

Betriebskosten

Betriebskosten sind ein wesentlicher Faktor der Bewirtschaftungskosten eines Hauses und haben deshalb regelmäßig Auswirkungen auf die Miethöhe. Zu den Betriebskosten zählen im Wesentlichen laufende Kosten für:

- laufende öffentliche Lasten eines Grundstücks (Grundsteuer),
- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Betrieb eines Personenaufzuges,
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Hausbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder der Betrieb der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage.

Welche Kostenarten als Betriebskosten gesetzlich anerkannt sind, ist abschließend in der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 und in der Heizkostenverordnung geregelt. Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten gehören keinesfalls dazu. Diese sind bereits mit der Grundmiete (Nettokaltmiete) abgegolten.

Mietvertraglich vereinbart werden kann, dass die „kalten“ Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) als angemessene Vorauszahlungen oder als Pauschale ausgewiesen werden (§ 556 BGB). Möglich ist auch die Vereinbarung einer Inklusivmiete, wo Teile der kalten Betriebskosten oder alle in der Miete enthalten sind und keine gesonderte Ausweisung der kalten Betriebskosten erfolgt.

Wurden Vorauszahlungen vereinbart, muss der Vermieter jährlich über die Betriebskosten abrechnen. Dies muss grundsätzlich innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode erfolgen (§ 556 Abs. 3 BGB). Nach diesem Zeitraum sind eventuelle Nachforderungen durch den Vermieter grundsätzlich verwirkt, wenn er die verspätete Abrechnung selbst zu vertreten hat. Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung sind grundsätzlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitzuteilen. Mieter und Vermieter können nach der Betriebskostenabrechnung durch eine Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe der Vorauszahlungsbeträge vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB).



Sind Pauschalen vereinbart worden, erfolgt keine jährliche Abrechnung der Betriebskosten. Der Vermieter kann aber Betriebskostenerhöhungen auf die Mieter umlegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 BGB). Eine Erklärung über die Erhöhung der Betriebskostenpauschale muss der Vermieter in Textform abgeben, d.h. schriftlich, per Telefax oder ggf. per E-Mail. Die Gründe für die Erhöhung sind zu erläutern. Zu bezahlen ist die erhöhte Pauschale ab Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Der Vermieter kann maximal rückwirkend bis zum Beginn des auf die Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres Betriebskostensteigerungen weitergeben. Voraussetzung ist jedoch, dass der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung eine entsprechende Erklärung abgibt. Der Vermieter muss eine Ermäßigung der Betriebskosten dem Mieter unverzüglich mitteilen. Vom Zeitpunkt der Ermäßigung ist die Pauschale entsprechend herabzusetzen.

Wurde zwischen Vermieter und Mieter eine Teilklausivmiete (z.B. eine Bruttokaltmiete) nach dem 1. September 2001 vereinbart, können Betriebskostenerhöhungen nicht gesondert auf den Mieter abgewälzt werden. Bei am 1. September 2001 bereits bestehenden Vereinbarungen, bei denen die Betriebskosten ganz oder teilweise enthalten sind, kann analog eine Vereinbarung über Pauschalen (s.o.) die Erhöhung der Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden (Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB). Voraussetzung ist die mietvertragliche Vereinbarung, dass der Mieter Betriebskostenerhöhungen zu tragen hat. Sinken die Betriebskosten, muss der Vermieter auch, wie bei der Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen, die Miete entsprechend herabsetzen und dies dem Mieter unverzüglich mitteilen.

Soweit Betriebskostenveränderungen (z.B. aufgrund Wechsel des Dienstleisters) erfolgen und bei der Betriebskostenabrechnung bei vereinbarten Vorauszahlungen, muss der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten.

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

Wurde nichts anderes vereinbart, sind die kalten Betriebskosten grundsätzlich anteilmäßig nach der Wohnfläche umzulegen (§ 556a BGB). Bei einem erfassten Verbrauch (z.B. für Kaltwasser) sind die entsprechenden Betriebskosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem Verbrauch Rechnung trägt.

Wurde ein anderer Umlagemaßstab oder eine Teilklausivmiete vereinbart, hat der Vermieter das Recht, erfasste verbrauchsabhängige Betriebskosten zukünftig nach dem Verbrauch umzulegen. Dazu muss er eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Mieter abgeben. Die Erklärung hat die Wirkung, dass mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums nach Verbrauch abgerechnet wird. Ist eine Teilklausivmiete (z.B. Bruttokaltmiete) vereinbart, so ist die Miete entsprechend herabzusetzen.

Vorsicht bei „Betriebskostenumstellung“!

Im Normalfall bedeutet die Einigung der Mietvertragsparteien auf eine Betriebskostenumstellung Folgendes: Die bislang als Bestandteil der Teilklausivmiete (z.B. Bruttokaltmiete) geführten Betriebskosten werden aus der Miete ausgegliedert und künftig - wie zum Beispiel die Heizkosten - neben der Miete als monatliche Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben.

Eine korrekte Betriebskostenumstellung erfordert, dass sämtliche zum Zeitpunkt der Umstellung in der Miete enthaltenen Betriebskosten bzw. der gesamte Betriebskostenanteil (z.B. 1,50 Euro/m²) herausgerechnet und als Vorschuss angesetzt werden.

Nachteilig für Sie wird die Betriebskostenumstellung aber dann, wenn nur ein Teil der Betriebskosten (z.B. 1,40 Euro statt 1,50 Euro/m²) aus der Teilklausivmiete (z.B. Bruttokaltmiete) herausgerechnet wird. Die zu niedrig angesetzten Vorschüsse reichen dann nicht zur Deckung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten aus, so dass es anlässlich der ersten Betriebskostenabrechnung ein Jahr später zu einer entsprechenden Nachzahlungsforderung kommt. Die unkorrekterweise in der Kaltmiete verbliebenen Betriebskostenanteile (in unserem Beispiel 0,10 Euro/m²) führen somit zu einer verdeckten Mieterhöhung.

Der Vermieter hat abgesehen von erfassten verbrauchsabhängigen Betriebskosten keinen Anspruch darauf, die bisherige Vereinbarung über eine Bruttokaltmiete (inklusive kalte Betriebskosten) ohne Zustimmung des Mieters zu ändern.

Will der Vermieter die bisherige Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete mit Vorauszahlungen für Betriebskosten in Gänze umstellen, bedarf es der Zustimmung des Mieters.