

Wahrscheinlich jede und jeder kennt die Klage „Ich habe schon wieder eine furchtbar hohe Nebenkostenabrechnung bekommen“. Doch was versteht man eigentlich genau unter „Nebenkosten“? Wer muss diese zahlen – VermieterIn oder MieterIn? Und welche Regeln gibt es hierfür? Unser Informationsblatt liefert erste Antworten hierzu.

Betriebskosten – was ist das?

Das Gesetz verwendet den Begriff der Nebenkosten eigentlich gar nicht. Stattdessen ist dort die Rede von „Betriebskosten“, wenn z.B. die Heiz- und Warmwasserkosten gemeint sind.

Betriebskosten werden dabei im Allgemeinen definiert als diejenigen Kosten, die insbesondere dem/der EigentümerIn eines Grundstücks durch dieses Eigentum oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sowie des Grundstücks selbst laufend entstehen.

Beispiel: Zu den Betriebskosten können damit bspw. gehören die Grundsteuer, die Kosten für Wasser und Entwässerung, eben auch Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten für einen Aufzug, für die Straßenreinigung und Müllabfuhr, für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, für die Gartenpflege, die zentrale Beleuchtung sowie die Schornsteinreinigung, zudem Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Gebäude und die Kosten für Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Netzanschluss und gemeinschaftlich genutzte maschinelle Wascheinrichtungen.

Ausgenommen sind hingegen u.a. solche Kosten, die der/die MieterIn direkt an den Leistungserbringer zu zahlen hat.

Beispiel: Die Mieterin muss einen Vertrag direkt mit dem Stromerzeuger über die Versorgung ihrer Wohnung mit Strom abschließen. Die der Mieterin daraus entstehenden Kosten zählen nicht zu den Betriebskosten.

Ausgenommen sind zudem Kosten, die nur einmalig entstehen, sowie bspw. die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung bzw. Instandsetzung.

Beispiel: So zählen zu den Betriebskosten – mit gewissen Ausnahmen – gerade nicht diejenigen Kosten, die für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung anfallen.

Betriebskosten – wer muss sie zahlen?

Was vielleicht überrascht: Das Gesetz geht davon aus, dass grundsätzlich der/die VermieterIn die Betriebskosten zu tragen hat.

Folge: Dies würde bedeuten, dass der/die MieterIn nur die vereinbarte Miete zu entrichten hat und sonst nichts. Ausnahmen gelten jedoch für Heiz- und Warmwasserkosten.

Allerdings kommt dies in der Praxis selten vor. Meistens wird im Mietvertrag vereinbart, dass der/die MieterIn die Betriebskosten zu zahlen hat. Man spricht dann davon, dass die Betriebskosten auf den/die MieterIn umgelegt werden.

Möglichkeit 1: Betriebskostenpauschale – was ist zu beachten?

Entscheidendes Merkmal einer Pauschale ist, dass in diesem Fall keine Abrechnung über die Betriebskosten erfolgt. Stattdessen zahlt der/die MieterIn einen fixen Betrag für die Betriebskosten.

Der/die VermieterIn trägt damit das Risiko, dass die tatsächlichen Betriebskosten steigen und durch die Pauschale nicht mehr gedeckt werden. Allerdings kann der/die VermieterIn unter

bestimmten Voraussetzungen eine Steigerung der Betriebskosten durch Erhöhung der Pauschale an den/die MieterIn weitergeben.

Beispiel. Erhöhen die Betriebskosten sich insgesamt um 150,- € und ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter 50 Prozent der Betriebskosten zu tragen hat, so kann die Vermieterin die Pauschale für den Mieter um 75,- € erhöhen.

Achtung: Jedoch muss dieses Erhöhungsrecht des/der VermieterIn im Mietvertrag vereinbart worden sein. Auch gibt es weitere Regelungen zu einer solchen Erhöhung, z.B. auf welchem Weg der/die VermieterIn diese verlangen kann und ab wann sie zu zahlen ist.

Natürlich muss der/die VermieterIn umgekehrt die Pauschale herabsetzen, wenn die tatsächlichen Betriebskosten gesunken sind.

Möglichkeit 2: Vorauszahlung der Betriebskosten – was ist zu beachten?

Häufiger wird jedoch eine Vorauszahlung vereinbart. In diesem Fall hat der/die MieterIn eine Vorauszahlung auf die umgelegten Betriebskosten zu leisten. Zu einem späteren Zeitpunkt wird dann abgerechnet, ob die tatsächlichen Betriebskosten höher oder niedriger waren – dementsprechend muss der/die MieterIn dann nachzahlen oder bekommt Geld zurück.

Achtung: Gerade dabei ist genau darauf zu achten, ob nur über die Betriebskosten abgerechnet wird, die nach dem Mietvertrag auch umgelegt werden können. Dies gilt insbesondere für neue Betriebskosten. Auch ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Vorgeschrieben ist, dass der/die VermieterIn grundsätzlich im Rhythmus von einem Jahr über die Betriebskosten abrechnen muss. Spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Abrechnungszeitraum muss der/die VermieterIn dem/der MieterIn die Abrechnung dann zukommen lassen. Nach Zugang der Abrechnung hat der/die MieterIn höchstens zwölf Monate Zeit, um gegen die Abrechnung vorzugehen. Nachzahlen muss er/sie aber ggf. schon früher.

Achtung: Versäumt der/die MieterIn die Frist, so kann er/sie grundsätzlich keine Einwendungen mehr geltend machen. Versäumt der/die VermieterIn die Frist zur Abrechnung, kann er/sie regelmäßig keine Nachzahlung mehr verlangen

Für die Abrechnung geltend dabei bestimmte Vorgaben. So muss die Abrechnung für den/die durchschnittliche MieterIn gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein und hierzu regelmäßig ausweisen:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und ggf. eine Erläuterung der zugrunde gelegten Maßstäbe (grundsätzlich Wohnflächenanteile) zur Umlage der Gesamtkosten auf die einzelnen MieterInnen
- die Berechnung des Anteils des/der MieterIn an den Gesamtkosten
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen des/der MieterIn

Gerade wenn dem/der MieterIn ein Guthaben zustehen könnte, rechnen manche VermieterInnen einfach nicht ab. In diesem Fall kann der/die MieterIn die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten. Auch kann der/die MieterIn auf Abrechnung klagen. Wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist, kann der/die MieterIn u.U. auch direkt auf Rückzahlung der Vorauszahlungen klagen.

Wichtig: Unser Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung! Insbesondere bevor Sie Zahlungen zurückhalten, sollten Sie sich **unbedingt** rechtlich beraten lassen.

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung zu Betriebskosten und auch in allen anderen mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung.

Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
Telefon 0911 - 39 70 77
E-Mail info@mhmnbg.de
www.mhmnuernberg.de

