



# Bürogemeinschaft der Mietervereine

## Merkblatt 05

### Nebenkosten – die „zweite Miete“

Nicht nur Preis- und Gebührensteigerungen oder der höhere Energieverbrauch bei kalten Wintern machen die „Zweite Miete“ zum Zankapfel Nummer eins zwischen Mietern und Vermietern. Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist nach Einschätzung des MIETERVEREINS fehlerhaft. Eine Überprüfung lohnt sich also.

#### Überblick: Wie muss eine Abrechnung aussehen?

Eine Nebenkostenabrechnung muss eine Zusammenstellung der **einzelnen Kostenarten** enthalten, wobei jeweils die Gesamtbeträge genannt werden müssen. Ferner muss ein nachvollziehbarer **Verteilerschlüssel** angegeben sein, mit dessen Hilfe der Kostenanteil des Mieters berechnet wird. Sodann sind dem **Gesamtanteil des Mieters** die geleisteten **Vorschüsse** gegenüberzustellen. Wenn eine in diesem Sinne formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, ist eine Nachzahlung nach Verstreichen einer angemessenen Prüfungsfrist (maximal ein Monat) fällig, ein Guthaben des Mieters sofort. Soweit Beanstandungen bestehen, kann der Mieter die Nachforderung in Höhe des streitigen Kostenanteils zurückhalten. Der Mieter hat das Recht, beim Vermieter die der Abrechnung zugrunde liegenden Original-Belege einzusehen. Anspruch auf Belegkopien haben Mieter nur ausnahmsweise. **Tipp:** Wenn Sie die Belege bei Ihrem Vermieter einsehen, machen Sie Fotos mit Ihrem Mobiltelefon. Diese können Sie dann in Ruhe zu Hause prüfen.

#### Erster Prüfschritt: Muss überhaupt gezahlt werden?

Mieter müssen zusätzlich zur Miete nur dann die Nebenkosten zahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Ausnahme: Heizkosten, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen.

#### Zweiter Prüfschritt: Was sind Nebenkosten?

Die Betriebskostenverordnung legt abschließend fest, was Nebenkosten sind. 17 verschiedene Kostenarten gibt es. Drei Kosten betreffen Heizung und Warmwasser, die übrigen 14 „kalten“ Nebenkostenarten sind: Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Fahrstuhl, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel, Einrichtungen zur Wäschepflege und sonstige Kosten wie zum Beispiel die Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

#### Dritter Prüfschritt: Abrechnungszeitraum und -frist

Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten, zum Beispiel 1. Januar bis 31. Dezember oder 1. April bis 31. März, angefallen sind. **Spätestens zwölf Monate** nach Ende einer Abrechnungsperiode muss die Abrechnung dem Mieter vorliegen. **Verspätete Nachforderungen des Vermieters verfallen.** Der Mieter kann seinerseits die Abrechnung nur innerhalb von zwölf Monaten ab Erhalt beanstanden. **Achtung:** nach Ende dieser Frist kann der Vermieter auch die Kosten von an sich nicht umlagefähigen Betriebskosten verlangen (BGH ZR VIII 209/15).

#### Vierter Prüfschritt: Verteilerschlüssel

Die Heizkosten eines Hauses müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn eine Heizung mehr als zwei Wohnungen versorgt. Bei den „kalten“ Nebenkosten ist eine verbrauchsabhängige Verteilung bei den Wasserkosten möglich, wenn Wasserzähler installiert sind. Auch die Müllabfuhrkosten dürfen verursachungsabhängig umgelegt werden. Ansonsten

muss wie bei den übrigen Kostenarten nach der tatsächlichen Wohnfläche (oder einem vereinbarten Schlüssel, zum Beispiel nach Kopfanteil) verteilt werden. Die Änderung des bisherigen Verteilerschlüssels ist in Ausnahmefällen zulässig, zum Beispiel beim Übergang auf die verbrauchsabhängige Wasserabrechnung, dann aber nur für die Zukunft.

### **Fünfter Prüfschritt: Der Betriebskostenspiegel**

Um die Nebenkosten transparenter zu machen und Mietern einen Anhalt für die üblichen Kosten zu geben, gibt der Deutsche Mieterbund jährlich einen Betriebskostenspiegel heraus. Der Spiegel nennt zu den einzelnen Betriebskostenarten die üblichen Kostensätze je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. So können Mieter (und Vermieter) feststellen, ob sparsam gewirtschaftet wurde oder ob Einsparmöglichkeiten bestehen. Merke: Der Vermieter hat den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

### **Sechster Prüfschritt: Die geleisteten Vorauszahlungen**

Rechnen Sie nach, ob der Vermieter die von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen in voller Höhe berücksichtigt hat. Vorsicht ist besonders geboten, wenn die Höhe des monatlichen Vorschusses im Lauf des Abrechnungszeitraums geändert oder wenn die Miete gemindert wurde.

### **Die elf häufigsten Fehler in Nebenkostenabrechnungen:**

#### **1. Verwaltungskosten:**

Verwaltungskosten wie zum Beispiel Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon und so weiter sind nie Betriebskosten. Der Mieter muss nicht zahlen, egal was im Mietvertrag steht. Auch die Kosten für die Erstellung der Abrechnung sind nicht umlagefähig, außer denen für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung.

#### **2. Reparaturkosten:**

Auch Reparaturkosten gehören nicht in die Betriebskostenabrechnung. Reparaturen im Haus oder in der Wohnung sind immer Sache des Vermieters.

#### **3. Eigentumswohnungen:**

Insbesondere Mieter einer Eigentumswohnung finden in ihrer Abrechnung häufig die Position Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten beziehungsweise -rücklagen. Der Vermieter hat dann die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft an die Mieter weitergeleitet. Das geht nicht. Eigentümer müssen Verwaltungs- und Reparaturkosten zahlen, Mieter nicht.

#### **4. Gewerberäume:**

Geschäfte, Firmen oder Büros verursachen höhere Betriebskosten als Wohnungen. So ist hier zum Beispiel die Grundsteuer höher. Ein Friseurgeschäft oder eine Gaststätte haben auch einen höheren Wasserbedarf. Der Vermieter muss das bei der Kostenverteilung berücksichtigen. Mieter müssen nur das bezahlen, was ohne gewerblich bedingte Mehrkosten auf die Mietwohnungen entfällt.

#### **5. Wartungskosten:**

Wartungskosten, z.B. für einen Fahrstuhl, sind Betriebskosten. Häufig verbergen sich unter dem Begriff Wartungskosten aber auch Reparaturkosten. Die muss der Mieter nie zahlen. Vorsicht bei sogenannten Voll-Wartungs-Verträgen. Die Voll-Wartung beinhaltet auch die Durchführung von Reparaturen. Deshalb können hier wegen „versteckter“ Reparaturkosten bis zu 50 Prozent abgezogen werden.

#### **6. Versicherungen:**

Nur Sach- und Haftpflichtversicherungen für Gebäude und Grundstück dürfen umgelegt werden, nicht die Rechtsschutzversicherung des Vermieters oder gar sein Beitrag zum Grundeigentümerversicherungsverein.

## **7. Hausmeister:**

Hausmeister sind in den meisten Fällen „Mädchen für alles“. Das heißt, sie erledigen fast immer auch kleinere Reparaturen und übernehmen Verwaltungsaufgaben wie zum Beispiel Wohnungsabnahmen. Das sind aber keine Betriebskosten. Von den Hausmeisterkosten müssen dann entsprechende Abzüge gemacht werden.

## **8. Sonstiges:**

„Sonstiges“ ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten. Will der Vermieter „sonstige Betriebskosten“ abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt. Wenn Gastankmiete, Reparaturkosten oder Mietausfall- oder Vandalismus Schadenversicherung, Pförtner- und Überwachungskosten im Mietvertrag stehen, muss auf jeden Fall der MIETERVEREIN gefragt werden.

## **9. Dachrinnenreinigung und Gartenpflege**

Häufig fragen Mieter nach der Umlagefähigkeit dieser beiden Positionen. Die Dachrinnenreinigung ist grundsätzlich umlegbar, sofern eine regelmäßige Reinigung der Regenrinnen erforderlich ist. Weiterhin muss die Kostenart im Mietvertrag als umlagefähig genannt sein.

Die Gartenpflegekosten sind – eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorausgesetzt – umlegbar und zwar auch auf die Mieter, die den Garten nicht nutzen (können). Anders liegt es aber, wenn Gartenflächen dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. Die hierfür entstehenden Kosten dürfen nicht auf die übrigen Mieter umgelegt werden.

## **10. Rauchwarnmelder:**

Die Wartungskosten, das heißt die Prüfung der Betriebsfähigkeit und -sicherheit, von Rauchwarnmeldern sind umlagefähig. Diese werden normalerweise wenige Euro pro Monat betragen. Bei größeren Forderungen sollten Sie auf jeden Fall eine Beratung beim MIETERVEREIN einholen.

## **11. Heizungskosten:**

Oft fehlen Angaben zur verbrauchten Heizenergiemenge. Neben den reinen Brennstoffkosten dürfen sogenannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung, Immissionsmessungen oder Kosten der Wärmemessdienstfirma abgerechnet werden. Vorsicht bei Betriebsstrom und Wartungsverträgen für Heizung oder Heizkostenverteiler. Hier schleichen sich oft Fehler ein.

Auch die Kosten der Messdienstfirmen sind oft unwirtschaftlich hoch. Bei einer Ölzentralheizung darf nur der konkrete Ölverbrauch der jeweiligen Abrechnungsperiode abgerechnet werden. Das sind der Anfangsbestand, der zu Beginn der Abrechnungsperiode noch im Tank war, und die Zukäufe innerhalb dieser Zeit. Der Restbestand, der am Ende des Abrechnungszeitraumes noch im Tank ist, muss ermittelt und abgezogen werden.