

Die 10 häufigsten Fragen zum Thema Betriebskosten

1. Was sind Betriebskosten?

Das sind Kosten, die dem Eigentümer durch die Nutzung des Hauses laufend, also immer wieder entstehen. Nach der Betriebskostenverordnung gibt es 17 verschiedene Kostenarten, 3 betreffen die Kosten für Heizung und Warmwasser. Außerdem gibt es noch 14 „kalte“ Betriebskostenarten, zum Beispiel Grundsteuer, Wasser Abwasser, Straßenreinigung, Versicherung, Hausmeister, Aufzug oder Gartenpflege.

2. Müssen Betriebskosten immer gezahlt werden?

Nein, Voraussetzung ist, dass im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung getroffen ist, dass der Mieter zusätzlich zur Miete noch Nebenkosten zahlen muss. Das ist aber heute der Normalfall. In den meisten Mietverträgen wird außerdem geregelt, dass der Mieter auf diese Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten hat, über die der Vermieter dann einmal im Jahr abrechnet.

3. Wie hoch dürfen Vorauszahlungen sein?

Sie dürfen die tatsächlich zu erwartenden Kosten – zumindest soweit dies kalkulierbar ist – nicht übersteigen. Nach dem Willen des Gesetz- und Verordnungsgebers soll der Vermieter keinen finanziellen Vorteil durch die Vorauszahlungen erhalten, er soll keinen kostenlosen Kredit von seinen Mietern bekommen.

4. Sind zu niedrige Vorauszahlungen zulässig?

Ja, der Bundesgerichtshof (VIII ZR 195/03) hat entschieden, die Höhe der Vorauszahlungen muss nicht realistisch sein, sie dürfen niedrig angesetzt werden. Auch wenn die späteren Kosten laut Abrechnung 100 Prozent über den Vorauszahlungsbeträgen liegen, ist das zulässig. Wer sicher sein will, bei Vertragsabschluss nicht auf „Lockvogelangebote“ hereinzufallen, bei denen Vermieter durch bewusst zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen günstige Mieten vorgaukeln, sollte sich von seinem künftigen Vermieter ausdrücklich zusichern lassen, dass die verlangten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten angemessen sind.

5. Wann und wie oft muss der Vermieter über Betriebskosten abrechnen?

Nach dem Gesetz muss der Vermieter alle 12 Monate abrechnen. Die typischen Abrechnungsperioden sind mittlerweile die Kalenderjahre, laufen also vom 1.1. bis 31.12. Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Mieter seine Abrechnung erhalten haben. Wenn nicht, kann der Vermieter aus einer verspäteten Abrechnung – egal, zu welchem Ergebnis sie führt – grundsätzlich keine Nachforderungen mehr stellen.

6. Jede zweite Abrechnung ist falsch. Was sind die häufigsten Fehler?

Es werden Kosten abgerechnet, die nicht vertraglich vereinbart sind, oder Kosten, die keine Betriebskosten sind, zum Beispiel Verwaltungs- oder Reparaturkosten. Diese Kosten dürfen sich auch nicht hinter echten Betriebskosten verbergen. Beispielsweise sind Hausmeisterkosten umlagefähige Betriebskosten, aber nur so lange, wie der Hausmeister echte Hausmeisterarbeiten erledigt, also das Treppenhaus reinigt, die Gartenpflege übernimmt, Wartungsarbeiten erledigt oder die Straße fegt. Übernimmt der Hausmeister Verwaltungsaufgaben für den Vermieter, nimmt er zum Beispiel Wohnungen ab oder führt er Reparaturen im Haus durch, dann sind das keine Betriebskosten. Fehler treten auch immer wieder auf, wenn versucht wird, bei der Position Fahrstuhl Kosten für eine Vollwartung umzulegen, wenn bei der Betriebskostenabrechnung nicht zwischen Geschäftsräumen und Wohnräumen unterschieden wird usw.

7. Wie werden die Betriebskosten auf die Mieter verteilt?

Bei den Heizkosten regelt die Heizkostenverordnung die Verteilungsfrage. Sie schreibt die verbrauchsabhängige Abrechnung vor. Danach müssen mindestens 50 Prozent der Kosten anhand der Erfassungsergebnisse so genannter Heizkostenverteiler auf die Mieter-haushalte verteilt werden. Bei den übrigen Betriebskostenarten ist der Wortlaut des Mietvertrages entscheidend. Typischerweise werden Kosten nach Personenzahl oder nach Wohnfläche verteilt. Beide Verteilerschlüssel sind zulässig.

8. Gibt es Mindestvoraussetzungen, die an eine Abrechnung gestellt werden können?

Die Betriebskostenabrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Sie muss übersichtlich gegliedert und auch für einen Durchschnittsmieter verständlich sein. Zwingend muss eine Abrechnung enthalten: Die Angabe des Abrechnungszeitraums, die Zusammenstellung der Gesamtkosten, den Verteilerschlüssel, die Berechnung des Kostenanteils für den einzelnen Mieter und die Verrechnung der Kosten mit den Vorauszahlungen.

9. Wann dürfen die monatlichen Vorauszahlungen erhöht oder gesenkt werden?

Veränderungen der monatlichen Vorauszahlungsbeträge setzen voraus, dass eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt wird und das dort ausgewiesene Ergebnis eine Veränderung der monatlichen Vorauszahlungen rechtfertigt. Endet die Abrechnung mit hohen Nachforderungsansprüchen des Vermieters, kann der eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen fordern. Endet die Abrechnung dagegen mit einem Guthaben für den Mieter, kann der eine Senkung der monatlichen Beträge vornehmen.

10. Wie kann man seine Abrechnung überprüfen?

Der Mieter braucht erstens den Mietvertrag, um abzuklären, ob die in Rechnung gestellten Kosten vertraglich vereinbart sind. Zusätzlich benötigt er die Vorjahresabrechnung, um zu sehen, ob es bei der einen oder anderen Kostenposition einen völlig unplausiblen Preissprung gegeben hat.

Wichtig! Hat der Vermieter die Abrechnung vorgelegt, muss der Mieter seine Einwendungen innerhalb von 12 Monaten vorbringen.

Ein wichtiges Hilfsmittel ist die Mieterbund-Broschüre „Die zweite Miete“, aus der hervorgeht, welche Kostenarten im Einzelnen überhaupt abgerechnet werden dürfen, welche Rechte und Pflichten bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten sind.