

Ärger mit den Nebenkosten?

Vortrag im Rahmen der Jahreshauptversammlung des Haus-, Wohnungs- und Eigentümervers eins Sprockhövel am 27.04.2017

Jörg Ludwig, Rechtsanwalt*

Der Titel des heutigen Vortrages lautet „Ärger mit den Betriebskosten?“. Er hätte wahrscheinlich besser lauten sollen: „Ärger mit den Betriebskosten!“.

Es ist nämlich so, dass es sowohl in der Beratungsstunde als auch in meiner beruflichen Tätigkeit immer wieder Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern über die Betriebskostenabrechnungen gibt. In den letzten Jahren sind die Betriebskosten erheblich gestiegen. Zum einen hat dies daran gelegen, dass die Energiekosten gestiegen sind. Zum anderen lag es aber auch daran, dass die Stadt Sprockhövel ihre Gebühren kontinuierlich erhöht hat. Es hat kein Jahr gegeben, in dem die Gebühren nicht gestiegen sind. Insbesondere in der jüngsten Vergangenheit war es so, dass die Grundsteuer erheblich angehoben wurde. Für Sie als Vermieter sollten diese Kosten „durchlaufende Posten“ sein. Sie sollten Sie auf die Mieter umlegen. Genau hier beginnt aber das Problem. Um die Betriebskosten auf den Mieter umlegen zu können, müssen Sie sie im Mietvertrag vereinbart haben. Darüber hinaus müssen Sie eine formell und inhaltlich richtige Abrechnung erstellen.

I.

1.

Betriebskosten können Sie nur dann auf den Mieter umlegen, wenn Sie dies im Mietvertrag vereinbart haben. Der Gesetzgeber hat als Grundsatz vorgesehen, dass die Betriebskosten in der Miete enthalten sind. Dies gilt nur dann nicht, wenn Sie im Mietvertrag etwas anderes vereinbart haben. Dort können Sie vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten bezahlt. Wenn Sie im Mietvertrag aber nichts vereinbart haben, gilt eine Inklusivmiete. Sie können und dürfen dann überhaupt nicht über die Betriebskosten abrechnen. Ähnlich verhält es sich, wenn Sie in dem Mietvertrag eine „Betriebskostenpauschale“ vereinbaren. Auch dann können und dürfen Sie nicht abrechnen. Sie erhalten dann lediglich die Pauschale für die Betriebskosten. Sie müssen also im Mietvertrag vereinbaren, dass Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind und dass der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten muss. Dann und nur dann können Sie vom Mieter die Zahlung der Betriebskosten auch verlangen.

2.

Früher wurde von den Instanzgerichten vertreten, dass auch dann über Betriebskosten abgerechnet werden kann, wenn sie nicht mietvertraglich vereinbart sind, wenn der Mieter über längeren Zeitraum von 6, 8 oder 10 Jahren anstandslos auf die Abrechnungen gezahlt und Guthaben entgegengenommen hat. Diese Rechtsprechung gilt nun nicht mehr. Der Bundesgerichtshof verlangt für eine stillschweigende Änderung des Mietvertrages, dass der Vermieter nach den Gesamtumständen davon ausgehen kann, dass der Mieter einer Umlage

weiterer Betriebskosten zustimmt. Dafür reicht es grundsätzlich nicht aus, dass der Mieter Betriebskostenabrechnungen lediglich nicht beanstandet. Vielmehr muss die Sicht des Mieters einbezogen werden. Der Mieter muss klar erkennen lassen, dass er den Vertrag verändern möchte. In dem Fall, den der BGH entschieden hat, war über 20 Abrechnungsperioden trotz Vereinbarung einer Nettomiete mit Vorauszahlungen nicht abgerechnet worden, da die ursprüngliche Vermieterin kommentarlos von der Abrechnung absah und der Mieter dies ebenso kommentarlos hingenommen hat. Trotz der langen Zeit blieb es bei der Regelung im Mietvertrag. Es ist ganz besonders wichtig, dass Sie schon bei Abschluss des Mietvertrages die Weichen richtig stellen. Vereinbaren Sie die Übernahme der Betriebskosten mit dem Mieter und vereinbaren Sie auch Betriebskostenvorauszahlungen. Bitte nennen Sie auf keinen Fall das Wort Pauschale.

Bitte verwenden Sie den Vordruck unseres Vereins. Sie erhalten ihn in unserer Geschäftsstelle oder während der Beratungsstunden. In dem Vordruck des Vereins sind die relevanten Betriebskostenarten aufgeführt. Bitte füllen Sie den Mietvertrag an dieser Stelle vollständig aus. Bitte setzen Sie insbesondere auch den Verteilerschlüssel in die dafür vorgesehene Spalte ein. Wenn Sie keinen Verteilerschlüssel einsetzen, gilt der vom Gesetzgeber gewollte Verteilerschlüssel. Es wird dann nach Quadratmetern abgerechnet. Ob dies im Einzelfall sachgerecht ist, ist eine andere Frage. Wenn Sie einen anderen Verteilerschlüssel als Quadratmeter wünschen, müssen Sie ihn in den Mietvertrag eintragen.

Auch hier gilt. Sie können nur so abrechnen, wie Sie es mietvertraglich vereinbart haben. Sie müssen sich an den ursprünglich im Mietvertrag stehenden Verteilerschlüssel halten. Mit einem anderen Verteilerschlüssel können Sie nur dann abrechnen, wenn der Mieter dem ausdrücklich (schriftlich) zustimmt.

Zusammengefasst:

- Vereinbaren Sie mit dem Mieter eine Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten!
- Vereinbaren Sie Betriebskostenvorauszahlungen!
- Legen Sie für jede Betriebskostenart den Verteilerschlüssel fest!

Von den strengen Voraussetzungen gibt es nur eine kleine Ausnahme. Wenn im laufenden Mietverhältnis neue Betriebskostenarten entstehen – in der Vergangenheit war dies einmal so, als die Stadt Sprockhövel plötzlich Niederschlagswasser berechnet hat – ist es in diesen Fällen möglich, diese Betriebskosten auch abzurechnen, obwohl sie nicht mietvertraglich vereinbart sind. Sie konnten sie seinerzeit ja noch nicht vereinbaren, da Sie nicht wussten, dass diese Betriebskosten jemals entstehen würden. Hier ist die Rechtsprechung dann etwas vermietetfreundlicher. Dies gilt natürlich nur dann, wenn generell die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Dies gilt also nur bei Hinzukommen neuer Betriebskostenarten.

3.

Immer wieder kommt es vor, dass in einem Objekt mit mehreren Wohnungen unterschiedliche Regelungen in einzelnen Mietverträgen über die Betriebskosten zu finden sind. Das geschieht häufig dann, wenn einige Mieter schon sehr lange in den Wohnungen wohnen, andere neu hinzugezogen sind. Im Laufe der Zeit haben sich die Regelungen in den Mietvertragsvordrucken geändert, sodass unterschiedliche Regelungen zu den Betriebskosten getroffen wurden. Denkbar wäre zum Beispiel, dass ein Mieter eine Inklusivmiete vereinbart hat, ein Mieter zahlt Betriebskosten pauschal, ein Mieter zahlt nur wenige Betriebskosten und ein anderer Mieter zahlt all die Betriebskosten, die umlagefähig sind. Hier stellt sich dem Vermieter die Frage, wie ein solcher Fall abzurechnen ist. Die Frage ist leicht beantwortet. Sie müssten so mit jedem Mieter abrechnen, wie es sein Vertrag vorsieht. Sie müssen also für jeden einzelnen Mieter separat abrechnen. Der Mieter, der eine Inklusivmiete vereinbart hat, braucht keine Betriebskostenabrechnung zu erhalten. Seine Betriebskosten sind in der Miete enthalten. Der andere Mieter, der eine Pauschale zahlt, braucht auch keine Abrechnung zu erhalten. Sie müssen nichts Besonderes beachten. Die anderen Wohnungen müssen Sie abrechnen und zwar so, wie es im Mietvertrag vorgesehen ist.

Hier schon die Empfehlung:

- Verwenden Sie nur und ausschließlich Verträge unseres Vereins!
- Nutzen Sie immer die neusten Mietvertragsexemplare!
- Bitte bevorraten Sie sich nicht mit Mietvertragsexemplaren!
Die Verträge werden immer wieder mal geändert und neu gestaltet.

Im eigenen Interesse: Nutzen Sie die neusten Mietvertragsformulare unseres Verbandes!

II.

1.

Wenn Sie mit dem Mieter die Umlage von Betriebskosten vereinbart haben und der Mieter ausweislich des Vertrages verpflichtet ist, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten, haben Sie nicht nur das Recht über die Betriebskosten abzurechnen, sondern auch die Pflicht. Sie müssen abrechnen. Diese Abrechnungspflicht ergibt sich aus § 556 Abs. 3 S. 1 BGB. Wenn Sie die Abrechnung unterlassen, hat der Mieter im laufenden Mietverhältnis einen Anspruch auf Rückzahlung sämtlicher Betriebskostenvorauszahlungen. Darüber hinaus kann er die laufend zu zahlenden Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten. Er hat insoweit ein Zurückbehaltungsrecht. Im beendeten Mietverhältnis kann der Mieter auf Abrechnung klagen. Sie als Vermieter können dann die Abrechnung noch im Prozess erstellen, müssen aber damit rechnen, dass Sie die Kosten des Verfahrens zu tragen haben. Die Kosten können sehr hoch werden, da die Rechtsprechung hier einen Streitwert von dem 3,5-fachen Jahreswert der Betriebskostenvorauszahlungen zugrunde legt.

Deswegen die deutliche Empfehlung:

Rechnen Sie über die Betriebskostenvorauszahlungen ab!

2.

Für die Abrechnung können Sie sich nicht beliebig viel Zeit lassen. Der Gesetzgeber hat eine Frist von einem Jahr vorgesehen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12 Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Geht die Abrechnung dem Mieter erst nach Ablauf dieser Frist zu, sind Sie als Vermieter mit den Nachforderungen ausgeschlossen. Von diesem Grundsatz gibt es nur die Ausnahme, dass Sie die Verspätung nicht zu vertreten haben. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn Sie einen Bescheid der Behörde nach Ablauf dieser Frist erhalten. Die Rechtsprechung hierzu ist aber außerordentlich streng. Jeder Fehler, der in Ihrer Sphäre liegt, wird Ihnen auch zur Last gelegt. Deswegen rechnen Sie unbedingt innerhalb der Jahresfrist ab. Für den Mieter ist dies nicht ganz so problematisch. Der Mieter kann auch nach Ablauf der Jahresfrist noch eventuelle Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung verlangen. Hier gilt die Regelverjährungsfrist von drei Jahren. Dies ist etwas „ungerecht“, wir sind es aber gewohnt, dass das Mietrecht eher den Mieter als den Vermieter schützt. Letztlich ist dies nicht zu ändern, sodass ich Ihnen nur empfehlen kann, rechtzeitig abzurechnen.

3.

Wichtig ist, dass der Abrechnungszeitraum, d. h. der Zeitraum, für den Sie die Betriebskostenabrechnung erstellen, nicht länger ist als ein Jahr. Das Gesetz geht davon aus, dass Sie jährlich über die Betriebskosten abrechnen müssen. Es kommt nicht darauf an, ob das Betriebskostenjahr vom 01.01. bis zum 31.12. oder unterjährig abläuft. Wichtig ist nur, dass der Gesamtzeitraum von einem Jahr nicht überschritten wird.

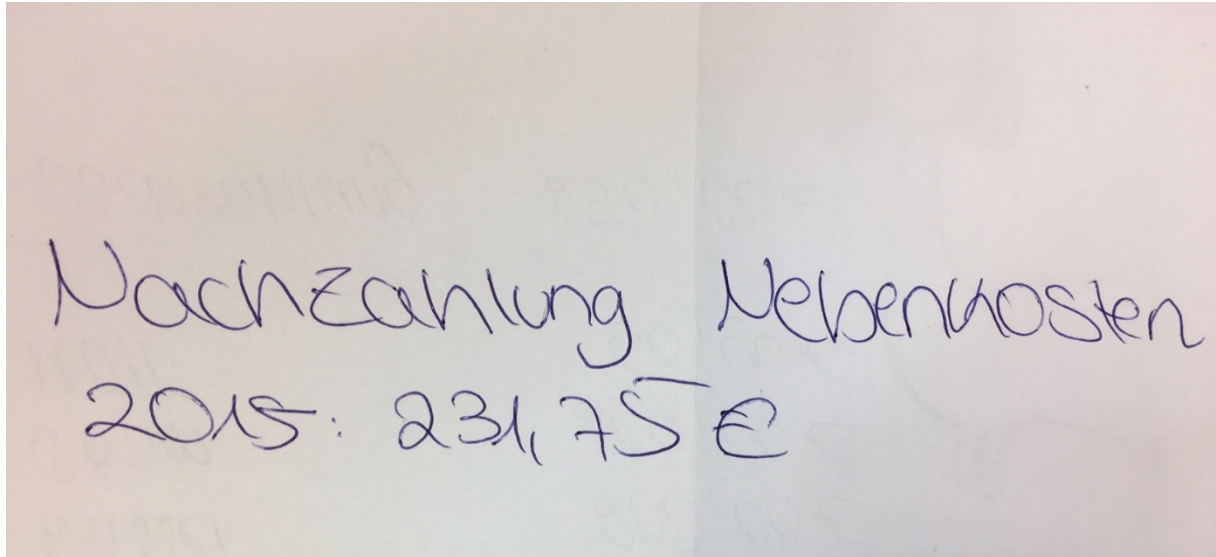
III.

1.

Zur Betriebskostenabrechnung selbst:

Wie die Betriebskostenabrechnung konkret aussehen muss, hat das Gesetz offen gelassen. Wir haben schon die „abenteuerlichsten“ Betriebskostenabrechnungen gesehen. Solche oder ähnliche halten bei Gericht nicht. Hier dazu zwei Beispiele:

So geht es nicht:



So geht es auch nicht:

A photograph of a piece of paper with handwritten text in blue ink. The text is organized into a list with two columns: the cost category on the left and the amount in Euros on the right. The items are: Grundsteuer (150,00 €), Wasser (200,00 €), Strom (100,00 €), Müll (50,00 €), and Nachzahlung (250,00 €).

Grundsteuer	150,00 €
Wasser	200,00 €
Strom	100,00 €
Müll	50,00 €
Nachzahlung	250,00 €

Die Rechtsprechung hat Grundsätze entwickelt, die der Vermieter einhalten muss. Die Betriebskostenabrechnung muss daher folgende Mindestangaben enthalten:

- Betriebskostenzeitraum
- Zusammenstellung der Gesamtkosten je Betriebskostenart
- Umlageschlüssel
- Berechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils

- Abzug der Vorauszahlungen
- Angabe des Guthabens
- Jeweiliges Guthaben/Nachzahlungsbetrages

Für den Normalfall reichen diese Angaben völlig aus.

Wir haben für Sie ein Muster einer Betriebskostenabrechnung vorbereitet. Sie können es in der Beratungsstunde und in unserer Geschäftsstelle erhalten. Sie finden diesen Vortrag in den nächsten Tagen auch im Internet auf unserer Homepage. Auch dort finden Sie auf der letzten Seite ein Muster einer Betriebskostenabrechnung.

Die Tabelle sieht auf dem ersten Blick kompliziert aus. Sie ist es aber nicht.

2.

In der Titelzeile finden Sie den Betriebskostenzeitraum, den Namen des Mieters sowie die genau bezeichnete Wohnung. Sie finden dann die einzelnen Spalten überschrieben mit

- Betriebskostenart
- Gesamtkosten
- Verteilerschlüssel lt. Mietvertrag
- gesamt im Objekt
- auf den Mieter entfallen
- Umlagefaktor
- auf den Mieter entfallen

Unten finden Sie die konkrete Abrechnung. Sie finden die Betriebskostenvorauszahlungen und die Summe der tatsächlich angefallenen Vorauszahlungen. Sie finden auch eine eventuelle Differenz zugunsten oder zulasten des Mieters. Weiter finden Sie eine Aufforderung zur Zahlung unter Fristsetzung. Bitte unterzeichnen Sie die Abrechnung und leiten Sie sie dem Mieter zu. Bitte denken Sie an die Jahresfrist.

Nun zu den einzelnen Positionen.

3.

Zu den einzelnen Positionen: Bei der Betriebskostenart können Sie sich an Ihrem Mietvertrag „entlanghangeln“. Sie setzen dort die Betriebskostenarten so ein, wie Sie sie auch im Mietvertrag finden.

4.

In der Spalte Gesamtkosten setzen Sie die Werte ein, die Sie insgesamt für das gesamte Objekt bezahlen müssen. Beispielsweise bei der Grundsteuer erhalten Sie von der Stadt einen Bescheid. In dem Bescheid ist die Gesamtsumme der Grundsteuer für das Objekt angegeben. Diesen Betrag setzen Sie dort ein.

5.

Den Verteilerschlüssel entnehmen Sie dem Mietvertrag. Ich empfehle, alle Kosten, die unmittelbar am Objekt hängen, nach Quadratmetern und die, die am Verbrauch hängen, nach Personen umzulegen. Zwingend ist dies nicht. Ich halte dies aber für die gerechteste Umlage.

Letztlich kommt es aber darauf nicht an. Sie müssen den Verteilerschlüssel wählen, den Sie auch im Mietvertrag gewählt haben. Haben Sie keinen Verteilerschlüssel gewählt, müssen Sie nach Quadratmetern abrechnen.

In der nächsten Spalte setzen Sie die Gesamtzahl der im Objekt vorhandenen entweder Quadratmeter oder Personen ein. In der nächsten Spalte die Wohnungsgröße des Mieters bzw. die dort wohnenden Personen und errechnen in der darauffolgenden Spalte den entsprechenden Bruch. In der letzten Spalte errechnen Sie aus dem Bruch den Eurobetrag. Die Tabelle ist recht einfach zu handhaben. Ich empfehle, eine solche Tabelle mit dem Computerprogramm Excel oder einem vergleichbaren Programm anzulegen. Sie brauchen dann nur einmal die Verhältnisse aus dem Mietvertrag und dem Objekt eingeben, sodass Sie nur die Spalte Gesamtkosten jährlich ändern müssen. Alles andere rechnet das Programm dann selbständig.

IV

Schauen wir uns nun die einzelnen Betriebskosten an:

1.

In der ersten Zeile finden Sie die Angabe Frischwasser. Zu den Kosten des Frischwassers zählen auch die Kosten der Zählermiete. Hier ist es in der Regel unproblematisch, da Sie entsprechende Rechnungen des Wasserversorgers erhalten. Wenn Sie eine Messuhr montiert haben, müssen Sie nach der Messuhr abrechnen. Ansonsten wählen Sie den Verteilerschlüssel aus dem Mietvertrag.

2.

Ähnlich verhält es sich bei den Kosten der Entwässerung. Hier können Sie die tatsächlichen Kosten der Entwässerung einsetzen. Wenn Sie eine Kläranlage betreiben, setzen Sie die Kosten an, die Ihnen die Behörde aufgibt. Hinzu kommen gegebenenfalls Kosten für Strom o. ä.. Diese können Sie gegebenenfalls einem separaten Zähler entnehmen. Hier sollten Sie gegebenenfalls eine Anlage zur Betriebskostenabrechnung fertigen, aus der sich die Zusammensetzung der Kosten für die Kleinkläranlage ergeben.

Wenn Sie das Wasser in das öffentliche Netz einleiten verhält es sich etwas einfacher. Sie erhalten von der Stadt einen Bescheid. Der Bescheid orientiert sich – dies ist eine Besonderheit – nicht am Frischwasserverbrauch des laufenden Jahres, sondern am Verbrauch des Vorjahres. Dies können Sie aber unberücksichtigt lassen. Sie rechnen die Betriebskosten auch für das Abwasser in dem Jahr ab, in dem Sie den Bescheid erhalten. Es gilt in der Betriebskostenabrechnung das sogenannte Zufluss-/Abflussprinzip, wie es auch im Steuerrecht gilt. In dem Jahr, in dem die Betriebskosten von der öffentlichen Stelle berechnet werden, können Sie sie umlegen.

Selbstverständlich können Sie sich auch die Mühe machen, die Abwasserkosten auf den tatsächlichen Verbrauch des aktuellen Jahres umzurechnen. Diese Regelung wäre gerechter, wenn Sie Mieterwechsel haben. Im laufenden Mietverhältnis gleichen sich die Ungerechtigkeiten aus, da geringere Verbräuche im Vorjahr mit höheren Verbräuchen im nächsten Jahr letztlich verrechnet werden. Wenn Sie sich aber einmal dafür entscheiden, nach dem tatsächlichen Verbrauch des aktuellen Jahres umzurechnen, müssen Sie sich daran festhalten lassen. Sie können dann kaum wieder zurückwechseln auf das Zufluss-/Abflussprinzip. Daher ist es für Sie sicherlich einfacher, die Forderungen aus dem Bescheid der Stadt in dem Jahr an den Mieter weiterzugeben, in dem Sie den Bescheid erhalten.

3.

In Sprockhövel wird – wie in vielen anderen Gemeinden auch – für das Niederschlagswasser eine Gebühr erhoben. In vielen alten Verträgen ist die Gebühr nicht aufgeführt. Ich hatte vorhin schon gesagt, dass in diesen Fällen die Kosten dennoch umgelegt werden können, insbesondere dann, wenn die Kosten des Abwassers der Endwässerung auf den Mieter umzulegen sind.

Viele Probleme entstehen in der Betriebskostenart allgemeiner Stromverbrauch. Hintergrund ist, dass es selten separate Zähler für Flur und Kellerlicht sowie Klingelstrom gibt. Letztlich handelt es sich hierbei aber um sehr geringe Beträge, sodass eine Empfehlung schon sein kann, diese Kosten unberücksichtigt zu lassen, wenn Sie keinen separaten Zähler für diese Positionen haben. In größeren Objekten kann es durchaus empfehlenswert sein, hier einen separaten Zähler einzubauen, da sich die Kosten des Zählers nach einigen Jahren schon amortisiert haben, wenn Sie die Betriebskosten dann umlegen. Für diese Position kann es sich auch anbieten, eine Pauschale im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie müssen das dann im Mietvertrag aber so kenntlich machen, dass es unmissverständlich ist, beispielsweise durch den Eintragung Pauschale pro Monat 10,00 € nur für diese Betriebskostenart. Hier sollten Sie aber vorsichtig sein, dass niemand auf die Idee kommt, dass insgesamt eine Pauschale vereinbart wäre.

Hier noch einmal die ganz deutliche Empfehlung: Bitte kommen Sie zur Beratungsstunde, wenn Sie einen neuen Mietvertrag abschließen wollen. Wir können dann die Einzelheiten auch für die Betriebskosten miteinander besprechen.

Verfahren Sie so mit sämtlichen weiteren Betriebskosten. Nicht vorhandene Betriebskosten wie beispielsweise Kabelanschluss oder Aufzug streichen Sie einfach durch. Sie können dies schon im Mietvertrag tun.

V.

1.

Die Abrechnung für Heizung und Warmwasser stellt sich unter Umständen für Sie deutlich aufwendiger dar. Die Kosten für Heizung und Warmwasser müssen nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Sie brauchen dies nur dann nicht zu beachten, wenn in dem Objekt nicht mehr als zwei Wohnungen von einer Heizungsanlage gespeist werden. In dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder einem Zweifamilienhaus, sofern es von dem Vermieter selbst bewohnt wird, haben Sie also keine Probleme mit der Heizkostenverordnung. Gleiches gilt, wenn die Wohnungen mit Gasetagenheizungen

ausgestattet sind. Werden aber mehr als zwei Wohnungen mit einer Heizanlage versorgt, dann müssen Sie die Heizkostenverordnung beachten.

Die Heizkostenverordnung geht auch allen Regelungen, die Sie im Mietvertrag oder sonst wie mit dem Mieter treffen, vor. Der Gesetzgeber hat in § 2 der Heizkostenverordnung ausdrücklich angeordnet, dass die Vorschriften der Heizkostenverordnung allen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen.

Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass die Heizkosten nicht nur nach dem Verbrauch, sondern auch anteilig nach der Fläche abzurechnen sind. Hintergrund der Überlegung des Gesetzgebers war es, dass Wohnungen, die in der Mitte eines Objekts liegen, in der Regel einen geringeren Wärmeverbrauch haben, als die Wohnungen im Erd- oder Dachgeschoss. Die in der Mitte liegende Wohnung wird von oben und von unten von den anderen Wohnungen mitbeheizt. Dies führt dazu, dass die in der Mitte liegende Wohnung bevorzugt und die unten- und obenliegenden Wohnungen benachteiligt werden. Um dies auszugleichen hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Sie die Kosten der Heizung mindestens zu 50% höchstens aber zu 70% nach dem Verbrauch der Nutzer verteilen. Die restlichen 30-50% sind nach dem Verhältnis der Flächen zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 erfüllen und die mit Öl oder Gas beheizt werden und in denen Leitungen zur Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind die Heizkosten zu 70% nach dem Verbrauch und nur zu 30% nach dem Flächenanteil zu verteilen.

In Gebäuden, in denen freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch ist dann nach dem zuvor genannten Schlüssel von 50-70% nach dem Verbrauch zugrunde zu legen. Der Rest, also 30-50% sind nach dem Flächenschlüssel zu verteilen.

Zu den Kosten der Heizung zählen nicht nur die Kosten des verbrauchten Brennstoffs, die Lieferkosten sowie die Kosten des Betriebsstroms für die Pumpen o. ä.. Es sind auch die Kosten der Bedienung, der Überwachung und der Pflege und regelmäßigen Prüfung der Anlage umlagefähig. Auch die Kosten der Reinigung der Anlage und des Brennraums, sowie die Kosten der Abgasmessungen und die Kosten einer Verbrauchsanalyse sind umlagefähig.

Ähnlich verhält es sich mit den Warmwasserkosten. Auch hier sind mindestens 50%, höchstens aber 70%, nach dem erfassten Wasserverbrauch und die übrigen Kosten nach der Nutzfläche zu verteilen. Zu den Kosten der Warmwasserversorgung gehören nicht nur die Kosten der Erwärmung des Wassers, sondern auch die Gebühren der Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern und gegebenenfalls die Kosten einer hauseigenen Wasserversorgungs- oder Wasseraufbereitungsanlage.

Mir hat sich nie ganz erschlossen, warum ich auch die Kosten der Warmwasserversorgung zum Teil auch nach der Wohnfläche umlegen soll. Letztlich kommt es darauf aber nicht an, da diese Heizkostenverordnung zwingendes Recht ist – wenn die Voraussetzungen vorliegen.

In Sonderfällen, nämlich immer dann, wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern wegen Geräteausfalls oder anderer zwingender Gründe nicht erfasst werden kann, kann auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiten die Abrechnung erstellt werden. Mit dieser Ausnahmenvorschrift des § 9a sollten Sie aber sparsam umgehen. Es handelt sich nur um eine Sonderregelung.

Wenn Sie nicht nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung abrechnen, das heißt insbesondere wenn Sie nicht verbrauchsabhängig abrechnen können, kann der Mieter 15% der angefallenen Kosten kürzen. Dies wäre für Sie im Zweifel sehr ärgerlich. Sie verlieren dann 15% der von Ihnen tatsächlich aufgewendeten Kosten für die Heizung.

Ihnen als Vermieter steht es frei, welchen Schlüssel Sie konkret anwenden. Es sei denn, dass Sie unter die Sonderregelungen der einzelnen Objekte nach Baualtersklassen bzw. Energieeinsparverordnungen fallen. Wenn Sie zwischen 50% und 70% des Verbrauchsschlüssels wählen können, legen Sie den Schlüssel zugrunde, der nach Ihrer Auffassung für Ihr Objekt am besten passt. Es steht Ihnen völlig frei, ob Sie 50% zu 50% oder 70% zu 30% abrechnen. Wenn Sie sich aber einmal festgelegt haben, müssen Sie bei diesem Verteilerschlüssel bleiben.

Wie Sie die einzelnen Verbräuche erfassen, bleibt letztlich Ihnen überlassen. Sie können mit Wärmemengenzählern oder mit Verdunsterröhrchen o. ä. arbeiten. Wichtig ist jedoch, dass Sie den Verbrauch erfassen. Erfassen Sie ihn nicht, müssen Sie damit rechnen, dass 15% abgezogen werden.

2.

Häufig kommt es vor, dass Mieter unterjährig ausziehen. In diesem Fall ist es ratsam, eine Zwischenablesung durchzuführen. Bitte lesen Sie sämtliche Zähler ab und nehmen die einzelnen Daten in das Übergabeprotokoll auf. Ich empfehle mittlerweile auch, für die Heizkosten eine Zwischenablesung durchzuführen, da Sie so „sauber“ mit dem Mieter abrechnen können. Dies gilt sowohl für den alten als auch für den neuen Mieter. Ansonsten besteht die Möglichkeit, nach den sogenannten Gradtagszahlen abzurechnen. Dieses ist ein relativ kompliziertes Verfahren und würde den Rahmen dieses Vortrages sprengen. Sollten Sie so abrechnen wollen oder sollten Sie sonstige Fragen haben, kommen Sie in unsere Beratungsstunde.

Bei verbrauchsunabhängigen Kosten ist es recht einfach. Hier rechnen Sie monatsgenau ab. Wenn der Mieter nach vier Monaten nach Beginn des Abrechnungszeitraums auszieht, muss er nur ein Drittel der auf das Jahr entfallenden Kosten zahlen.

Schwieriger wird es auch, wenn im laufenden Betriebskostenjahr die Anzahl der Personen in den einzelnen Objekten variiert. Ich empfehle dann, nach den sogenannten „Jahrespersen“ abzurechnen. Sie stellen zusammen, wie viele Personen pro Monat in dem Objekt insgesamt und in der Wohnung des Mieters gewohnt haben. Dies können Sie gegenüberstellen und dann nach den sogenannten Jahrespersen abrechnen. Auch hier gilt, dass wir Ihre Fragen selbstverständlich gern in der Beratungsstunde beantworten.

3.

Häufig kommt es auch zwischen Mieter und Vermieter zum Streit, ob und in welchem Umfang die Belege, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, vorgelegt werden. Grundsätzlich hat der Mieter nur ein Einsichtsrecht. Ich empfehle aber aus Gründen der Transparenz, Kopien der Abrechnung schon beizufügen. Sie ersparen sich möglicherweise so weiteren Aufwand. Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Übersendung von Kopien jedoch nicht. Hierfür gibt es nur eine Ausnahme. Wenn der Mieter sehr weit vom Vermieter entfernt wohnt, wäre es ihm unzumutbar, die Unterlagen einzusehen. Das Einsichtsrecht ist nämlich das, was der Gesetzgeber ihm eigentlich nur zubilligt. In diesen Ausnahmefällen besteht ein Anspruch auf Übersendung von Kopien. Die Kopien müssen aber gezahlt werden. Ich halte es für unnötig, sich insoweit auf einen Streit einzulassen. Ich würde die Unterlagen sofort beifügen, sodass der Mieter die korrekte Abrechnung, die Sie erstellt haben, prüfen kann.

Die Abrechnung über die Betriebskosten ist immer noch ein streitträchtiges Thema. Es ist für den Vermieter lästig und auch zeitaufwendig die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß zu erstellen. Deswegen wiederhole ich meine Empfehlung: Legen Sie ein Tabellenkalkulationsprogramm zugrunde. Es gibt im Handel auch fertige Programme, die Ihnen bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung helfen. Es gibt auch Firmen, die dies für Sie übernehmen. Letztlich fördern sowohl die Programme als auch die Fremdfirmen Kosten, die bei Fehlbearbeitung entstehen. Sie müssen letztlich selbst entscheiden, ob es Ihnen wert ist, eine ordnungsgemäße Abrechnung selbst zu erstellen oder die Arbeiten fremd zu vergeben. Wir beraten Sie gern.

Sollten Sie noch Fragen haben, sprechen Sie mich bitte an.

*der Verfasser ist geschäftsführender Partner der Rohs und Partner Rechtsanwälte mbB, Bahnhofstr. 31, 45525 Hattingen

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

Mieter: Tomas Mustermann, Muster Str. 13, II. Obergeschoss links

Betriebskostenart	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel lt. Mietvertrag	Gesamt im Objekt	auf Mieter entfallen	Umlagefaktor	auf Sie entfallen
Frischwasser	----	Messuhr	----	200 m ³	0,50 €	100,00 €
Entwässerung (Abwasser)	250,00 €	Messuhr (Frischwasser)	1.000 m ³	200 m ³	200/1000	50,00 €
Niederschlagswasser	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
Allg. Stromverbrauch	20,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	5,00 €
Grundsteuer	450,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	150,00 €
Müllabfuhr	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Straßenreinigung	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Sach- u. Haftpflichtversicherung	240,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	80,00 €
Treppenhausreinigung	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Hauswart	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Gartenpflege	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
Gemeinschaftsantenne	20,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	5,00 €
Kabelanschluss	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Aufzug	----	----	----	----	----	----
Heizung u. Warmwasser	800,00 €	verbrauchte Einheiten (70%) = 560,00 €	1.600 Einheiten	500 Einheiten	500/1.600 = 175,00 €	255,00 €
		m ² (30%) = 240,00 €	150 m ²	50 m ²	50/150 = 80,00 €	
Schornsteinfeger	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Wartungskosten der Heizung	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
CO-Messung	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Wäschepflegeeinrichtung	40,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	10,00 €
Summe						960,00 €

Abrechnung:

Betriebskostenvorauszahlungen	12 x	70,00 €	840,00 €
abzüglich tatsächlicher Betriebskosten (s.o.)			960,00 €
Differenz zu Ihren Gunsten (+) / zu Ihren Lasten (-)			<u>-120,00 €</u>

Bitte überweisen Sie den Differenzbetrag von 120,00 € bis zum 15.05.2017 auf das Ihnen bekannte Mietkonto.

Datum und Unterschrift des Vermieters