

Betriebskosten – wirksam vereinbaren – erfolgreich abrechnen.

I. Definition der „Betriebskosten“ gem. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer

- durch das Eigentum am Grundstück
- oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks
- **laufend** entstehen.

Zu den Betriebskosten gehören auch Eigenleistungen des Vermieters. Die Eigenleistungen dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Unternehmers angesetzt werden könnte; allerdings ohne Umsatzsteuer. Beispiel: Gartenpflege, Winterdienst, Wartung der Heizung.

Zu den Betriebskosten gehören nicht

- Verwaltungskosten,
- Instandsetzungskosten und
- Anschaffungskosten.

Hinweise aus der Praxis:

- **Hausmeisterkosten** enthalten häufig auch Verwaltungs- bzw. Instandsetzungskostenanteile; also Kostentrennung erforderlich.
- **Aufzugskosten** enthalten Instandsetzungskostenanteile, wenn es sich um einen Vollwartungsvertrag handelt; der Instandsetzungskostenanteil bewegt sich je nach Alter des Aufzugs zwischen 20 und 40 %; also Kostentrennung erforderlich.
- Kosten für die **Anschaffung** einer Antenne, Satellitenanlage, Photovoltaikanlage oder Rauchwarnmelder können nicht umgelegt werden. Das sog. „Antennengeld“ hat in einer Betriebskostenabrechnung nicht zu suchen! Als Betriebskosten umlagefähig sind nur laufend entstehende Kosten dieser Einrichtungen, z.B. Wartungs- und Stromkosten. Denkbar ist ein zusätzliches Nutzungsentgelt für diese Einrichtungen zu vereinbaren. Dieses Nutzungsentgelt darf nicht in den Vereinbarungen über die Betriebskosten „versteckt“ werden, sondern muss deutlich erkennbar bei der Vereinbarung zur Miete ausgewiesen werden.
- Kosten der **WEG-Verwaltung** bzw. der **Miet- oder Hausverwaltung** können nicht umgelegt werden, da es sich Verwaltungskosten handelt.
- **Bankgebühren** können nicht umgelegt werden, da es sich ebenfalls um Verwaltungskosten handelt.
- Einzahlungen in die **Instandsetzungsrücklagen** sind keine Betriebskosten, da es sich um Zahlungen auf künftig entstehende Instandsetzungskosten handelt.

Beachte: Kosten, die nur einmal entstehen, sind niemals Betriebskosten. Kosten, die jedes Jahr entstehen, können Betriebskosten sein. Kosten, die nicht jedes Jahr aber wiederkehrend in regelmäßigen Abständen entstehen, können ebenfalls Betriebskosten sein, wie z.B. Kosten

der Tankwartung, TÜV-Prüfungen, Tankreinigung, Kosten für den Austausch von Zählern wegen Ablaufs der Eichfrist.

II. Betriebskosten wirksam vereinbaren:

Was ist bei Abschluss eines neuen Mietvertrages zu beachten?

Praxistipp:

- Gelbe Mietverträge verwenden!
- In der Liste der Betriebskosten keine Streichungen vornehmen. Auch solche Kosten, die bei Abschluss des Mietvertrages nicht anfallen, nicht streichen. Denn solche Kosten können künftig entstehen. Wenn diese Kosten gestrichen wurden, können sie nicht umgelegt werden.
- Angemessene Vorauszahlungen vereinbaren. Zu niedrig angesetzte Beträge fördern vielleicht die Vermietung der Wohnung, können aber erhebliche Auseinandersetzungen mit dem Mieter über die erste Betriebskostenabrechnung auslösen. Hierdurch kann das Mietverhältnis erheblich belastet werden!
- Getrennte Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbaren!

Ganz wichtig:

- Umlageschlüssel vereinbaren!
- Wenn kein Umlageschlüssel vereinbart wird, müssen alle Betriebskosten nach Wohnfläche umgelegt werden, es sei denn, es sind Zähler vorhanden (z.B. Wasserzähler). Umlage nach „Personen“ oder „Wohneinheiten“ sind ohne entsprechende ausdrückliche Vereinbarung nicht zulässig!
- Entsprechende Eintragungen in § 3 Ziff. 11 des Mietvertrages vornehmen!
 - Umlage nach Kopfzahl (Personen)
 - Umlage nach Wohneinheiten
- Umlage nach Zählern muss nicht vereinbart werden, da gesetzlich zwingend, wenn Zähler vorhanden. Umlage nach Zähler nur zulässig, wenn alle Verbrauchsstellen im Haus mit Zählern ausgestattet sind. Die sog. „Differenzmethode“ ist unzulässig!
- Bei der Umlagevereinbarung die bisherige Umlagepraxis berücksichtigen. Aus Anlass eines neuen Mietvertrages besteht kein Recht zur einseitigen Änderung der Umlagevereinbarung mit den andern Mietern des Mehrfamilienhauses.
- Unterschiedliche Umlagevereinbarungen in einem Haus unbedingt vermeiden!

Sonstige Betriebskosten:

Beachte: Sonstige Betriebskosten können nur umgelegt werden, wenn die Kosten im Mietvertrag ausdrücklich benannt werden, wie Z.B.

- Dachrinnenreinigung,
- Wartung, Prüfung, Instandhaltung von Feuerlöschern,
- Wartung und Batteriewechsel von Rauchwarnmeldern,
- Efeubeschnitt von Gebäudewänden,

- Wartung von Ölabscheidern

III. Betriebskosten wirksam vereinbart?

Was ist bei der Prüfung eines „alten“ Mietvertrages zu beachten?

Grundsatz: Die Vereinbarung, dass der Mieter neben der Miete die Betriebskosten zu zahlen hat, muss hinreichend bestimmt und für den juristischen Laien klar und eindeutig sein:

Folgende Vereinbarungen erfüllen nach bisheriger Rechtsprechung diese Anforderungen:

Der Mieter trägt ...

- die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (gilt für Altverträge aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes im Jahre 2001);
- die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung;
- die Betriebskosten im Sinne von § 556 BGB.

Nach dem Urteil des BGH vom 10.02.2016 – VIII ZR 137/15 - reichen auch folgende Vereinbarungen:

- **Der Mieter trägt die Betriebskosten.**
- **Der Mieter trägt die Betriebskosten, wie z.B. Wasser, Kanal, Flurlicht etc.**

Dieses Urteil ist eine echte Sensation. Nach der bisherigen Rechtsprechung war der Begriff „Betriebskosten“ nicht hinreichend bestimmt. Er bedurfte einer Erläuterung durch Verweis auf eine Rechtsnorm oder durch Aufzählung der Kostenarten.

Die pauschale Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ trägt, reicht allerdings nicht für die Umlage der sonstigen Betriebskosten. Insofern bleibt es bei der bisherigen Rechtsprechung. Die als „sonstigen Betriebskosten“ umzulegenden Kosten müssen im Einzelnen im Mietvertrag aufgeführt werden.

Das Landgericht Hagen hat in einer mündlichen Verhandlung den Hinweis erteilt, dass auch der Begriff „Nebenkosten“ hinreichend bestimmt sei. Ob sich diese Auffassung durchsetzen wird, ist allerdings fraglich.

Hinweis:

- **Streichungen in einem Betriebskostenkatalog haben zur Folge, dass die gestrichelten Kosten nicht umgelegt werden können; auch dann nicht, wenn sie erst später entstehen**
- **Unterstreichungen bzw. Markierungen (Kreuzchen) in einem Betriebskostenkatalog haben zur Folge, dass nur die unterstrichenen, nicht jedoch die anderen Kostenarten umgelegt werden können; Unterstreichungen werden also wie Streichungen der anderen Kostenarten gewertet.**

IV. Betriebskosten erfolgreich abrechnen:

Abrechnungsfrist beachten!

- Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen.
- Die Abrechnung für das Kalenderjahr 2015 muss dem Mieter also spätestens am 31.12.2016 zugehen.
- Die Abrechnung für den Zeitraum 01.06.2015 bis 31.05.2016 muss dem Mieter spätestens am 31.05.2016 zugehen.
- Die Abrechnungsfrist muss für jede Teilabrechnung beachtet werden. Gefahren lauern, wenn sich Heizkostenabrechnung und Betriebskostenabrechnungen auf unterschiedliche Abrechnungszeiträume beziehen.
- Der Vermieter muss den rechtzeitigen Zugang der Betriebskostenabrechnung beweisen.

Überschreitung der Abrechnungsfrist nur dann unschädlich, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Strenge Anforderungen. Nur in seltenen Ausnahmefällen liegt kein Verschulden vor. Typischer Anwendungsfall: Vermieter erhält nach Ablauf des 12. Monats eine Nachberechnung des Versorgers, mit der er nicht zu rechnen hatte.

Praxistipp:

Enthält die Abrechnung des Versorgers einen Hinweis darauf, dass die Zählerstände geschätzt wurden, dann sollte der Vermieter den Zählerstand selbst ablesen und dem Versorger zur Korrektur der Jahresrechnung melden. Unterlässt er diese Überprüfung und erhält er nach Ablauf des 12. Monats eine Nachberechnung, dann ist der Vermieter mit einer Nachberechnung an den Mieter ausgeschlossen, wegen Ablaufs der Abrechnungsfrist.

Hinweis:

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Vermieter mit einer Nachzahlung ausgeschlossen, es entfällt aber nicht die Abrechnungspflicht. Die Abrechnungsfrist von 12 Monaten ist also keine besondere Verjährungsfrist für die Abrechnung. Auch nach Ablauf des 12. Monats bleibt der Vermieter zur Abrechnung verpflichtet; ein Guthaben muss er auszahlen. Verjährung tritt erst nach 3 Jahre ein.

Beispiel:

Wurde für 2011 nicht abgerechnet, kann der Vermieter hinsichtlich der Abrechnungspflicht im Jahre 2016 die Einrede der Verjährung erheben. In Bezug auf die Abrechnung 2012 ist in 2016 Verjährungseinrede noch nicht möglich.

Abrechnung muss formell ordnungsgemäß sein:

Abrechnung muss folgende Angaben enthalten:

- Gesamtkosten zu jeder Kostenart
- Angabe und gegebenenfalls Erläuterung des angewendeten Umlageschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters zu jeder Kostenart
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Die Abrechnung muss gedanklich und rechnerisch verständlich sein. Alle Rechenschritte von den Gesamtkosten zu dem Anteil des Mieters müssen sich aus der Abrechnung ergeben! Aus der Abrechnung selbst muss sich ergeben, wie der Anteil des Mieters aus den Gesamtkosten ermittelt wurde.

Angabe der Gesamtkosten zu jeder Kostenart:

Beispiele für Fehler aus der Praxis:

- Berechnung der Wasser- oder Abwasserkosten: $98 \text{ m}^3 \times 2,32 \text{ €/m}^3 = 227,36 \text{ €}$. Es fehlt die Angabe der Gesamtkosten für die Wasser- bzw. Abwasserkosten. Die Angaben zum Umlageschlüssel sind unvollständig: Es fehlen die Angaben zu dem Wasserverbrauch in den anderen Wohnungen. Die Gesamtkosten für Wasser müssen nach dem Verhältnis der Verbräuche in den einzelnen Wohnungen umgelegt werden.
- Bei Umlage nach m^2 oder Personen müssen die Gesamtfläche bzw. Gesamtpersonen und die auf die Wohnung entfallende Fläche bzw. Personen angegeben werden.

Angaben zum angewendeten Umlageschlüssel:

- Angabe der Gesamteinheiten, also z.B. Gesamtfläche bzw. Gesamtpersonenzahl;
- Angabe der Einzeleinheit, also z.B. Wohnfläche bzw. Personenzahl des Mieters

Wann muss der Umlagemaßstab erläutert werden?

- Keine Erläuterung notwendig, wenn Umlage nach m^2 , Personenzahl, Personentage, Wohneinheiten oder Miteigentumsanteil. Diese Umlageschlüssel sind allgemein bekannt.
- Auch die Angabe „ME-Anteil“ soll verständlich sein; ob das auch für „MEA“ gilt, erscheint zweifelhaft
- Erläuterung erforderlich, wenn verschiedene Flächen- bzw. Personenschlüssel mit unterschiedlicher Gesamtfläche bzw. Gesamtpersonenzahl in einer Abrechnung verwendet werden, weil ein Teil des Hauses an einer Kostenart nicht beteiligt ist. Beispiel: Wohnung mit separatem Eingang ist nicht an den Kosten des Flurlichts im Treppenhaus beteiligt.
- Prozentsätze müssen immer erläutert werden!

Was ist bei Leerstand zu beachten?

- Bei Umlage nach Fläche hat Leerstand keine Auswirkungen auf die Abrechnung des im Hause noch wohnenden Mieters. Beschränkung auf die Fläche der vermieteten Wohnungen ist unzulässig.
- Bei Umlage nach Personen ist die leerstehende Wohnung in der Regel mit einer Person zu berücksichtigen. Gegebenenfalls kann eine Trennung zwischen Grund- und Verbrauchskosten erfolgen. Beispiel Wasserkosten: Bei der Umlage der Grundkosten wird die leerstehende Wohnung mit einer Person berücksichtigt. Bei der Umlage der Verbrauchskosten, sog. Arbeitspreis, wird die leerstehende Wohnung auf „Null“ gesetzt.
- Besonderheit bei Müllkosten: Wird das Behältervolumen an die geringere Personenanzahl angepasst, kann die leerstehende Wohnung außer Ansatz bleiben

Abzug der Vorauszahlungen:

- Ist-Vorauszahlungen angeben! Also die tatsächlich gezahlten Vorauszahlungen angeben. Leistungsbestimmungen des Mieters beachten!
- Hat der Mieter die Miete zu Recht gemindert und reicht die Zahlung des Mieters zur Deckung der Betriebskostenvorauszahlung aus, dann Vorauszahlungen in voller Höhe ansetzen, anderenfalls wird die Minderung über die „Hintertür“ der Abrechnung gekürzt.
- Soll-Vorauszahlungen dürfen nur dann angegeben werden, wenn zu den Bruttomieten ein rechtskräftiger Titel (Urteil oder Vollstreckungsbescheid) vorliegt. In allen anderen Fällen ist Angabe der Soll-Vorauszahlungen fehlerhaft, macht die Abrechnung aber nicht formell unwirksam, d.h. auch durch eine Abrechnung mit Soll-Vorauszahlungen wird die Abrechnungsfrist gewahrt.

V. Nach der Abrechnung:

Mieter hat Recht zur Einsicht in die Abrechnungsbelege:

- Anspruch auf Zusendung von Belegkopien nur in Ausnahmefällen, wie z.B. große Ortsverschiedenheit zwischen Wohnung des Mieters und Ort der Einsichtsmöglichkeit oder heftiger Streit zwischen den Mietparteien
- Im Regelfall: Belegeinsicht in der Wohnung bzw. dem Büro des Vermieters am Ort der Mietsache oder in einem Nachbarort. Eine Fahrtstrecke von 30 Kilometern soll zumutbar sein.
- Der Vermieter muss eine geordnete Sammlung der Belege vorlegen. Ein „Papierstoß“ reicht nicht!
- Der Mieter ist berechtigt, bei der Belegeinsicht Kopien zu fertigen. Im Zeitalter des Smartphones kein Problem. Hat der Mieter kein Smartphone, muss ihm in der Wohnung/im Büro Gelegenheit zur Fertigung von Kopien gegen Kostenerstattung (0,26 €/Kopie) gegeben werden oder die Belege müssen dem Mieter zur Fertigung von Kopien in einem Copyshop o.ä. ausgehändigt werden.
- Achtung: Hat der Mieter ausnahmsweise einen Anspruch auf Zusendung von Belegkopie und hat er Erstattung angemessener Kosten zugesagt, darf der Vermieter die

Zusendung nicht von der vorherigen Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig machen.

Besonderheiten bei einer Eigentumswohnung:

- Mieter kann auf Einsichtnahme in dem Büro der Hausverwaltung verwiesen werden, sofern Verwalter bereit ist, den Mieter zu diesem Zweck zu empfangen.
- Andernfalls muss der Vermieter von dem Verwalter Belegkopien beschaffen und Einsicht in seiner Wohnung gewähren. Kopierkosten trägt in diesem Fall Vermieter.
- Oder der Vermieter übersendet an Mieter Belegkopien, falls dieser um Belegkopien gebeten hat. In diesem Fall trägt Mieter die Kopierkosten bis zu einem Betrag von 0,26 €/Kopie.

Macht der Mieter von seinem Einsichtsrecht in zulässiger Form Gebrauch, so begründet das die Einrede des Zurückbehaltungsrechts in Bezug auf die Nachforderung für die Dauer eines angemessenen Prüfungszeitraums, in der Regel vier Wochen.

Einwendungsausschluss zu Lasten des Mieters:

- Einwendungen gegen die Abrechnung des Vermieters muss der Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung erheben.
- Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen.
- Der Einwendungsausschluss bezieht sich auch auf Positionen, bei denen es sich nicht um Betriebskosten im Sinne der obigen Definition handelt.

Praxistipp: Erhebt der Mieter keine Einwendungen gegen die Abrechnung, dann sollte mit einer Klage ein Jahr abgewartet werden. Dann hat der Vermieter leichtes „Spiel“.

Iserlohn, den 24.10.2016

•