich, dass die hohen Wasserkosten auf einen Rohrbruch zurückzuführen sind, die gestiegenen Versicherungsprämien im Zusammenhang mit neuen Geschäftlokalen im Haus stehen oder bei den Fahrstuhlkosten eine größere Reparatur berücksichtigt worden ist. Hierfür muss der Mieter nicht zahlen. Bezweifelt er, dass der Hausmeister zu den „Topverdienern“ gehört, dass die Kosten für Wasser und Abwasser drastisch gestiegen sind, kann er Einsicht in die Originalunterlagen verlangen.

Der Mieter hat also das Recht, sich den Arbeitsvertrag und den Original-Gebührenbescheid der Stadt zeigen zu lassen. Der Vermieter muss diese Unterlagen in seinen Geschäftsräumen am Ort der Mietwohnung vorlegen und er muss akzeptieren, wenn der Mieter zur Prüfung der Unterlagen einen Rechtsbeistand mitbringt. Der Mieter kann nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs aber nicht mehr verlangen, dass der Vermieter ihm Kopien der Unterlagen gegen Kostenerstattung zuschickt. Das gilt nur noch, wenn der Vermieter so weit entfernt wohnt (oder firmiert), dass dem Mieter eine Anreise nicht zuzumuten ist.

Solange der Vermieter aber auch die Einsicht in die Belege verweigert, muss der Mieter eine eventuelle Nachforderung nicht zahlen. Tipps zur Belegprüfung gibt es am Ende dieses Ratgebers.

Neu: Mit dem neuen Mietrecht, das am 1. September 2001 in Kraft trat, wurde eine neue Frist für Mieter eingeführt. Der Mieter muss eventuelle Beschwerden innerhalb von zwölf Monaten, nachdem er die Abrechnung erhalten hat, vorbringen. Spätere Einwände haben keine Aussicht auf Erfolg. Eine Ausnahme gibt es nur für den Fall, dass der Mieter die Verspätung nicht zu verantworten hat.

Wichtig: Die gesetzliche Neuregelung darf nicht missverstanden werden. Sie bedeutet nicht, dass der Mieter zwölf Monate Zeit hat, die Abrechnung zu prüfen. Hier gilt das oben Gesagte, spätestens nach einer angemessenen Prüfungsfrist muss der Mieter eine berechtigte Nachforderung des Vermieters zahlen. Hat der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung und fordert er Einblick in die Original-Rechnungsunterlagen, kann er mit der Zahlung solange warten, bis ihm der Vermieter dieses Recht eingeräumt hat, beziehungsweise bis die Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung ausgeräumt sind.

Die Zwölf-Monats-Frist legt lediglich fest, dass Einwände, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erhoben sind, nach diesem Zeitpunkt nicht mehr geltend gemacht werden können. Und: Zahlt der Mieter auf eine Nachforderung des Vermieters zum Beispiel innerhalb von vier Wochen, sollte er dies sicherheitshalber unter Vorbehalt tun.

Allerdings stellen weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Abrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Anerkenntnisses dar. Auch bei einer vorbehaltlosen Zahlung kann eine Nach- bzw. Rückforderung geltend gemacht werden, sofern innerhalb der entsprechenden Frist Einwendungen erhoben werden.

Bis wann muss abgerechnet werden?

Zumindest für alle Abrechnungszeiträume, die nach dem 31. August 2001 enden, gilt das neue Mietrecht. Und damit auch eine neue Vorschrift, die unmissverständlich festlegt, dass der Vermieter dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode die Betriebskostenabrechnung(en) zugeschickt haben muss. Hält der Vermieter die einjährige Abrechnungsfrist nicht ein und erhält der Mieter erst nach mehr als zwölf Monaten seine Betriebskostenabrechnung, kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen. Gleichgültig, zu welchem Ergebnis die Betriebskostenabrechnung kommt, egal, ob die Abrechnung ein „hohes“ Saldo zugunsten des Vermieters ausweist, der Vermieter kann keine Nachforderungen mehr stellen.

Sollte der Mieter in Unkenntnis der Rechtslage eine Nachzahlung geleistet haben, obwohl die Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist vorgelegt wurde, so kann er diese Zahlung zurückfordern.

Aber auch wenn der Vermieter nicht damit rechnet, Nachforderungen aus einer Abrechnung zu haben, muss er nach dem neuen Mietrecht innerhalb von zwölf Monaten abgerechnet haben. Eventuelle Rückzahlungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter fallen natürlich nicht unter die Ausschlussfrist. Die Zahlungsansprüche des Mieters, der möglicherweise zuviel an monatlichen Vorauszahlungen geleistet hat, bleiben auf jeden Fall bestehen. Notfalls kann der Mieter die Abrechnung einklagen, sein Anspruch auf Auszahlung des Überschusses verjährt erst drei Jahre nach Vorlage der Abrechnung.

Will der Mieter die Betriebskostenabrechnung einfordern, kann er dies frühestens nach Ablauf von zwölf Monaten tun. Er kann beim Vermieter die Abrechnung anmahnen, er kann notfalls auch vor Gericht ziehen und die Abrechnung einklagen.

Der Mieter kann außerdem die laufenden Vorauszahlungen für die aktuelle Abrechnungsperiode zurückbehalten, um so Druck auf den Vermieter auszuüben. Die zurückbehaltenen Vorauszahlungen müssen erst nachgezahlt werden, wenn der Vermieter abgerechnet hat.

In Extremfällen - das heißt, wenn der Vermieter auch nach mehrfacher Aufforderung und verstrichener Frist keine Abrechnung vorlegt, kann der Mieter sogar die Rückzahlung sämtlicher Vorauszahlungen einfordern - allerdings erst, wenn das Mietverhältnis beendet ist.

Im laufenden Mietverhältnis kann der Mieter dagegen nicht die in der fraglichen Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen zurückfordern.

Anpassung der Vorauszahlungen

Der Vermieter kann Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangen. In aller Regel wird die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen bei Abschluss des Mietvertrages erstmals festgelegt. „In angemessener Höhe“ bedeutet, die Vorauszahlungen dürfen vom Vermieter nicht zu hoch angesetzt werden, er soll keinen „kostengünstigen Kredit“ durch den Mieter erhalten.

Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen im laufenden Mietverhältnis setzt nach der Mietrechtsreform 2001 zunächst die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung voraus. Erst unter Berücksichtigung dieser Abrechnung und des dort ausgewiesenen Ergebnisses, kommt es zu Rückzahlungen für den Mieter oder zu Nachforderungen des Vermieters. Erst auf Basis eines solchen Abrechnungsergebnisses können dann Mieter und/oder Vermieter eine Anpassung der laufenden Vorauszahlungsbeträge auf die nunmehr angemessene Höhe verlangen.

Sonstige Regelungen

Teilinklusivmiete

Von Bruttokaltmiete oder Teilinklusive miete spricht man, wenn in der Miete alle oder zumindest ein Teil der Betriebskosten enthalten sind, wenn also Betriebskosten nicht zusätzlich zur Miete als Pauschale oder als Vorauszahlung geleistet werden müssen.

Für Verträge, die ab dem 1. September 2001 geschlossen werden, ist eine Erhöhung der in der Miete enthaltenen Betriebskosten nicht mehr zulässig - auch dann nicht, wenn im Mietvertrag ausdrücklich eine so genannte Kostenumlage oder Anpassungsklausel vereinbart ist. Der Vermieter hat hier nur die Möglichkeit, im Zuge eines Mieterhöhungsverfahrens die Bruttokaltmiete insgesamt anzuheben. Bei bestehenden Mietverhältnissen mit vereinbarten Bruttokaltmieten ist eine Erhöhung der Betriebskosten nur möglich, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde.

Betriebskostenpauschale

In der Vergangenheit war rechtlich umstritten, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter berechtigt war, eine Betriebskostenpauschale anzuheben (im Gegensatz zu einer Vorauszahlung steht der Begriff Pauschale ausschließlich für eine Abgeltung ohne Abrechnung!).

Mit den seit dem 01.09.2001 geltenden gesetzlichen Regelungen ist jetzt durch den Gesetzgeber klargestellt: Eine Erhöhung der Pauschale kommt nur in Betracht, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist. Der Vermieter muss den Grund für die Erhöhung bezeichnen und erläutern. Der Mieter muss die Erhöhung „mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats“ zahlen. Fordert der Vermieter also beispielsweise im Juni eine höhere Pauschale, muss der Mieter ab 1. August zahlen. Rückwirkende Betriebskostenerhöhungen können in engen Grenzen – wie bisher – zu einer Erhöhung der Pauschale führen. Bei einer Ermäßigung der Betriebskosten muss der Vermieter die Pauschale herabsetzen.

Belegprüfung

Wie bereits ausgeführt können Mieter nicht (mehr) verlangen, die Belege für die Betriebskosten in Kopie zugeschickt zu bekommen. Wenn der Vermieter am Ort präsent ist und sich weigert, Kopien zu schicken, müssen Sie hinfahren und die Belege dort einsehen. Das ist besonders wichtig, wenn Zweifel bestehen, ob bestimmte Kosten tatsächlich in der angegebenen Höhe angefallen sind oder ob Reparaturkosten eingeflossen sind.

Für den Fall, dass Sie mit dem Vermieter einen Termin zur Einsicht in die Belege vereinbart haben, sollten Sie folgende Tipps beachten:

1. Nehmen Sie Papier, Stift und vor allem einen Taschenrechner mit. Falls es möglich ist, sollten Sie auch einen Zeugen hinzuziehen. Möglicherweise hat einer Ihrer Nachbarn dasselbe Problem. Dann können Sie gemeinsam zum Vermieter gehen.

2. Fragen Sie den Vermieter, welche Betriebskostenposition mit dem jeweils vorgelegten Beleg nachgewiesen wird. Das ist nicht immer sofort erkennbar. Lassen Sie sich auf keinen Fall mit allgemeinen Antworten abspeisen. Sollte Ihr Vermieter die Frage nicht ausreichend klären können, notieren Sie sich bitte, was auf dem Beleg zu sehen ist und die Stellungnahme des Vermieters.

3. Überprüfen Sie jeden Beleg auf folgende Punkte:

a) Adresse? Ist auf dem Beleg das Haus angegeben (Adresse), in dem Sie wohnen?

b) Zeitraum? Stimmt der Abrechnungszeitraum auf dem Beleg mit dem Abrechnungszeitraum überein, den Ihr Vermieter gewählt hat? Wenn es Überschneidungen gibt, müssen die Kosten zeitanteilig berechnet werden.

Wenn beispielsweise eine Abrechnung für das Jahr 2009 vorgelegt wird, die Belege der Versicherungen aber den Zeitraum 01.05.2008 bis 30.04.2009 betrifft, müssen Sie die Kosten auf dem Beleg durch 12 Monate dividieren und mit 4 Monaten (für das Jahr 2009) multiplizieren.

Mit dem Beleg für den nächsten Abrechnungszeitraum müssen Sie genauso verfahren (dann durch 12 Monate x 8 Monate).

c) Gemeinschaftsbeleg? Betreffen die Kosten auf dem Beleg nur das Haus, in dem Sie wohnen oder auch andere Objekte? Wenn auch andere Objekte betroffen sind, müssen die Gesamtkosten auch auf die Bewohner der anderen Häuser umgelegt werden.

Auch hier gilt: wenn es Unstimmigkeiten gibt, notieren Sie das so ausführlich wie möglich und halten auch die Stellungnahme des Vermieters schriftlich fest.

Mit den schriftlichen Notizen sollten Sie dann einen Termin beim Mieterverein vereinbaren, damit wir den Vermieter noch mal anschreiben können. Denn die rechtliche Überprüfung kann und sollte auch nach wie vor durch uns erfolgen.

d) Reparaturen? Ergibt sich aus dem Beleg, dass möglicherweise Reparaturen aufgelistet sind? Reparaturkosten muss ein Mieter nie zahlen. Das ist stets Sache des Vermieters.

Achtung bei so genannten Vollwartungsverträgen (z.B. Wartung Heizung, Wartung Aufzug). Bei Vollwartungsverträgen werden häufig kleinere Reparaturen mit einer monatlichen Zahlung abgegolten. Den Reparaturkostenanteil muss man herausrechnen. Das sollte dann wiederum durch uns erfolgen, da die Rechtsprechung dazu unterschiedlich ist.

e) Mehrere Belege für eine Betriebskostenposition? Bei einzelnen Betriebskostenpositionen kann es im Übrigen sein, dass eine Vielzahl von Belegen vorgelegt wird (häufig z.B. bei der Gartenpflege). Diese Belege sollten Sie dann addieren. Dazu ist es erforderlich, einen Taschenrechner mitzuführen.

Auch hier sollten Sie bei Unstimmigkeiten nochmals den Mieterverein aufsuchen.

4. Bei zahlreichen Nebenkostenabrechnungen ist es nicht klar ersichtlich, wie die Kosten umgelegt worden sind. Es ergeben sich Fragen zum so genannten Verteilerschlüssel.

Falls Sie hierzu Fragen haben, muss Ihnen Ihr Vermieter den Verteilerschlüssel erklären. Falls die Erläuterungen des Vermieters nicht nachvollziehbar sind, notieren Sie bitte schriftlich seine Äußerungen und vereinbaren einen Termin bei uns.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Juni 2015