

Nebenkostenabrechnung / ARAG Experten sagen, was wirklich dazugehört

Etliche Nebenkostenabrechnungen für Mietwohnungen sind nach Einschätzung der ARAG Experten falsch. Das mag daran liegen, dass sich die meisten aller deutschen Mietwohnungen in den Händen von Privatleuten befinden, von denen nur wenige eine professionelle Abrechnungssoftware nutzen. Dabei macht die so genannte zweite Miete derzeit durchschnittlich 34 Prozent der Gesamtmiete aus - Tendenz steigend. Ein genauer Blick auf die Zahlen des Vermieters ist also durchaus lohnenswert.

Was in die Nebenkostenabrechnung gehört

Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) kennt so genannte „warme“ und „kalte“ Nebenkosten. Während unter den ersten Punkt Heizung, Warmwasser sowie die damit verbundenen Kosten etwa für Wartung, Reinigung oder Messungen fallen, umfasst die Liste der kalten Nebenkosten viele Punkte – beispielsweise von der Grundsteuer über die Wasserversorgung und Straßenreinigung bis hin zu Kosten für einen Hausmeister oder eine Gemeinschaftsantenne. Eine [umfassende Liste](#) finden Sie auf den Seiten des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Diese Nebenkosten werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel auf die Mieter des Hauses umgelegt, etwa nach Kopffzahl oder nach Wohnfläche. Haben die Vertragsparteien im Vertrag nichts anderes vereinbart, werden die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Betriebskosten, die verbrauchsabhängig sind, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt. Für Verwaltungs- und Reparaturkosten hingegen kommt grundsätzlich der Vermieter auf.

Verträge prüfen

ARAG Experten raten, Mietverträge im Hinblick auf die Nebenkostenregelung genau zu prüfen. Insbesondere in älteren Verträgen sind häufig Nebenkostenpauschalen oder Inklusivmieten vereinbart. Damit sind alle zusätzlichen Betriebskosten abgegolten. Vorsicht heißt es auch bei schwammigen Formulierungen wie ‚plus die üblichen Betriebskosten‘, denn was ist schon üblich? Idealerweise enthält der Mietvertrag den Hinweis auf § 2 der BetrKV, in dem alle Betriebskosten genau aufgelistet sind. Aufwendungen, die über die dort enthaltenen Punkte hinausgehen – wie z.B. Aufwendungen für die Reinigung der Dachrinne oder die Wartung des Blitzableiters – müssen explizit im Vertrag erwähnt werden, sonst ist der Mieter nicht verpflichtet, dafür zu zahlen.

Kein Anspruch auf Rechenkopien

ARAG Experten weisen darauf hin, dass Mieter laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Zusendung von Fotokopien der Rechnungsbelege haben. Es reicht aus, dass der Vermieter die Rechnungen zur Einsicht und Prüfung bereithält. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Vermieter in einer anderen Stadt wohnt (Az.: VIII ZR 78/05).

Formale Abrechnungs-Vorgaben

Vermieter haben sich bei der Nebenkostenabrechnung an einige formale Vorgaben zu halten. Formfehler können sogar dazu führen, dass der Vermieter am Ende auf den Kosten sitzen bleibt. Grundsätzlich muss die Abrechnung für jeden verständlich sein – und zwar ohne, dass man ein BWL-Studium absolviert hat. Dabei gilt: Je detaillierter die Abrechnung, desto besser ist sie. Wichtig ist zudem auch das Datum der Abrechnung: Sie ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Vorauszahlungen

Zwar ist es verboten, unangemessen hohe Vorauszahlungen festzulegen. Liegen jedoch keine

besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluss, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern auch deutlich unterschreiten. So hat der BGH entschieden (Az.: VIII ZR 195/03). Besondere Umstände können danach zu bejahen sein, wenn der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkosten ausdrücklich zusichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zum Abschluss des Mietvertrages zu veranlassen. Nachweisen muss dies allerdings der Mieter.

Neues Urteil

Vermieter haben seit Februar 2016 unter Umständen größeren Spielraum bei der Gestaltung der jährlichen Nebenkostenabrechnung. In einem konkreten Fall teilten sich mehrere vermietete Gebäude einer Wohnanlage einen Müllplatz und zwei Heizstationen. Bei der Abrechnung hatte der Eigentümer die Gesamtkosten nach Wohnfläche auf die Gebäude verteilt und dann auf die einzelnen Mieter umgelegt, diesen Schritt aber nicht nachvollziehbar gemacht. Im Streit um eine Nachzahlung hatten Amts- und Landgericht zugunsten des Mieters entschieden, weil die Abrechnung nicht ordnungsgemäß sei. Der Fall landete beim BGH und muss nun noch einmal verhandelt werden. Grundsätzlich, so der BGH, mussten die Rechenschritte im konkreten Fall nicht aufgeführt werden. Der BGH hat bereits in anderen Entscheidungen mehrfach betont, dass an die Nebenkostenabrechnung keine zu hohen Anforderungen zu stellen seien (Az.: VIII ZR 93/15).

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen

ARAG
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de