

Betriebskosten und ihre Abrechnung

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Betriebskosten zu tragen. Die Vertragsparteien können jedoch festlegen, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich übernimmt. Voraussetzung ist dabei immer, dass der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung enthält, wonach Nebenkosten zusätzlich zur Miete berechnet dürfen. In der Regel vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung trägt.

Soweit die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten eine monatliche Pauschale durch den Mieter vereinbart haben, sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Betriebskosten abgegolten. Eine Abrechnung über die Betriebskosten unterbleibt. Ob diese Pauschale zur Deckung der Kosten ausreicht, ist Risiko des Vermieters. Eine Anhebung der Betriebskostenpauschale für die Zukunft ist nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag (so genannte Erhöhungsklausel) und bei entsprechendem Nachweis von Kostensteigerungen möglich. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale entsprechend herabzusetzen.

Haben die Mietvertragsparteien ausdrücklich vereinbart, dass auf die künftige Betriebskostenbelastung des Mieters Vorauszahlungen erhoben werden, ist der Vermieter verpflichtet, nach Ablauf der Abrechnungsperiode über die tatsächlich angefallenen Betriebskosten Abrechnung zu legen.

Waren die Kosten höher als die Vorauszahlungen, muss der Mieter nachzahlen; umgekehrt hat er ein Guthaben. Die Höhe der Vorauszahlungen richtet sich grundsätzlich nach den zu erwartenden Betriebskosten. Ergibt sich bei der Abrechnung eine hohe Rückzahlung, kann der Mieter den monatlichen Vorauszahlungsbetrag auf eine angemessene Höhe herabsetzen. Auch der Vermieter kann nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform die Betriebskostenvorauszahlungen nach oben hin anpassen.

Verteilerschlüssel

Grundsätzlich wird im Mietvertrag von den Parteien vereinbart, nach welchem Maßstab die vom Mieter zu tragenden verbrauchs-abhängigen Nebenkosten verteilt werden. Die gebräuchlichsten Umlageschlüssel orientieren sich entweder an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten.

Soweit der bisherige Umlageschlüssel unbillig ist, ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet, einen neuen sachgerechten Verteilerschlüssel zu bestimmen.

Beispiel:

Ein allein stehender Mieter muss unter Anwendung des Wohnflächenmaßstabes genauso viel Wasserkosten tragen, wie eine siebenköpfige Familie. Es ist eine Änderung des Verbrauchsschlüssels in den Personenschlüssel erforderlich.

Wurde im Mietvertrag kein Verteilerschlüssel vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem Mietrechtsreformgesetz nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, vgl. § 556 a BGB. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen (z. B. Müll, Wasser), sind nach dem Verbrauch abzurechnen. Wurde der Verbrauch erfasst, muss der Vermieter auch verbrauchsabhängig abrechnen.

Soweit die Parteien eine Inklusivmiete oder eine Betriebskosten-pauschale vereinbart haben, gibt § 556 a Abs. 2 BGB dem Vermieter die Möglichkeit, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten künftig nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Diese Erklärung ist nur vor dem Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Waren die entsprechenden Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

Gebot der Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Verpflichtung des Vermieters aufgenommen, bei der Entstehung und/oder Erhöhung von Betriebskosten ein wirtschaftlich vernünftiges Maß anzulegen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist gesetzlich ausdrücklich festgeschrieben.

Er besagt, dass nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Dabei ist der Standpunkt eines vernünftigen Wohnungsvermieters maßgebend, der im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums ein wirtschaftlich vertretbares Kosten-/Nutzenverhältnis im Auge behält (AG Köln, WM 1999, Seite 221). Da der Vermieter Treuhänder der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung des Mieters ist, ist er zum sparsamen Umgang mit den Vorauszahlungsbeträgen verpflichtet.

Sind die Betriebskosten von ihrer Art her unwirtschaftlich (z. B. Anstellung eines Hausmeisters, obwohl dessen typische Tätigkeiten bereits von Dritten durchgeführt werden), so müssen sie insgesamt gestrichen werden. Betriebskosten, deren Höhe den genannten Grundsätzen nicht entsprechen, die also insoweit unwirtschaftlich sind, sind auf das zulässige Maß im Vergleich mit marktüblichen Konditionen zu reduzieren (z. B. bei erhöhten Versicherungsprämien oder zu hohen Hausreinigungskosten).

Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet, über die umgelegten Nebenkosten nach Schluss der Verbrauchsperiode eine Abrechnung vorzulegen, sofern die Parteien nicht eine Pauschale vereinbart haben.

Dabei erfüllt der Vermieter seine Verpflichtung nur, wenn er dem Mieter eine Abrechnung übersendet, aus der auch ein mit der Materie nicht Vertrauter ohne Überforderung mit normalerweise vorauszusetzenden Kenntnissen ersehen kann, welche Kosten er zu zahlen hat. Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten.

Erforderlich ist die Nennung des Abrechnungszeitraumes, der einzelnen Kostenarten, der Gesamtbeträge hierfür, des Verteilerschlüssels und der Kosten des einzelnen Haushaltes.

Der Mieter kann zur Kontrolle Einsicht in die dazugehörigen Unterlagen nehmen. Der Vermieter ist verpflichtet, diese am Ort der Mietwohnung vorzulegen oder aber auf Wunsch des Mieters Fotokopien der Belege/Rechnungen zu übersenden, wenn dieser die Kosten erstattet. Solange der Vermieter die Einsicht in die Original-Belege oder die Zusendung von Fotokopien verweigert, braucht der Mieter eine geforderte Nachzahlung nicht leisten; die Abrechnung ist nicht fällig (OLG Düsseldorf, DWW 2000, Seite 122).

Ausschluss- und Einwendungsfrist

Gemäß § 556 Abs. 2 BGB ist die Abrechnung dem Mieter spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Abrechnungszeitraum ist in der Regel das Kalenderjahr. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche, d. h. Guthaben, des Mieters. Der Mieter kann daher auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist von 12 Monaten noch verlangen, dass der Vermieter Abrechnung legt. Ergibt sich hieraus ein Guthaben zugunsten des Mieters, ist dieses vom Vermieter auszukehren; einen etwaigen Nachzahlungsbetrag darf der Vermieter dann nicht mehr einfordern.

Der Nachforderungsausschluss gilt dann nicht, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, sich mithin exkulpieren kann. Hiervon werden alle diejenigen Umstände umfasst, die im Risikobereich der einen oder anderen Partei liegen. Als Fälle entschuldigter Verspätung kommen beispielsweise unerwartete Verzögerungen auf dem Postwege, Verzögerungen des Abrechnungsdienstes, Streitigkeiten mit Lieferanten über Rechnungen etc. in Betracht.

Nach § 556 Abs. 3 BGB kann der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen, die er dem Vermieter nicht spätestens bis zum 12. Monat nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt hat. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr vorbringen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten und kann sich demgemäß exkulpieren. Davon kann beispielsweise gesprochen werden, wenn dem Mieter innerhalb der Frist von 12 Monaten keine Einsicht in die Belege gewährt worden ist.