

Tipps zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung

Nach Erfahrungen des Mietervereins Dresden und Umgebung e.V. weisen zahlreiche Betriebskostenabrechnungen **Fehler** auf. Eine Prüfung lohnt sich deshalb immer! Folgende Punkte sollten Sie deshalb bei Erhalt Ihrer Betriebskostenabrechnung unbedingt prüfen:

1. Ist die Umlage von Betriebskosten im Mietvertrag überhaupt vereinbart?

Die Umlage von Betriebskosten ist nur zulässig, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Wurde der Mietvertrag vor dem 3.10.1990 abgeschlossen, konnte der Vermieter bis zum 31.12.1997 einseitig erklären, dass neben der Grundmiete Betriebskosten zu zahlen sind.

2. Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist (12 Monate) eingehalten?

Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Abschluss der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist das nicht der Fall, kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr geltend machen, es sei denn, er kann nachweisen, dass er die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat. Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang der Abrechnung liegt beim Vermieter.

3. Werden nur zulässige Kostenpositionen verlangt?

Umlagefähige Betriebskostenarten sind abschließend in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert (siehe auch unser Merkblatt „Betriebskosten – was darf umgelegt werden?“). Kosten für Instandsetzung, Verwaltung, Beiträge für Grundeigentümergeverband u. ä. sind keine Betriebskosten.

4. Werden nur vereinbarte Kostenpositionen verlangt?

Der Verweis auf § 2 BetrKV (oder in Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden auf Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung) im Mietvertrag schließt die Möglichkeit zur Umlage aller dort aufgeführten Kostenpositionen ein, sofern sie im jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind. Ist jedoch nur die Umlage bestimmter Betriebskostenpositionen vereinbart, muss der Mieter auch nur für diese Positionen bezahlen.

5. Enthält die Abrechnung eine Position „sonstige Betriebskosten“?

Die Position „sonstige Betriebskosten“ (Nr. 17 in § 2 BetrKV) ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren oder vergessenen Kosten. Welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden sollen, muss im Mietvertrag **namentlich** vereinbart sein.

6. Lassen sich alle Kosten dem Abrechnungszeitraum zuordnen?

Die Zuordnung kann danach erfolgen, welche Kosten im Abrechnungszeitraum **entstanden** sind (Leistungsprinzip) oder für welche Kosten der Vermieter im Abrechnungszeitraum die Rechnung **bezahlt** hat (Abflussprinzip). Üblicherweise wird für Mietwohnungen nach dem Leistungsprinzip abgerechnet. Das Abflussprinzip findet bei der Berechnung der Nebenkosten in Eigentumswohnanlagen Anwendung. Die Abrechnung „kalter“ Betriebskosten nach dem Abflussprinzip ist gegenüber Mietern grundsätzlich zulässig, soweit kein Mieter unangemessen benachteiligt wird. Für Heizkosten, die nach der Heizkostenverordnung berechnet werden, ist das Abflussprinzip jedoch ausgeschlossen.

7. Ist die Abrechnung nachvollziehbar und nachprüfbar?

Die Abrechnung muss für einen Laien klar und verständlich sein und folgende Mindestangaben enthalten: Abrechnungszeitraum, Gesamtkosten für das Haus oder die Wirtschaftseinheit, Mitteilung und Erläuterung des Umlagemaßstabes, Berechnung des eigenen Anteils, Angabe der geleisteten Vorauszahlungen, Feststellung des Gesamtergebnisses. Bei Bedarf kann der Mieter Einsichtnahme in die Originalbelege verlangen. Dazu zählen Rechnungsbelege aber auch zugehörige Verträge (z. B. Hausmeisterdienstverträge oder Wartungsverträge) sowie die Gesamtabrechnung des Hauses (z. B. Ableseprotokolle für Wasser und Heizung). Zur Aushändigung von Fotokopien der Belege – auch gegen Erstattung der Aufwendungen – ist der Vermieter im Regelfall nicht verpflichtet.

8. Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet?

Der Vermieter darf nur wirtschaftlich vernünftige Betriebskosten umlegen. Für unverhältnismäßige Betriebskostenarten, vermeidbare oder überteuerte Betriebskosten muss der Mieter nicht aufkommen. Auch hierfür ist meist Belegeinsicht erforderlich.

9. Wurden die Gesamtkosten offen gelegt?

Der Vermieter muss die Gesamtkosten, gegliedert nach Rechnungspositionen offen legen. Die einzelnen Positionen müssen sich eindeutig aus Rechnungsbelegen ableiten lassen, in die der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen hin Einsicht gewähren muss. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes reicht es aber aus, wenn der Vermieter in der Abrechnung Gesamtkosten angibt, die vorab um nicht umlagefähige Kostenanteile (z.B. Verwaltungs- und Instandsetzungskosten beim Hausmeister, Instandsetzungsanteil aus Vollwartungsverträgen) „bereinigt“ wurden (BGH VIII ZR 93/15).

10. Ist die Höhe der Kosten plausibel?

Sind z.B. die Kosten einer Position im Vergleich zum Vorjahr unverhältnismäßig hoch, ist der Vermieter erklärungs-pflichtig. Erhebliche Abweichungen deuten oft darauf hin, dass Kosten, die nicht in der Abrechnungsperiode entstanden sind, umgelegt werden. Solche Kosten muss der Mieter in der Regel nicht bezahlen. Belegeinsicht schafft hier Gewissheit. Liegt Ihr Anteil an verbrauchsabhängigen Kosten (z.B. Wasser, Heizung) wesentlich höher als der durchschnittliche Anteil im Haus, kann das an Ihrem Verbrauchsverhalten liegen, aber z. B. auch an defekten Messgeräten oder an Mängeln bei der Erfassung und Berechnung.

11. Sind die richtigen Umlagemaßstäbe zutreffend angewendet?

Wenn nichts Abweichendes vereinbart ist, gilt in der Regel die Wohnfläche als Basis. Verbrauchs- oder verursachungsbedingte entstandene Kosten sind nach einem Maßstab abzurechnen, der ganz oder teilweise dem unterschiedlichen gemessenen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen gemessenen Verursachung Rechnung trägt. Ansonsten dürfen Betriebskosten nur nach den im Mietvertrag vereinbarten Umlagemaßstäben abgerechnet werden. Eine einseitige Veränderung des vereinbarten Umlagemaßstabes durch den Vermieter ist unzulässig (Ausnahme: künftige verbrauchsabhängige Verteilung, z.B. nach dem Einbau von Wasseruhren).

12. Wurden leerstehende Wohnungen in der Abrechnung berücksichtigt?

Betriebskosten für leerstehende Wohnungen dürfen den übrigen Mietern nicht angelastet werden. Wird nach Wohnflächenanteilen abgerechnet, darf die Gesamtwohnfläche des Hauses nicht um den Flächenanteil der leer stehenden Wohnungen vermindert werden. Beim Verteilerschlüssel „Personen“ ist für die leer stehende Wohnung in der Regel die durchschnittliche Belegung im Haus anzusetzen.

13. Verursachen gewerbliche Mieter höhere Kosten?

Zwar muss der Vermieter die Kosten für gewerbliche Mieter nicht zwingend getrennt berechnen, wenn den Wohnungsmietern dadurch keine Nachteile entstehen. Es gilt jedoch der Grundsatz, dass bei einem gemischt genutzten Gebäude Wohnungsmieter nicht mit Mehrkosten belastet werden dürfen, die ausschließlich durch gewerbliche Nutzung entstehen.

14. Wie hoch dürfen Messdifferenzen sein?

Zwischen der Verbrauchsanzeige am Hauptwasserzähler und der Summe der Anzeigewerte an den Wohnungswasserzählern kann eine Differenz auftreten, die innerhalb einer gewissen Toleranz (20 bis 25 Prozent) zulässig ist. Höhere Abweichungen sprechen für einen Fehler im Versorgungssystem, wofür der Vermieter die Verantwortung trägt.

15. Achtung bei Eigentumswohnungen!

Mieter von Eigentumswohnungen finden in ihrer Abrechnung häufig Positionen, die zwar der Wohnungseigentümer, nicht aber der Mieter, bezahlen muss (z.B. Verwaltungsgebühren, Rücklagen, Reparaturkosten usw.). Eine Abrechnung nach Miteigentumsanteilen ist nur zulässig, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

16. Stimmen die Rechenschritte und das Abrechnungsergebnis?

Rechnen Sie nach, ob Ihre Kostenanteile für alle Positionen richtig berechnet wurden. Prüfen Sie nach, ob der in der Abrechnung angegebene Betrag für Vorauszahlungen mit der Summe der von Ihnen monatlich geleisteten Zahlungen übereinstimmt. Gelegentlich werden hier Soll- und nicht Ist-Zahlungen berechnet. Prüfen Sie weiterhin, ob Überträge (z.B. aus der Heizkostenabrechnung) korrekt sind und ob das Abrechnungsergebnis richtig ausgerechnet wurde.

In Ruhe prüfen: Zur Prüfung hat der Mieter nach überwiegender Rechtsauffassung etwa einen Monat Zeit (nicht zu verwechseln mit der Einwendungsfrist von 12 Monaten). Ist Belegeinsicht erforderlich, kann er eine vertraute Person mitnehmen oder bevollmächtigen.

☞ ***Unser Tipp:*** Lassen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung vom Rechtsberater des Mietervereins juristisch prüfen! Nach Erkenntnissen des Deutschen Mieterbundes ist jede zweite Abrechnung fehlerhaft, schon deshalb lohnt sich die Mitgliedschaft im Mieterverein.

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11 **E-Mail:** info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de