

Oft Fehler bei Betriebskosten – zweite Miete prüfen

Laut Mieterbund jede zweite Abrechnung falsch – Daher lohnt sich ein kritischer Blick auf die Rechnung

(dpa) Grundsätzlich darf der Vermieter alle Betriebskosten auf seine Mieter abwälzen. Voraussetzung ist, dass sie in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind. Dazu gehören etwa die Grundsteuer, die Kosten für die Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, für den Hauswart. Entweder listet der Vermieter die einzelnen Posten auf oder er verweist auf die Betriebskostenverordnung. „Es muss aber im Mietvertrag stehen“, betont Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB).

Enthält ein Mietvertrag einen Katalog, in dem einzelne Betriebskostenpositionen benannt oder durch Ankreuzen, Eintragung eines Vorauszahlungsbetrages oder eines Verteilerschlüssels kenntlich gemacht sind, beschränkt sich die Umlage auf diese Positionen. Die Aufzählung oder Kennzeichnung hat dann „abschließenden Charakter“, entschied der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 279/06). Außerdem müssen laut einem weiteren BGH-Urteil „Sonstige Betriebskosten“ im Mietvertrag namentlich aufgeführt sein (Az.: VIII ZR 167/03).

Darüber hinaus gibt es auch klare Regelungen, was der Vermieter nicht mit seinem Mieter abrechnen darf: „Reparatur- und Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten

und dürfen im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen selbst nach vertraglicher Vereinbarung nicht an den Mieter weitergegeben werden“, erklärt Mathias Ostmeyer vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover.

Wenn in einem Mehrfamilienhaus ein Gewerbe untergebracht ist, müssen die anderen Mieter nicht automatisch den höheren Verbrauch an Wasser oder Strom mittragen. „Ein Gewerbe muss separat abgerechnet werden, wenn deutlich höhere Betriebskosten anfallen“, sagt

Ropertz. Ein Friseur beispielsweise braucht mehr Wasser, und wenn der Laden ein großes Schaufenster hat, verursacht die Glasbruchversicherung eventuell höhere Kosten.

Laut dem BGH gehören die Gesamtkosten der Liegenschaft für jede einzelne Position und die Vorauszahlungen des Mieters auf die Abrechnung. Noch dazu müssen die verwendeten Verteilerschlüssel – zum Beispiel nach Wohnfläche oder Personen – dargestellt und die Umlage rechnerisch nachvollziehbar sein. Und der auf den Mieter entfal-

lene Kostenanteil muss aufgeführt und der Abrechnungszeitraum deutlich werden.

Darüber hinaus ist der Vermieter verpflichtet, die Betriebskostenabrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu erstellen. Versäumt er das, kann er keine Nachforderungen erheben. Andererseits kann der Mieter trotzdem noch eine Abrechnung verlangen und diese notfalls auch einklagen, sagt Ostmeyer. Denn eventuelle Guthabenbeträge muss der Vermieter auch nach Ablauf der Frist noch auszahlen.

Die Betriebskostenabrechnung hat also etliche Tücken: „Weniger als 20 Prozent aller Abrechnungen bieten überhaupt keinen Raum für Beanstandungen“, sagt Mietrechtsexperte Ostmeyer. Deswegen sollten Mieter ihre Abrechnung immer genau prüfen. Ein Mieter hat außerdem das Recht, sämtliche der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. „Ein grundsätzlicher Anspruch auf Zusendung aller Belege besteht hingegen nicht“, sagt Ostmeyer. Wenn sich der Verdacht bestätigt, dass die Abrechnung falsch ist, kann der Mieter dagegen vorgehen – und zwar schriftlich und möglichst konkret. Rechtlich vollkommen wirkungslos seien Beanstandungen wie: „Die Nachzahlung ist viel zu hoch!“, sagt Ostmeyer.



Keine Rechnung bietet den Mietern und Vermietern so viel Anlass zum Streiten wie die über die Betriebskosten.