

Thema
**Betriebskosten-
abrechnung**



Ihre Mieter haben es selbst in der Hand, die Kosten zu senken!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

nun ist es bald so weit und die Betriebskostenabrechnung für 2006 muss gemacht werden. Wegen der allseits gestiegenen Kosten wird dies für viele Mieter zu einer bösen Überraschung werden. Und häufig werden Sie als Vermieter dann hierfür zum Sündenbock gemacht.

Ich kann nur sagen: Lassen Sie sich dies nicht gefallen. Zum einen müssen Sie die Vorauszahlungen nicht so kalkulieren, dass größere Nachforderungen ausgeschlossen sind. Und zum anderen haben die Mieter die Kosten selbst in der Hand. Zumindest die Heizkosten, und die sind es ja, die am meisten gestiegen sind.

Hat der Mieter in seiner Wohnung gern tropisches Klima? Selbst Schuld, meine ich. Jedes Grad weniger spart 6% Heizenergie! Und auch wenn der Mieter nur stoßweise lüftet und die Heizkörper regelmäßig entlüftet, ist schon viel gewonnen. Noch ein Kardinalfehler: Mit Zeitschaltuhren wird die Temperatur tagsüber, wenn niemand zu Hause ist, deutlich runtergefahren, obwohl die spätere Wiederaufheizung dem Mieter deutlich teurer kommt, als Energie gespart wurde.

Also, lassen Sie sich von Ihrem Mieter bei der Abrechnung nicht den „schwarzen Peter“ zuspielen.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Damit Ihnen kein Cent entgeht

So machen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung unangreifbar

Die jährliche Betriebskostenabrechnung ist eine mühsame Aufgabe, die Ihnen kein Mieter entlohnt. Eine korrekte Abrechnung ist dennoch in Ihrem Interesse, denn sie ist Voraussetzung dafür, dass Ihnen Ihr Mieter jeden Cent erstatten muss. Dabei gibt es für Sie auch dieses Jahr wieder viel zu beachten.

Eine Abrechnung müssen Sie erstellen, wenn der Mieter Ihnen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zahlt. Haben Sie hierfür eine Pauschale vereinbart, brauchen Sie also auch nicht abrechnen. Doch Vorsicht, neuerdings gibt es eine Ausnahme: Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) müssen Sie wegen der Heiz- und Warmwasserkosten auch einen Pauschalbetrag abrechnen (hierzu auf Seite 7).

Beachten Sie, dass Sie für die Übergabe Ihrer Abrechnung an den Mieter nicht automatisch bis zum 31.12. eines jeden Jahres Zeit haben. Das Gesetz schreibt Ihnen nur eine jährliche Abrechnung vor, wobei Sie das Abrechnungsjahr selbst festlegen können. Wichtig ist nur, dass Sie Ihrem Mieter binnen eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung erstellen. Das Versäumen dieser Frist kann Sie bares Geld kosten – eine Nachzahlung braucht der Mieter dann nicht

mehr zu leisten. Noch schlimmer: Wird gar nicht abgerechnet, kann Vermietern nun sogar Haft drohen (hierzu auf Seite 2)!

Stellen Sie die Weichen richtig

Für Ihre nächste Abrechnung besonders wichtig: Passen Sie die Vorauszahlungen wegen der gestiegenen Mehrwertsteuer an und verhindern Sie so, dass Sie für Ihren Mieter allzu sehr vor-

➔ TIPP: Verständlichkeit

Oberstes Gebot Ihrer Betriebskostenabrechnung sollte deren Verständlichkeit sein. Kann der Mieter sie inhaltlich nicht nachvollziehen, könnten Sie eine Nachzahlung von ihm nicht fordern – selbst dann, wenn die Abrechnung rechnerisch korrekt ist. Kontrollieren Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit daher stets, ob Ihre Abrechnung die folgenden Angaben enthält:

- Bezeichnung des Mietobjekts
- Angabe der Abrechnungsperiode
- Angabe der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Verteilungsschlüssels
- Berechnung der auf das Mietobjekt entfallenden Kosten
- Abzug der Vorauszahlungen
- Ergebnis der Abrechnung (Guthaben/Nachforderung)

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Abrechnungsfrist: In diesen Fällen dürfen Sie ausnahmsweise verspätet abrechnen 2
- Aktuelle Übersicht: Dies sind die Kosten, die Ihr Mieter zahlen muss 4-5
- Welche sonstigen Betriebskosten Ihr Mieter zahlen muss 6
- Anpassung der Vorauszahlungen:
Gestiegene Mehrwertsteuer – Passen Sie die Zahlungen Ihres Mieters an 8

Rechnen Sie nicht ab, kann dies unangenehme Folgen haben

In der letzten Zeit hat sich der BGH in mehreren Entscheidungen dazu geäußert, welche Folgen es für Sie als Vermieter hat, wenn Sie Ihrem Mieter keine Abrechnung erstellen. Das Fazit kann vorweggenommen werden: Besser, Sie lassen es soweit nicht kommen.

Laufendes Mietverhältnis

Kommen Sie Ihrer Abrechnungsverpflichtung nicht nach, kann Ihr Mieter nämlich seine laufenden monatlichen Vorauszahlungen an Sie einstellen. Nach Meinung des BGH darf er so den Druck auf seinen Vermieter erhöhen,

doch noch abzurechnen. Geschieht dies, muss er die einbehaltene Miete allerdings unverzüglich in voller Höhe nachzahlen.

Beendetes Mietverhältnis

Ist das Mietverhältnis schon beendet und hat der Mieter innerhalb der Jahresfrist keine Abrechnung erhalten, ist es noch unangenehmer. Denn dann dürfte Ihr Mieter seine gesamten Vorauszahlungen von Ihnen zurückfordern. Und zwar, ohne dass der Mieter Sie zuvor auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verklagen müsste. Die Rückzahlung könnten Sie nur ver-

hindern, indem Sie unverzüglich abrechnen. Da in diesem Fall Ihre Abrechnungsfrist bereits abgelaufen wäre ist aber klar: Eine Nachzahlung müsste Ihr Mieter nicht mehr leisten.

Es droht Zwangshaft

Hat ein Mieter erfolgreich auf Erstellung einer Abrechnung geklagt und wird immer noch nicht abgerechnet, droht dem säumigen Vermieter ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 € und sogar Zwangshaft. Und zwar solange, bis dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung erstellt wird. Wie gesagt: Soweit sollte es kein Vermieter kommen lassen.

Abrechnungsfrist

In diesen Fällen dürfen Sie ausnahmsweise verspätet abrechnen

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) müssen Sie über die Vorauszahlungen Ihres Mieters innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode abrechnen. Dies stellt Sie oftmals vor keine leichte Aufgabe, denn nicht immer liegen Ihnen selbst alle Rechnungen vor.

Dabei geht es für Sie um viel: Rechnen Sie Ihren Mieter nicht rechtzeitig ab, können Sie, wie oben dargestellt, von ihm eine Nachzahlung nicht mehr

fordern. Doch es gibt eine Ausnahme zu Ihren Gunsten: Sie waren an der rechtzeitigen Erstellung der Abrechnung ohne eigenes „Verschulden“ gehindert. In diesen Fällen können Sie Ihre Abrechnung noch nachträglich ändern.

Wann hiervon nach Meinung der Gerichte auszugehen ist, zeigt Ihnen die unten stehende Übersicht.

Viel Zeit für die nachträgliche Änderung Ihrer Abrechnung haben Sie

aber nicht: Der BGH hat jetzt entschieden, dass die Korrektur innerhalb von drei Monaten vorgenommen werden muss. Und zwar gerechnet von dem Zeitpunkt, an dem das Abrechnungshindernis entfallen ist, Sie etwa selbst die Rechnung erhalten haben (BGH, Az. VIII ZR 220/05). Vorsicht: Versäumen Sie diese Frist, könnten Ihr Mieter die Nachzahlung wiederum verweigern, da die Verspätung nun wieder als von Ihnen verschuldet anzusehen wäre.

Grund für Ihre Verspätung	Unzulässig	Zulässig
Es kommt zu einer unerwarteten Verzögerung bei der Postbeförderung		✗
Der von Ihnen beauftragte Abrechnungsdienst erstellt die Abrechnung verspätet	✗	
Zur Abrechnung benötigen Sie Rechtsrat, nach dessen Erteilung ist die Abrechnung verspätet	✗	
Die für die Abrechnung erforderliche EDV-Anlage fällt aus, weshalb die Abrechnung verspätet erstellt wird	✗	
Der Grundsteuerbescheid wird Ihnen erst nach Ablauf Ihrer Abrechnungsfrist erteilt		✗
Es bestehen Unstimmigkeiten über die Richtigkeit von Lieferantenrechnungen		✗
Es bestehen unzureichende Kenntnisse über die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung	✗	
Sie erhalten vom Wohnungsverwalter Ihrerseits die Abrechnung trotz nachweislicher Aufforderung verspätet		✗
Sie erhalten Ihrerseits Belege und Rechnungen (z. B. vom Hausmeister oder Gärtner) verspätet, obwohl Sie sich um dessen rechtzeitige Vorlage bemüht haben		✗
Zunächst fehlerhafte Rechnungen Ihrer Lieferanten werden erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist berichtigt		✗
Bei der mit der Abrechnung beauftragten Hausverwaltung herrscht ein hoher Krankenstand	✗	

Wirtschaftlichkeitsgebot

Kostensteigerungen von mehr als 10% müssen Sie besonders begründen

Bei der Verwaltung Ihres Mietobjekts haben Sie als Vermieter das sogenannte „Wirtschaftlichkeitsgebot“ zu beachten, wonach die Betriebskosten so gering wie möglich sein müssen. Hierbei haben Sie jedoch einen Gestaltungsspielraum.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot besagt, dass Sie Ihren Mieter vor unverhältnismäßigen und überflüssigen Kosten bewahren müssen. Denn er selbst hat diese Kosten zwar zu zahlen, auf deren Höhe hat er jedoch keinen Einfluss. Ganz klar: Auch Sie können die Höhe bei einer ganzen Reihe von Betriebskosten nicht beeinflussen. Etwa bei der Grundsteuer und den Gebühren für die Schornsteinreinigung. Das muss Ihr Mieter so auch akzeptieren.

Sie müssen „wirtschaften“

Anders sieht es aber bei den Kosten aus, bei denen Dienstleistungen erbracht werden: Vor allem bei den Kosten der Gartenpflege, der Gebäudereinigung und den Hauswartkosten haben Sie als Vermieter einen Spielraum, je nachdem, ob Sie hierfür einen teuren oder einen preiswerteren Anbieter beauftragen. Und weil Sie diesen Spielraum haben, müssen Sie als Vermieter das besagte Wirtschaftlichkeitsgebot beachten.

Wichtiges Urteil

Zu der Frage, was das Wirtschaftlichkeitsgebot für Sie als Vermieter konkret bedeutet, hat das Berliner Kammergericht ein wichtiges Urteil gefällt. Darin ging es um einen Mieter, der sich geweigert hatte, wegen der um 69 % gestiegenen Hauswartkosten eine Nachzahlung zu leisten.

Erhebliche Kostensteigerungen

Die Berliner Richter gaben dem Mieter Recht. Und zwar deshalb, weil der Vermieter ihm den Preisanstieg nicht ausreichend erklärt hatte. Auch ein starker Preisanstieg sei zwar durchaus möglich. Die Richter meinten aber, dass Preissteigerungen von mehr als 10% besonders begründet werden müssen, weil anderenfalls ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot wahrscheinlich sei. (KG Berlin, Az. 12 U 216/04)

➔ TIPP: Anstieg begründen

Damit ist für Sie klar: Haben sich im Verhältnis zum Vorjahr einzelne Betriebskosten um mehr als 10% erhöht, müssen Sie von nun an den Preisanstieg erklären. In Ihrem eigenen Interesse. Denn tun Sie es nicht, müsste der Mieter Ihnen eine Nachforderung nicht zahlen.

Wichtig: Das Urteil besagt nicht, dass Sie um mehr als 10% gestiegene Kosten nicht erstattet bekommen. Das Gericht verlangt in solchen Fällen nur, dass Sie die Umstände begründen, die für den Preisanstieg verantwortlich sind.

Sie haben Gestaltungsspielraum

Vor allem bei den Kosten der Gartenpflege, der Reinigung, der Ungezieferbekämpfung und des Hauswerts wird von Mietern immer wieder eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots behauptet. Meistens zu Unrecht. Denn zwar müssen Sie grundsätzlich Preisvergleiche anstellen, doch sind Sie nicht verpflichtet, das günstigste Angebot anzunehmen. Sprechen für einen teuren Anbieter gute Gründe, zum Beispiel

- positive Referenzen zur Zuverlässigkeit des Anbieters,
- positive Referenzen zur Qualität der Leistung,
- die Vereinbarung von Kostenpauschalen (wenn abzusehen ist, dass der Bedarf steigen wird),
- Flexibilität bei der Leistungserbringung (etwa Treppenhausreinigung nach Bedarf) oder
- günstige Zahlungsbedingungen oder Preisnachlässe bzw. ein günstiges Rabattsystem,

können Sie sich für diesen Anbieter entscheiden. Wichtig ist nur, dass Sie Ihre Entscheidung begründen können und dies – bei einer Kostensteigerung von mehr als 10% – auch tun.

Leistungs- oder Abflussprinzip?

Bei Ihrer Betriebskostenabrechnung können Sie die Kosten entweder auf den Zeitraum beziehen, in dem sie angefallen sind oder auf das Jahr, in dem sie von Ihnen bezahlt wurden.

Beispiel: Ihr Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Rechnung für die Gebäudehaftpflichtversicherung erhielten Sie im Juni 2006. Sie umfasst den Versicherungszeitraum von Juli 2006 bis Juni 2007.

Leistungsprinzip

Nach dem sogenannten Leistungs- oder Verbrauchsprinzip wäre die Rechnung aufzuteilen: Lediglich der auf

den Versicherungsschutz im Jahr 2006 entfallende Rechnungsbetrag könnte in die Abrechnung für dieses Jahr eingestellt werden. Die Rechnung wäre also zu „halbieren“, wobei Sie die zweite Hälfte dann in Ihrer Abrechnung für das Jahr 2007 geltend machen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht in der hohen Abrechnungsgerechtigkeit; der Nachteil liegt für Sie darin, dass Sie länger auf Erstattung Ihrer Kosten warten müssen.

Abflussprinzip

Nach dem Abflussprinzip kommt es allein darauf an, wann die Rechnung gezahlt wird. Da Sie die Rechnung in

unserem Beispiel im Jahr 2006 beglichen haben, könnten Sie also den vollen Betrag in Ihre Abrechnung 2006 einstellen. Dies ist für Sie als Vermieter nicht nur einfacher, sondern auch günstiger: Vorauslagte Kosten erhalten Sie schneller erstattet. Allerdings kann es dann zu „Ungerechtigkeiten“ kommen, wenn vor Ablauf des Leistungszeitraums ein Mieterwechsel stattfindet.

➔ TIPP: Abflussprinzip

Die Vorteile des Abflussprinzips sprechen für sich. Und haben Sie einen häufigen Mieterwechsel, können Sie mit entsprechender Begründung später immer noch zum Leistungsprinzip wechseln.

Aktuelle Übersicht

Dies sind die Kosten, die Ihr Mieter zahlen muss

Jedes Jahr wird vor den Gerichten darüber gestritten, für welche Betriebskosten der Mieter aufkommen muss. Vermeiden Sie teure Prozesse und unnötige Risiken: Mit der folgen-

den Übersicht sind Sie bei Ihrer Abrechnung stets auf der sicheren Seite. Beachten Sie aber bitte, dass diese Einteilung nur für die Vermietung von Wohnungen gilt, da Sie bei der Ver-

mietung von Gewerberäumen auch die Kosten der rechten Spalte auf Ihren Mieter umlegen können – wenn Sie dies mit ihm im Mietvertrag vereinbart haben.

Betriebskostenart	Diese Kosten muss der Mieter zahlen	Diese Kosten können Sie nicht auf Ihren Mieter umlegen
Laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer, Zweitwohnungssteuer, Deichgebühren, Hauszinssteuer	Kosten der Hausverwaltung, Erschließungs- und Anschlusskosten
Kosten der Wasserversorgung	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Leasingkosten für Verbrauchserfassungsgeräte, Kosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage	Kosten, soweit der Wasserverbrauch angefallen ist für die Dachbegrünung, wegen Wasserrohrbruchs oder wegen Baumaßnahmen des Vermieters
Kosten der Entwässerung	Kanalgebühren, Sielgebühren, Kosten für die Entsorgung des Oberflächenwassers, Kosten für den Betrieb der hauseigenen Abwasseranlage; Strom- und Wartungskosten für eine Entwässerungspumpe	Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung, Kosten der Dachrinnenreinigung (aber als „sonstige Betriebskosten“), Kanalanschlussgebühren, Kosten für verbrauchsabhängige Abrechnung.
Kosten der Heizung	Laufende Betriebskosten der Heizungsanlage, Kosten der Fernheizung, Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, Kosten des Betriebsstroms, Kosten für Kessel- und Tankreinigung, Wartungskosten	Reparaturkosten, Kosten für das Abdichten des Öltanks oder für seinen Anstrich mit Rostschutzfarbe, Kosten einer Maschinenversicherung für den Heizkessel
Personen- oder Lastenaufzug	Kosten des Betriebsstroms, Wartungskosten der Anlage und des Notrufsystems,	Anschaffungskosten, Reparaturkosten
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Müllgebühren, Kosten der Müllmengenerfassung, Kosten der Bürgersteigreinigung	Kosten nicht regelmäßiger Sperrmüllabfuhr und Entsorgung von Bauschutt. Gewerbemüll in gemischt genutzten Gebäuden ist nur auf Gewerbemieter umlegbar
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Kosten für den Winterdienst inkl. Streugut, Kosten regelmäßiger Sperrmüllentsorgung, Personalkosten, Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte, Kosten der Fahrstuhlreinigung, Kosten für regelmäßige Vorbeugung von Ungeziefer	Kosten für die Fassadenreinigung, Kosten für nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer (z. B. „Rattenbefall“)
Gartenpflege	Gärtnerkosten, Kosten für Erneuerung von Pflanzen, Saatgut, Dünger sowie für die Beseitigung von Gartenabfällen, Kosten für Schnee- und Eisbeseitigung auf Zugängen und Zufahrten, Kosten für Betrieb, Wartung und Reparatur von Gartenpflegegeräten	Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage; Kosten für das Fällen erkrankter Bäume, Kosten der Dachbegrünung, Kosten der Gullyreinigung, Kosten für Erstaussattung eines Spielplatzes
Beleuchtung	Kosten der Außenbeleuchtung, Kosten der Beleuchtung von Gebäudeeingang, Treppen, Keller, Bodenzimmer, Flure, Waschküchen, Klingeln und Hausnummern am Gebäude	Kosten für die Erneuerung defekter Leuchtkörper wie Glühbirnen, Kosten für die Reparatur defekter Beleuchtungsanlagen, Anschaffungskosten.
Schornsteinreinigung	Kehrgebühren für Einzelöfen, Kamine und Etagenheizungen	
Sach- und Haftpflichtversicherung	Versicherung des Gebäudes Beiträge zur Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, Glas-, Vandalismus-, Aufzugs-, Terror- und Öltankversicherungen	Kosten einer Rechtsschutzversicherung, Reparaturversicherung
Hauswart	Vergütung des Hauswerts einschl. der Aufwendungen für Verkehrssicherung, Wartung von Anlagen, Wach- und Schließdienst, Reinigung, Veranlassung von Reparaturen	Kosten der Hausverwaltung, Kosten für kaufmännisch-organisatorische Aufgaben des Hauswerts sowie bei Aufgaben der Instandhaltung und -setzung und der Schönheitsreparaturen
Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandkabelnetz	Kosten für Betriebsstrom, Wartungsarbeiten, Urheberrechtsgebühren, Leasinggebühren, regelmäßig anfallende Nutzungsentgelte	Anschaffungskosten, Reparaturkosten
Einrichtungen für die Wäschepflege	Kosten einer sämtlichen Mietern zur Verfügung stehenden Wascheinrichtung, wobei zumindest eine Waschmaschine zur Verfügung stehen muss	Anschaffungskosten, Reparaturkosten
Sonstige Betriebskosten	Lesen Sie hierzu Seite 6.	

Mietminderung

Ihr Mieter hat die Miete gemindert? So berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Abrechnung

Seit einem neueren Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) ist klar, dass Mietminderungen ausgehend von der Brutto-Miete zu berechnen sind. Hat Ihr Mieter danach berechtigt die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen gekürzt, stellt sich für Sie die Frage, wie Sie dies bei Ihrer Abrechnung berücksichtigen müssen.

Der BGH hat sich zu dieser wichtigen Frage nicht geäußert. Gleichwohl gibt das Urteil keinen Anlass, von der bisherigen Abrechnungspraxis abzuweichen. Das bedeutet, dass Sie Ihre Abrechnung zunächst in gewohnter Weise erstellen. Erst in einem zweiten Schritt berücksichtigen Sie die Minderung der Betriebskosten und ziehen den Minderungsbetrag ab. Nun können Sie sehen, ob Sie gegen Ihren Mieter noch eine Nachforderung haben oder ob sich zu seinen Gunsten ein Guthaben gebildet hat.

Beispiel Nr. 1: Der Mieter hat 1.200 € an Vorauszahlungen geleistet. Die Abrechnung ergibt, dass Kosten in Höhe von 1.000 € angefallen sind. Der Mieter ist berechtigt, die Miete in Höhe von 20% (= 200 €) zu mindern. In diesem Fall schuldet der Mieter Betriebskosten in Höhe von 800 € (1.000 abzgl. 200). Da er 1.200 € geleistet hat, hat Ihr Mieter ein Guthaben von 400 € deren Auszahlung er von Ihnen verlangen kann.

Beispiel Nr. 2: Der Mieter hat 1.200 € an Vorauszahlungen geleistet. Die Abrechnung ergibt angefallene Kosten von 1.600 €. Der Mieter ist berechtigt, die Miete in Höhe von 10% (= 160 €) zu mindern. Im Beispielsfall schuldet der Mieter Betriebskosten in Höhe von 1.440 € (1.600 abzgl. 160). Da der Mieter tatsächlich aber nur 1.200 € entrichtet hat, haben Sie noch eine Nachforderung gegen Ihren Mieter in Höhe von 240 €.

Wann Sie eine fehlerhafte Abrechnung noch nachträglich korrigieren können

Nicht selten passiert es, dass Vermieter nach Übergabe Ihrer Abrechnung an den Mieter feststellen, dass sich ein Fehler eingeschlichen hat. Oft geht es dabei um Rechnungen, die übersehen wurden. Ob Sie die Abrechnung korrigieren können, hängt davon ab, ob die Abrechnungsfrist schon abgelaufen ist.

Ist diese 12-monatige Frist noch nicht vorbei, können Sie die Abrechnung problemlos berichtigen. Und zwar zu Gunsten als auch zu Lasten des Mieters. Dabei ist unerheblich, ob der Mieter eine Nachforderung schon beglichen oder Sie ihm ein Guthaben schon ausgezahlt haben.

Anders ist es, wenn die Abrechnungsfrist schon abgelaufen ist. Zwar

können Sie auch hier eine Korrektur vornehmen. Doch wenn die Korrektur zu einer Mehrforderung führt, muss Ihr Mieter hierfür nicht zahlen. Sollte die Berichtigung ein Guthaben des Mieters ergeben, kann er aber dessen Auszahlung von Ihnen verlangen.

➔ TIPP: Vorbehalt

Rechnen Sie zum Zeitpunkt Ihrer Abrechnung noch mit weiteren Rechnungen, wollen Sie Ihre Abrechnung aber schon erstellen, kennzeichnen Sie diese einfach als „Teilabrechnung“, und behalten Sie sich die Geltendmachung dieser Rechnung einfach vor. So stellen Sie sicher, dass Sie wegen der verstrichenen Abrechnungsfrist keine Nachteile erleiden.

Ihr Mieter nutzt den Garten nicht – die Gartenpflege muss er trotzdem zahlen

Eine typische Erfahrung aus der Vermietungspraxis: In der sommerlichen Jahreszeit erfreuen sich die Mieter an den schön gepflegten Gärten, doch wenn die Abrechnung kommt, hören so manche Vermieter den Satz: „Ich habe den Garten doch nie genutzt, deshalb muss ich für die Kosten auch nicht aufkommen“. Hat der Mieter recht?

Um die Antwort gleich vorwegzunehmen: Nein, auch wenn sich der Mieter nie im Garten aufgehalten hat, die Kosten der Gartenpflege können Sie auf Ihren Mieter dennoch anteilig umlegen. Voraussetzung ist natürlich, dass Ihr Mieter überhaupt Betriebskosten zahlen muss.

Kosten sind umlegbar

Denn der Bundesgerichtshof (BGH) hat klipp & klar entschieden: „Eine gepflegte Gartenfläche verschönert ein Wohnanwesen insgesamt und verbessert die Wohn- und Lebensqualität, was auch denjenigen Mietern zuteil wird, die den Garten nicht nutzen möchten oder nutzen können. Deshalb dürfen die Kosten der Gartenpflege (...) auf den Mieter umgelegt werden.“ (BGH, Az. VIII 135/03)

Aus diesem Grund können Sie auch die Gartenpflegekosten von Vorgärten auf Ihren Mieter umlegen, obwohl diese Flächen üblicherweise nicht betreten werden. Und zwar auch dann, wenn der Mieter den Vorgarten aus seiner Wohnung nicht sehen kann, etwa weil sich seine Räume an der Rückseite des Gebäudes befinden.

Eine Ausnahme gibt es aber

Allerdings hat der BGH von diesem Grundsatz eine Ausnahme hervorgehoben: Ist einem bestimmten Mieter oder Ihnen als Vermieter eine Gartenfläche zur alleinigen Nutzung zugewiesen, so können die Kosten der Gartenpflege in diesem Fall nicht auf die übrigen Mieter umgelegt werden.

Welche sonstigen Betriebskosten Ihr Mieter zahlen muss

Bei den rasant steigenden Betriebskosten ist es wichtig, dass Sie alle Kosten auf Ihren Mieter umlegen können. Hierfür müssen Sie jedoch frühzeitig Vorsorge treffen.

Welche Betriebskosten genau Sie an Ihren Mieter weitergeben dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. in der II. Berechnungsverordnung (II. BV) geregelt, auf die in den meisten Mietverträgen verwiesen wird.

17 Betriebskostenarten

Während diese Verordnungen die ersten 16 Betriebskostenarten noch im Einzelnen auflisten, etwa die Kosten der Gebäudereinigung, ist die 17. und

letzte Kostenposition nur als „Sonstige Betriebskosten“ ausgewiesen. Welche Kosten das sind, ist aber oft unklar.

Zunächst gilt: Wollen Sie Ihren Mieter zur Zahlung auch von sonstigen Betriebskosten verpflichten, müssen Sie dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbaren und dabei angeben, um welche Kosten es sich dabei genau handelt. Unzulässig wäre es nämlich, einfach die Zahlung „sonstiger Betriebskosten“ zu vereinbaren und erst später festzulegen, welche Kosten dies sind. Daher ist es Ihnen auch nicht möglich, bei Vertragsabschluss übersehene Betriebskosten bei der Jahresabrechnung später unter diese Kostenposition zu fassen.

Nicht alle Betriebskosten sind zulässig

Damit Sie zusätzliche Betriebskosten vereinbaren können, müssen diese Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es muss sich um Kosten handeln, die wiederholt anfallen und
- die „sonstigen Betriebskosten“ müssen den übrigen Betriebskosten ähnlich sein und
- die Umlage der Betriebskosten muss einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

Wichtig: Vermieten Sie Gewerberaum, gelten diese Beschränkungen nicht. Sie können mit Ihrem Gewerbenmieter also auch vereinbaren, dass er die in der Tabelle auf dieser Seite unter „Ja“ aufgeführten Betriebskosten anteilig zu zahlen hat.

Diese Kosten sind als „Sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umlegbar, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt sind	Ja	Nein
Kosten für die Wartung von Abwasserreinigungsanlagen	X	
Kosten für die Wartung der Feuerlöscher einschließlich des Auffüllens mit Löschpulver	X	
Anschaffungskosten von Feuerlöschern		X
Kosten für die Wartung der Alarmanlage und der Fernsehüberwachung der Haustür und der Gebäudefront	X	
Kosten für die Wartung der Rolltore in Tiefgaragen	X	
Kosten für die Wartung von Blitzschutzanlagen		X
Kosten für die wiederkehrende Dachrinnenreinigung	X	
Kosten für die Dachrinnenbeheizung		X
Kosten für die Verwaltung des Mietobjekts		X
Kosten für die vorbeugende Reinigung von (Ab-)Wasserrohren		X
Kosten für die Entfernung von Graffiti		X
Kosten für die Wartung und Bedienung von Schneeräumungsgeräten	X	
Wachschutzkosten, wenn der Sicherheitsdienst vorrangig dem Schutz der Mieter dient	X	
Kosten für einen Pförtner, wenn dieser zum Schutz vor unbefugtem Betreten notwendig ist	X	
Kosten für die turnusmäßige Wartung der Fenster und Reparatur derselben bei Bedarf		X
Kosten der Wartung von Gegensprech- und Klingelanlagen		X
Kosten der Wartung von Rauch- und Brandmeldeanlagen	X	
Kosten der Rechtsschutzversicherung des Vermieters		X

Einwendungen des Mieters

Beanstandungen muss Ihr Mieter genau begründen – innerhalb von 12 Monaten

Fällt die Betriebskostenabrechnung höher aus, als es der Mieter erwartet hat, kriegen Vermieter nicht selten zu hören: „Bei der Abrechnung kann doch was nicht stimmen“. Wichtig für Sie: Zahlen muss Ihr Mieter aber dennoch, denn auf derart pauschale Behauptungen brauchen Sie sich nicht einlassen.

12 Monate hat Ihr Mieter Zeit, Einwendungen gegen seine Betriebskostenabrechnung zu erheben. Auf spätere Beanstandungen, und mögen sie auch berechtigt sein, brauchen Sie nicht mehr eingehen. In einem solchen Fall muss Ihr Mieter Ihnen eine etwaige Nachforderung aus der Abrechnung also auch dann zahlen, selbst wenn die Abrechnung fehlerhaft sein sollte.

Einzigste Ausnahme: Nach Ablauf der einjährigen Frist darf Ihr Mieter die Abrechnung dann noch monieren, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat. Etwa weil er wegen eines längeren unvorhergesehenen Krankenhausaufenthaltes an der rechtzeitigen Prüfung gehindert war. Die Gerichte sind hierbei aber streng: Immer wenn der Mieter eine Vertrauensperson mit der Prüfung der Abrechnung hätte beauftragen können, dies aber nicht getan hat, hat er die Verspätung zu vertreten – und muss ggf. nachzahlen.

Wichtig: Hat der Mieter vorbehaltlos den Nachzahlungsbetrag beglichen, sind seine späteren Einwendungen stets unbeachtlich. Denn nach Meinung der Gerichte hat der Mieter damit ein Schuldanerkenntnis abgegeben, die Rechtmäßigkeit einer Abrechnung mit seiner Zahlung also bestätigt.

Viele Beschwerden sind unbegründet

Aber auch innerhalb der Jahresfrist sind Beschwerden Ihres Mieters unbeachtlich, wenn sie nicht begründet wurden. Und dies wiederum setzt voraus, dass Ihr Mieter zunächst Einblick in Ihre gesamten Abrechnungsunterlagen genommen hat. Die Gerichte verlangen nämlich, dass ein Mieter seine Bedenken anhand der eingesehenen Belege konkretisiert. Stellt er Ihre Abrechnung nur pauschal in Frage oder behauptet er, die eingestellten Rechnungen seien überhöht, wäre diese Behauptung „unsubstantiiert“. **Die Folge:** Ihr Mieter könnte Ihnen die Nachzahlung nicht verweigern.

➔ TIPP: Einsicht anbieten

Unter Ihre Abrechnung sollten Sie immer den folgenden Satz schreiben: „Alle Belege zur Abrechnung können nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden“. Hierdurch beugen Sie der etwaigen (Schutz-)Behauptung Ihres Mieters vor, ihm sei die Einsichtnahme verwehrt worden.

Ihre Unterlagen darf Ihr Mieter einsehen

Zwar müssen Sie Ihrem Mieter, damit er die Abrechnung prüfen kann, Einsicht in sämtliche Rechnungen, Gebührenbescheide etc. ermöglichen. Nach einem neueren Urteil des BGH kann Ihr Mieter aber nicht mehr verlangen, dass Sie ihm die Abrechnungsunterlagen kopieren und zusenden. Ausnahme: Der Mieter wohnt weit entfernt oder er ist gesundheitlich außerstande, bei Ihnen vor Ort Einsicht zu nehmen. In diesen Fällen wäre der „Service“ aber nicht umsonst: 0,25 € pro Seite können Sie Ihrem Mieter für das Anfertigen der Kopien berechnen.

Aktuelles BGH-Urteil

Auch bei einer Bruttowarmmiete müssen Sie über die Heizkosten abrechnen

Kürzlich hat der BGH entschieden, dass Bruttowarmmieten unwirksam sind. Dies ist für Vermieter vorteilhaft, denn nun muss der Mieter selbst für seine Heiz- und Warmwasserkosten zahlen. Kleiner Wehrmutstropfen: Auch in diesen Fällen müssen Sie von nun an eine Abrechnung anfertigen.

Das gilt auch für Warmwasser

Also auch dann, wenn Sie in Ihrem Mietvertrag eine pauschale Warmmiete zur Abdeckung der Kosten für Warmwasser und Heizung vereinbart haben. Denn eine solche Vereinbarung ist nach Meinung des Gerichts mit dem Zweck der Heizkostenverordnung, den Mieter zum Energiesparen anzuhalten, unvereinbar. Und dieser Ansatz ist bei den heutigen Energiekosten wichtiger denn je, jeder soll nur das bezahlen, was er auch tatsächlich selbst verbraucht hat.

Eine solche Abrechnung können Sie entweder ausgehend von der Quadratmeterzahl der Wohnung erstellen oder, wenn Verbrauchszähler existieren, nach individueller Verbrauchsmessung.

Wichtig: Ihrer Verpflichtung zur Abrechnung im Fall einer Warmmiete müssen Sie nach Meinung der BGH-Richter auch dann nachkommen, wenn Ihr Mieter eine Abrechnung gar nicht wünschen sollte. Auch ist hierfür unerheblich, ob Ihr Mietvertrag vor oder nach Inkrafttreten der Heizkostenverordnung im Jahr 1989 geschlossen wurde (BGH, Az. VIII ZR 212/05).

Anpassung der Vorauszahlungen

Gestiegene Mehrwertsteuer: Passen Sie die Zahlungen Ihres Mieters an

Rund 80% der Betriebskosten unterliegen der Mehrwertsteuer. Da diese ab 01.01.2007 um fast 20% angestiegen ist, sollten Sie auch die Vorauszahlungen Ihres Mieters erhöhen – viel Zeit hierfür haben Sie allerdings nicht.

Denn eine Erhöhung können Sie nur im direkten Anschluss an Ihre Betriebskostenabrechnung vornehmen. Zudem muss die Erhöhung angemessen sein. Das ist sie immer dann, wenn Ihre Abrechnung zeigt, dass die Vorauszahlungen zu niedrig bemessen waren. Angemessen ist die Er-

höhung aber auch, wenn, wie bei der immensen Mehrwertsteuererhöhung, bereits absehbar ist, dass die Betriebskosten künftig stark steigen werden.

TIPP: Anpassung vornehmen

Machen Sie von Ihrem Recht Gebrauch und passen Sie die Zahlungen der Kostenentwicklung an. Die Praxis zeigt immer wieder, dass größere Nachzahlungen vom Mieter später oft nur schwer zu erhalten sind. Und hierzu kommt es immer dann, wenn die Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt wurden.

Zustimmen muss Ihr Mieter der Erhöhung nicht, es reicht aus, wenn Sie das folgende Schreiben an Ihren Mieter senden. **Wichtig:** Ihr Mieter muss die erhöhten Vorauszahlungen schon ab dem Monat zahlen, der Ihrer Erhöhungserklärung folgt.

Sehr geehrter Mieter,

die aktuelle Betriebskostenabrechnung zeigt, dass Ihre Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt sind. Ferner ist absehbar, dass sich viele Kostenpositionen wegen der gestiegenen Mehrwertsteuer erhöhen werden. Aus diesem Grund erhöhe ich Ihre Vorauszahlungen von bisher (...)€ um (...)€ auf künftig (...)€ im Monat. Ich mache darauf aufmerksam, dass die erhöhten monatlichen Vorauszahlungen von Ihnen bereits mit der nächsten Miete, d. h. ab (...) zu zahlen sind.

Verjährungsfristen

Nach zwei Wochen muss Ihr Mieter zahlen, nach drei Jahren verjährt Ihre Nachforderung

Hat Ihr Mieter Ihre Betriebskostenabrechnung erhalten, hat er zwei Wochen Zeit, sie zu prüfen. Danach können Sie eine eventuelle Nachzahlung von ihm verlangen. Und zwar noch mindestens drei Jahre lang.

Für Nachzahlungsbeträge aus einer Betriebskostenabrechnung gilt ebenso wie für Ihre Miete eine dreijährige Verjährungsfrist. Die Besonderheit: Diese Frist beginnt erst am Ende des Jahres zu laufen, in dem der Mieter hätte zahlen müssen. Das ist für Sie von Vorteil, denn dadurch kann sich die Verjäh-

rung in der Praxis auf fast vier Jahre verlängern.

Beispiel: Ihrem Mieter übergeben Sie am 07.03.07 Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006. Danach hat der Mieter Ihnen 370 € nachzuzahlen und zwar wegen seines zweiwöchigen Prüfungsrechts ab dem 22.03.07. Tut er dies nicht, beginnt am 31.12.2007 die Verjährung dieser Forderung zu laufen. Sie endet drei Jahre später, also am 31.12.2010. Erst ab dem 01.01.2011 dürfte Ihnen der Mieter die Nachzahlung also wegen Verjährung verweigern.

Übrigens: Die gleiche Verjährungsfrist gilt auch für Guthaben Ihres Mieters. Hätte Ihre Abrechnung im Beispiel also eine Zuvielzahlung Ihres Mieters ergeben, könnten Sie ihm die Auszahlung dieses Guthabens ebenfalls ab dem 01.01.2011 verweigern. Hierzu brauchen Sie nur die „Einrede der Verjährung“ zu erheben. Und zwar auch im Prozess, da die Richter nicht von sich aus prüfen, ob Verjährung eingetreten ist.

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur:

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder jederzeit per Fax: 030/315 90 72 22

und E-Mail:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Leer stehende Wohnungen

Diese Kosten muss der Mieter nicht zahlen

Lange war diese Rechtsfrage umstritten, nun ist sie vom BGH verbindlich entschieden worden: Die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten können Sie nicht auf die Mieter umlegen.

Grundsatzurteil:

Genau dies ist in der Vergangenheit häufig geschehen, wozu alle im Gebäude angefallenen Kosten einfach nur unter den vermieteten Wohnungen aufgeteilt wurden. Diese Änderung des Verteilungsschlüssels ist nach einem aktuellen Urteil der Karlsruher Richter jedoch nicht zulässig. **Begründung:** Als Vermieter haben Sie das Vermietungsrisiko und damit auch das Leerstandsrisiko selbst zu tragen (BGH, Az VIII ZR 159/05).

Konkret heißt das:

Die Bezugsgröße zur Verteilung der Betriebskosten ist immer dann, wenn Wohnungen leerstehen, allein die Gesamtfläche aller vermieteten Wohnungen.