

Checkliste: Mietnebenkosten / Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten/Mietnebenkosten (ausgenommen Heizkosten) sind nur zu zahlen, wenn dies eindeutig im Mietvertrag geregelt ist. Lediglich 17 verschiedene Nebenkosten sind gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung umlagefähig.

Allgemeine Prüfung der Nebenkostenabrechnung:

- Mietvertrag prüfen: welche Nebenkosten sind laut Mietvertrag tatsächlich zu zahlen? Sind die zu zahlenden Nebenkosten eindeutig festgelegt? (allgemeine Formulierungen wie "die Abgaben auf das Haus trägt der Mieter", "der Mieter trägt die üblichen Nebenkosten", "Mietnebenkosten sind Angelegenheit des Mieters" sind unwirksam, **aber:** nicht alle 17 Nebenkostenpunkte müssen einzeln aufgeführt sein, denn der Hinweis im Vertrag "neben der Miete...sind die Kosten für die Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsordnung Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 zu zahlen" reicht aus)
- Bezieht sich die Abrechnung auch tatsächlich auf Ihr Haus/Ihre Wohnung?
- Beziehen sich die aufgeführten Betriebskosten auf den Abrechnungszeitraum? Stimmt der Abrechnungszeitraum?
- Sind tatsächlich nur umlagefähige Kosten berücksichtigt (siehe Tabelle „Nebenkostenarten“)?
- Sind einzelne Kostenpunkte doppelt aufgeführt? Enthalten einzelne Kostenpunkte Reparaturkosten (sind z.B. Reparaturkosten in Wartungskosten versteckt)?
- Ist der Verteilerschlüssel korrekt und stimmt mit Ihrem Mietvertrag überein?
- Sind alle Kostenpunkte verständlich und nachvollziehbar?
- Sind Ihre Vorauszahlungen vom Vermieter korrekt berücksichtigt worden?
- Gibt es (schwer erklärbare) starke Preissteigerungen im Vergleich zur Vorjahresabrechnung?

Nebenkostenarten			
Nr.	Art	umlagefähig	nicht umlagefähig
1	laufenden öffentlichen Lasten	Grundsteuern	Grunderwerbsteuer, Hypothekengewinnabgabe, Vermögensteuer, Anlieger-, Erschließungs-, Straßenbaugebühren, Erbschaftssteuern (beachten: keine anteilige Grundsteuer z.B. für Garage, wenn keine Garage angemietet)
2	Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten für Verbrauchszähler, Zwischenzähler, Wasser-aufbereitungskosten, Strom, Wartung, Pflegekosten	
3	Entwässerung	Haus-, Grundstücksentwässerung, Betriebskosten f. Entwässerungspumpe, hauseigene Klär- bzw. Sickergrube	Kosten für die Beseitigung einer Abflussverstopfung
4	Heizkosten (Zusatzinfo siehe unten)	nur Kosten der zentralen Heizungsanlage gem. § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung. verbrauchter Brennstoff, Betriebsstrom, Bedienung, Pflege u. Überwachung der Anlage, regelmäßige Prüfgebühren d. Betriebsbereitschaft, Anlageneinstellung durch Fachmann, Reinigung v. Anlage/Betriebsraum, Schornsteinfeger, Emissionsschutzmessung, Mietkosten Verbrauchsmesser, Gebühren für Wärmemessdienst (Ablesen, Erstellen der Heizkostenabrechnung)	Reparatur, Versicherung der Heizungsanlage, eigener Aufwand des Vermieters für Erstellung der Heizkostenabrechnung
5	Warmwasserkosten	verbrauchsabhängiger Wasserverbrauch (wenn nicht unter „Wasserversorgung“ berechnet), Wassererwärmung, Reinigung u. Wartung d. Warmwassergeräte, Sicherheitsprüfung, Einstellung durch Fachmann, Versorgung mit Fernwarmwasser	
6	verbundene Heizungs-, Warmwasseranlagen		
7	Personen-, Lastenaufzuges	Betriebsstrom, Kosten für Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege, Reinigung, Notrufbereitschaft Beachten: Vollwartungsverträge beinhalten oft Reparaturkosten von 20 bis 50%, die herausgerechnet werden müssen. Ist das nicht möglich, darf der Vermieter nur 80% der Kosten eines solchen Vertrages auf die Nebenkosten umlegen.	Reparaturkosten

8	Straßenreinigung, Müllabfuhr	Wegereinigung durch privates Unternehmen, Schneeräumung, Glatteisbeseitigung, Reinigungs- u. Streumittelkosten Übernimmt der Vermieter diese Aufgaben selbst, kann er Kosten (die er sonst an einen Dritten zahlen würde) berechnen, allerdings ohne Mehrwertsteuer.	z.B. Kosten f. Container, um Bauschutt zu entsorgen
9	Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung	Reinigung gemeinsam benutzter Bereiche z.B. Flure, Treppen usw. [beachten: entfällt bei Reinigung durch Mieter (Hausordnung) oder wenn im Hausmeistergehalt bereits enthalten] laufende/regelmäßige Schädlingsbekämpfung	einmalige Schädlingsbekämpfung
10	Gartenpflege	wenn Anlagen allen Mietern zugänglich: gärtnerische Pflege, Erneuerung von Pflanzen der Grünanlagen, Pflege des Spielplatzes, Beseitigung von Bäumen wegen Alter, Witterungs-, Umwelteinflüssen oder Größe	Anschaffungskosten für Rasenmäher, Reparaturkosten Gartengeräte, Neuanlage eines Gartens, neue Pflasterung von Gehwegen
11	Beleuchtung	Stromkosten für Beleuchtung der gemeinsam benutzten Bereiche (z.B. Treppenhaus)	Instandhaltungskosten (z.B. Glühbirnen)
12	Schornsteinreinigung	Schornsteinefegergebühren gemäß Gebührenordnung (mögl. Doppelberechnung beachten: ist u.U. bereits unter „Heizkosten“ abgerechnet)	
13	Versicherungskosten	Sach-, Haftpflichtversicherungen (z.B. gegen Feuer-, Sturm-, Wasser-, Glas-schäden, Versicherung für Gebäude, Aufzug, Öltank)	Rechtsschutzversicherung, Hausratsversicherung, Mieterverlustversicherung
14	Hausmeister	Vergütung, Sozialbeiträge Aufgabenbereich prüfen! Bei Pflege des Gartens, Heizungsüberwachung, Schneeräumung durch Hausmeister prüfen, ob Kosten nicht schon in anderen Kostenpunkten enthalten sind!	vom Hausmeister durchgeführte Reparaturarbeiten, Verschönerungen, Verwaltungsaufgaben
15	Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss	Betriebs-, Strom-, Wartungskosten, bei Kabel: monatliche Grundgebühr	einmalige Anschluss-, Installationsgebühren, Reparaturkosten
16	Gemeinschaftswaschmaschine (Bedingung: allen Mietern zugänglich)	Strom, Wartung, Reinigung, bei Münzgeräten muss Vermieter belegen, dass Kosten nicht durch die Einnahmen abgedeckt sind	Reparaturkosten
17	Sonstige Betriebskosten (müssen im Mietvertrag einzeln genannt sein, allgemeiner Hinweis reicht nicht!)	z.B. Wartung/Reinigung von Feuerlöschern, Müllschluckanlage, Lüftungsanlagen, hauseigenes Schwimmbad, Sauna	TÜV, Fassadenreinigung
A	Sonderregelung für preisgebundene Wohnungen u. Sozialwohnungen	Umlageausfallwagnis (max. 2 % der Betriebskosten)	

Mögliche Fehlerquellen der Nebenkostenabrechnung:

- Grundsätzlich keine Reparaturkosten (z.B. bei Wasserrohrbruch, defekter Heizkessel)
- Sind Reparaturkosten in den Wartungskosten (= Betriebskosten) versteckt worden?
- Ist die Grundsteuer für Wohn- und Gewerberäume getrennt berechnet worden (wenn Gewerberäume im Haus)?
- Sind Versicherungen für Wohn- und Gewerberäume getrennt berechnet worden (wenn Gewerberäume im Haus)?
- Sind Nebenkosten für leerstehende Wohnungen (Sache des Vermieters!) auf die übrigen Mieter umgelegt worden?
- Garten: Keine Neuanlage des Gartens, nur Pflegekosten
- Sind Kosten für Hausmeistertätigkeiten bereits unter anderen Punkten aufgeführt worden?
- Beleuchtung: Sie müssen nicht für das Licht in einer Tiefgarage bezahlen, wenn Sie dort keinen Stellplatz haben.
- Feuerlöschwartung: Prüfen, ob nicht schon bei der Heizkostenabrechnung mit dabei.
- Bei Ölheizungen: stimmt der Anfangsbestand mit dem Restbestand des Vorjahres überein? (Gesamtverbrauch des Hauses = Anfangsbestand + Zukäufen – Vorjahresrestbestand)
- Es wurden folgende Kosten in Rechnung gestellt, die generell keine Nebenkosten sind: Bank- u. Kontoführungsgebühren, Reparaturkosten oder Instandhaltung des Mietshauses, Mietausfall-, Rechtsschutzversicherung, Kosten für Wach- u. Schließgesellschaft, Kapitalkosten des Vermieters (Kreditzinsen, Instandhaltungsrücklagen bei vermieteten Eigentumswohnungen, Verwaltungskosten), Mehrwertsteuer auf die Abrechnung, Wartungskosten f. Klingel- o. Gegensprechanlage, Mitgliedsbeiträge des Vermieters im Grundeigentümergebundener Verband, Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Kosten für eine beauftragte Hausverwaltung), Erbbauzinsen, Gastank-Miete o. TÜV-Gebühren für Abnahme

Rahmenbedingungen der Nebenkostenabrechnung:

- **Abrechnungsfrist**
Die jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorzulegen (§556 Abs. 3 BGB, gültig für alle Zeiträume, die nach dem 01.09.2001 enden).
Beispiel Abrechnungszeitraum Jan.02 bis Dez.02: die Abrechnung muss dem Mieter bis spätestens 31.12.03 vorliegen. Nachforderung sind nach Ablauf der Frist ausgeschlossen, ausser der Vermieter hat die verspätete Vorlage nicht zu vertreten (z.B. die Rechnung der Heizölfirma liegt noch nicht vor). Der Vermieter muss es aber im Zweifelsfall belegen. Der Mieter kann seinen Vermieter auf Abrechnungserteilung verklagen und die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten.
- **Umlagemaßstab**
Ist im Mietvertrag kein Umlagemaßstab für die Betriebskosten vereinbart, gilt der Flächenmaßstab (Anteil der Wohnfläche, §556a BGB). Wird der Verbrauch (z.B. Wasser) erfasst, muss der Vermieter jedoch verbrauchsabhängig abrechnen. Der Vermieter kann (durch einseitige schriftliche Erklärung) eine verbrauchsabhängige Abrechnung aller verbrauchs- und verursachungsabhängig erfassten Betriebskosten einführen (§556 BGB).
- **Aufschlüsselung**
Der Vermieter muss eine Abrechnung vorlegen, aus der sich zweifelsfrei erkennen lässt, welche Kosten angefallen sind, wie die Verteilerschlüssel aussehen (z.B. nach Wohnraum oder nach Anzahl der Personen) und welche Anteile auf den jeweiligen Mieter entfallen. Ohne Vorlage einer nachprüfaren Abrechnung, darf der Mieter die geforderte Nachzahlung verweigern (BGH WM 84,127). Der Mieter hat das Recht die Originalbelege der Vermieters (ohne Angabe einer Begründung) einzusehen und einzeln zu prüfen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet die Originale zuzusenden, Kosten für Fotokopien darf er berechnen.
Wird dem Mieter die Einsicht in die Originalunterlagen verweigert, kann er die Nachforderung sowie weitere Vorauszahlungen ablehnen (Landgericht Duisburg Az.13 S 208/01). Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung erfolgen, ausser er kann nichts für die Versäumnis dieser Frist (§556 Abs.3 BGB).
- **Zahlung**
Mieter und Vermieter können eine monatliche feste Pauschalzahlung vereinbaren, wodurch die Nebenkosten (außer die getrennt zu berechnenden Heizkosten) abgegolten sind.
Ist im Vertrag eine Vorauszahlungsvereinbarung (dabei zahlt der Mieter monatlich auch einen festgesetzten Betrag) festgelegt, muss der Vermieter einmal jährlich alle umgelegten Betriebskosten genau abrechnen.
Der Vermieter muss den Betrag an Hand der laufenden Kosten vorher begründen. Er darf dem Mieter durch eine geringe Vorauszahlungssumme aber keine günstige Gesamtmiete vortäuschen. Stellt sich heraus, dass ein Mieter extrem hohe Nachzahlungen der Nebenkosten zu leisten hat, so kann er eine Nachzahlung verweigern und sogar den Mietvertrag fristlos kündigen (dabei sollte aber erkennbar sein, dass eine bewusste Täuschung des Mieters durch den Vermieter über den Sachverhalt vorliegt, um eine günstige Miete vorzutäuschen).
- **Verjährung**
Sowohl der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nachforderung als auch der Rückzahlungsanspruch eines Mieters verjährt nach vier Jahren (§197 BGB). Beginn der Verjährungsfrist: am Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (z.B.: Abrechnung lag am 12.03.2002 vor, Verjährung beginnt erst mit Ablauf des 31.12.2006)
- **Betriebskostenerhöhung**
Die Erhöhung einer vereinbarten Pauschale muss in Textform erfolgen und muss genau begründet und für den Mieter nachvollziehbar sein. Der Mieter muss die erhöhte Pauschale mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat zahlen. Vermindern sich die Betriebskosten, so muss der Vermieter seinen Mieter unverzüglich informieren und die Pauschale ist dann vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabzusetzen. (560 BGB)
Bei Betriebskostenvorauszahlungen kann nach einer Abrechnung sowohl der Vermieter als auch der Mieter durch einseitige Erklärung (d.h. ohne Zustimmung des anderen) eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB).

Zusatzinfo: Heizkosten

Die Heizkostenverordnung ist für alle Arten von Mietverträgen und ist für die Vermietung von Wohnraum immer dann zwingendes Recht, wenn mindestens zwei Mieter von einer zentralen Heizungsanlage versorgt werden. Die Heizkostenverordnung hat vor etwaigen Mietvertragsformulierungen grundsätzlich Vorrang (es ist prinzipiell nicht zulässig, dass Heizkosten bereits in der Miete enthalten sind und eine monatliche Pauschale für die Heizung gezahlt wird, über die nicht mehr separat abgerechnet wird).

Berechnungsmethode:

- Abrechnung von min. 50% bzw. max. 70% der Heizkosten gem. tatsächlichem individuellem Verbrauch des Mieters (Verbrauchserfassung durch entsprechende Meßgeräte an allen Heizkörpern)
- Rest der Heizkosten nach festem Maßstab (üblich: Wohnfläche)

Der einmal festgelegte Berechnungsmaßstab kann vom Vermieter nur mit Zustimmung der Mieter geändert werden, ausser

- innerhalb der ersten 3 Jahre nach der erstmaligen Festlegung
- aufgrund baulicher Maßnahmen durch den Vermieter wird Heizenergie eingespart
- es befinden sich Geschäftsräume und Mietwohnungen im Gebäude, wobei der Verbrauch getrennt erfasst werden soll

Ausnahmen, Heizkostenverordnung ist nicht bindend:

- bei 2-Familienhäusern, in denen der Vermieter selbst wohnt
- die Verbrauchserfassung ist technisch unmöglich oder unwirtschaftlich
- bei Heizungssystemen, die besonders energiesparend sind (Solaranlagen u.ä.)
- Wärmeverbrauch ist vom Mieter nicht zu beeinflussen (z.B. alte Heizungsanlage, wobei alle Mieträume durch ein Rohr beheizt werden, nur gültig bei Wohnraum, der vor dem 01.07.1981 bezugsfertig war)
- Studentenheimen, Alters- Pflegeheimen, wenn der Verwaltungsaufwand der Verbrauchsermittlung wegen der geringen Wohnfläche und dem häufigen Wechsel der Mieter zu teuer ist