

Betriebskosten

So decken Mieter falsche Abrechnungen auf

Von Tina-Marlu Kramhöller

[Stand: 03/2010]

Wenn Mieter die alljährliche Betriebskostenabrechnung aus dem Briefkasten ziehen, erleben viele eine böse Überraschung: falsche Abrechnungszeiträume, unzulässige oder zu hohe Kosten werden da aufgelistet. Oft werden die Fehler allerdings gar nicht bemerkt. Die Versuchung ist nämlich groß, das seitenlange Zahlenwerk einfach abzuheften, statt es eingehend zu prüfen und die Zahlen nachzurechnen. Dabei wird die Mühe oft durch Rückzahlungen belohnt.



Viele Mieter erhalten in diesen Wochen die Abrechnung der [Betriebskosten](#) ihrer Wohnung für das Jahr 2009. Das ist Post, die meistens Ärger bringt: Die laufenden Kosten für Heizung, Wasser, Grundsteuer, Versicherung, Aufzug oder Hausmeister reißen ein Loch in den Geldbeutel, können beispielsweise bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung schnell weit über 2000 Euro jährlich betragen. Viele Mieter müssen dann auf einen Schlag eine Nachzahlung leisten, weil die Energiepreise gestiegen sind oder der Winter härter war als sonst.

Doch es gibt noch ein Problem: Die seitenlangen Aufstellungen der Betriebskosten sind oft unübersichtlich und nach Einschätzung der örtlichen Mietervereine ist jede zweite Abrechnung falsch, unvollständig oder nicht nachvollziehbar. Deshalb auch dreht sich jede dritte Rechtsberatung um dieses Thema. Ulrich Ropertz, Rechtsanwalt beim [Deutschen Mieterbund](#), rät Mietern deshalb, genau zu prüfen, ob die Ansprüche des Vermieters rechtmäßig sind.

Abrechnung muss verständlich sein

Schon formelle Fehler in der Aufstellung können dazu führen, dass der Mieter die Nachzahlung verweigern darf. Die Abrechnung muss verständlich und nachprüfbar sein, deshalb hat der Bundesgerichtshof einige Mindestangaben festgelegt. "Dazu gehört die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils für die einzelne Mietpartei und die Abrechnung der Vorauszahlungsbeträge", sagt Ulrich Ropertz. Werden diese Angaben nicht oder nicht vollständig gemacht, kann der Mieter gegen die Abrechnung Einspruch einlegen.

Notwendige Details

Diese Angaben muss eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung auf jeden Fall enthalten:

- Aufstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- Gesamtwohnfläche des Mietshauses
- Anteilsberechnung der Mietpartei

- Abrechnung der Vorauszahlungsbeträge

Hilfen zur Prüfung der Kosten

Damit der Mieter die abgerechneten Kosten nachvollziehen kann, sollte er sie mit der Vorjahresabrechnung vergleichen. So kann er prüfen, ob es bei den verschiedenen

Kostenpositionen nicht plausible Preissprünge gegeben hat. Ob die in Rechnung gestellten Kosten vertraglich vereinbart sind, kann durch einen Blick in den [Mietvertrag](#) geklärt werden.

Auch der [Betriebskostenspiegel](#) des [Deutschen Mieterbundes](#), der auch kostenlos im Internet oder beim örtlichen Mieterverein erhältlich ist, kann hilfreich sein. Die Übersicht weist die durchschnittliche Höhe der einzelnen Betriebskostenarten in Deutschland aus: Im Jahr 2007 lag beispielsweise der Durchschnittspreis für Wasser inklusive Abwasser bei 0,40 Euro pro Quadratmeter monatlich. Durch diese Vergleichszahlen kann der Mieter besser einschätzen, ob die Höhe der eigenen Kosten plausibel ist. Aus der Mieterbund-Broschüre "Die zweite Miete" geht zudem hervor, welche Kostenarten im Einzelnen abgerechnet werden dürfen und was unter die einzelnen Kostenarten fällt.

Erlaubte Kosten

Betriebskosten, die der Vermieter abrechnen darf, sind in der [Betriebskostenverordnung](#) festgehalten.

Zu den Belastungen, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mietparteien umlegen darf, gehören möglicherweise Kosten für die Nutzung von Gemeinschaftswaschmaschinen, Sperrmüll oder Satelliten- und Kabelanschluss.

Zweifelt der Mieter die Abrechnung an, hat er das Recht, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen und zu prüfen. "Man kann sich auch die Originalbelege in Kopie zusenden lassen. Einen Anspruch darauf hat der Mieter, wenn ihm der Kontrollgang in das Vermieterbüro nicht zumutbar ist oder wenn der Vermieter bzw. die Hausverwaltung in einer völlig anderen Stadt sitzen", sagt der Mietexperte. Zur Prüfung hat der Mieter zwei bis vier Wochen Zeit, Einsprüche müssen innerhalb dieser Frist schriftlich eingelegt werden.

Wer seine Betriebskostenabrechnung prüfen lassen will, meldet sich im Mieterschutzbund Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V.

Falsche Kosten aufdecken

Auch wenn es Mühe macht, jeder Mieter sollte seine Betriebskostenabrechnung Schritt für Schritt prüfen. Denn immer wieder rechnen Vermieter Kosten ab, die nicht vertraglich vereinbart oder gar keine echten Betriebskosten sind, etwa Verwaltungs- oder Reparaturkosten. Die muss der Vermieter nämlich selber tragen.

Auch bei den einzelnen Betriebskostenarten werden immer wieder Fehler gemacht: So sind beispielsweise Hausmeisterkosten nur dann umlagefähige Betriebskosten, wenn der Hausmeister auch "echte" Hausmeisterarbeiten erledigt und zum Beispiel das Treppenhaus reinigt, den Garten pflegt, Wartungsarbeiten erledigt oder die Straße fegt. "Wenn der Hausmeister aber Verwaltungsaufgaben für den Vermieter übernimmt oder Reparaturen durchführt, dann sind das keine Betriebskosten", klärt Ropertz auf.

Auch die Aufteilung der Betriebskosten kann falsch sein. So zahlen möglicherweise jene Mieter zu viel, deren Wohnung kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, da die Betriebskosten nach Quadratmeterzahl umgelegt werden. Außerdem muss der Vermieter etwa zwischen Geschäftsräumen und Wohnräumen unterscheiden. "Das betrifft insbesondere die Grundsteuer, häufig aber auch Versicherungskosten. Das gilt zumindest, wenn der Wohnraummieter durch eine Einheitsabrechnung Nachteile erleiden würde."

Verbotene Kosten

Ihre Betriebskostenabrechnung sollten Sie beim Vermieter beanstanden, wenn Ihnen folgende

Kosten berechnet werden:

- für Reparaturen im Mietshaus, etwa in der Mietwohnung oder am Aufzug
 - für die Hausverwaltung
 - für die Entlohnung von Hausmeister, Wachdienst oder Pförtner
 - Vermieter-Rechtsschutzversicherung
 - Prozesskosten
 - Mitgliedsbeiträge des Vermieters, etwa für Hauseigentümerverbände
-
- Kontoführungsgebühren, Telefonkosten oder Porto

Übrigens: Die Grundkosten für leer stehende Wohnungen im Mietshaus darf der Vermieter nicht auf seine Mieter umlegen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (AZ: VIII ZR 159/05). Doch wie bemerkt der Mieter, dass er für andere Wohnungen mitzahlt? "Wenn von einem zum anderen Jahr hier Abweichungen auftreten, dann spricht alles dafür, dass der Vermieter Kosten für leerstehende Wohnungen auf die Mieter umlegt", sagt Mietexperte Ropertz.

Laut Urteil gilt das auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die nach der Wohnfläche abgerechnet werden müssen, weil der Verbrauch der einzelnen Mieter nicht erfasst worden ist.

Verspätete Forderungen verfallen

Erhält der Mieter die Abrechnung zu spät, muss er die Nebenkosten nicht zahlen. Die typische Abrechnungsperiode läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Nach dem Gesetz (Mietrecht: § 556 BGB) muss der Vermieter alle zwölf Monate abrechnen und spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Mieter seine Abrechnung erhalten haben.

Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 1.1. bis 31.12.2008 hätte somit spätestens am 31.12.2009 beim Mieter eingehen müssen. "Wenn nicht, kann der Vermieter aus einer verspäteten Abrechnung - egal, zu welchem Ergebnis diese führt - keine Nachforderungen mehr stellen", klärt Mietexperte Ropertz auf. Der Mieter muss dann nicht mehr zahlen. "Entscheidend ist immer, wann der Mieter die Abrechnung tatsächlich erhalten hat. Es spielt keine Rolle, wann der Vermieter die Abrechnung zur Post gebracht hat."

Mieter, die verspätet geforderte Nebenkosten trotzdem gezahlt haben, "können das zu viel gezahlte Geld zurückfordern. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, der Vermieter sei insoweit ungerechtfertigt bereichert", sagt Ropertz.

Die Pflicht zur Abrechnung des Vermieters verjährt allerdings nicht. Möglicherweise kommt bei der Berechnung unterm Strich nämlich ein Guthaben für den Mieter heraus. "Dieses Guthaben verfällt nicht. Das müsste der Vermieter auf jeden Fall an den Mieter auszahlen", sagt Ulrich Ropertz.

Wer keine Betriebskostenabrechnung vom Vermieter erhalten hat, jedoch Vorauszahlungen leistet, sollte deshalb die Abrechnung einfordern. "Rührt sich der Vermieter nicht, können Sie die laufenden Vorauszahlungen stoppen."

Übrigens: Hat der Mieter die Abrechnung fristgerecht erhalten und stellt sich dann heraus, dass die Betriebskosten zu niedrig berechnet worden sind, etwa weil die Heizung falsch abgelesen worden ist, darf der Vermieter keine Nachforderungen an den Mieter stellen. "Fehlerkorrekturen dürfen nicht zum Nachteil des Mieters erfolgen", sagt Ulrich Ropertz. Erkennt der Mieter allerdings später, dass er zu viel gezahlt hat, "kann er dies noch ein Jahr nach Erhalt der Abrechnung geltend machen".

Mietvertrag muss Zahlung vorsehen

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes zahlen Mieter in Deutschland im Schnitt 2,14 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat. Rechnet man die Durchschnittskosten aller 17 möglichen Betriebskostenarten zusammen, beträgt die sogenannte zweite Miete sogar 2,78 Euro pro Quadratmeter monatlich. "Das sind für eine 80 Quadratmeter große Wohnung über 2.700 Euro im Jahr. Nach unseren Berechnungen sind das mehr als 35 Prozent der Gesamtwohnenkosten, die Mieter zahlen." Sind die Betriebskosten nicht richtig berechnet, muss der Mieter noch tiefer in die Tasche greifen.

Grundsätzlich müssten allerdings nur dann Betriebskosten gezahlt werden, wenn das zuvor ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart worden ist, sagt Ulrich Ropertz. "In den meisten Mietverträgen ist jedoch vorgesehen, dass der komplette Katalog der Betriebskostenarten auf den Mieter abgewälzt wird."

Nach der Betriebskostenverordnung handelt es sich um Kosten, die dem Eigentümer durch die Nutzung des Hauses laufend, also immer wieder entstehen. "Es gibt 17 verschiedene Kostenarten, drei betreffen die Kosten für Heizung und Warmwasser. Dann gibt es noch 14 "kalte" Betriebskostenarten, das sind zum Beispiel Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Versicherung, Hausmeister, Aufzug oder Gartenpflege."

Zudem hat der Bundesgerichtshof wiederholt entschieden, dass die Kosten für die Reinigung eines Öltanks Betriebskosten sind. "Außerdem können die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Position in der Nebenkostenabrechnung auftauchen, die Versicherungen müssen nicht einzeln aufgeführt werden. Sogar die Kosten für Wasser und Abwasser können zu einer Position zusammengefasst werden." Transparent ist das nicht.

Vorauszahlungen können zu niedrig sein

Im Mietvertrag muss auch vereinbart worden sein, ob der Mieter auf die anfallenden Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen oder Abschlagszahlungen leisten muss. Wie hoch diese Vorauszahlungen sein dürfen, ist nicht eindeutig geregelt, aber "der Vermieter soll sich nach dem Willen des Ordnungsgebers keinen finanziellen Vorteil, keinen kostenlosen Kredit über die monatlichen Vorauszahlungen verschaffen. Deshalb dürfen die Vorauszahlungsleistungen - soweit das kalkulierbar ist - die tatsächlich zu erwartenden Kosten nicht übersteigen."

Doch auch zu niedrig angesetzte Vorauszahlungsbeträge sind problematisch, denn sie lassen die Kosten für eine Wohnung insgesamt günstiger erscheinen. Mit der ersten Abrechnung kommt dann das böse Erwachen. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs dürfen Vorauszahlungsbeträge allerdings zu niedrig angesetzt werden. "Auch wenn die späteren Kosten laut Abrechnung 100 Prozent über den Vorauszahlungsbeträgen liegen, sehen die Richter hierin kein Problem." Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund allerdings schon, da die Rechtsprechung damit unseriöse "Lockvogel-Angebote" möglich macht.