

Änderungen schriftlich ankündigen

Zunächst ist im Bundesgesetzbuch BGB geregelt, dass die Vertragsparteien vereinbaren können, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch die Nutzung von Gebäuden, Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks entstehen. (§ 556 BGB).

Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. Nov. 1903. In dieser sind alle Kosten, die für den Betrieb und die Pflege des Objektes erforderlich sind, aufgeführt. Instandhaltungen, auch wenn sie durch den Hauswart durchgeführt werden, gehören nicht dazu. Auch die Kosten der Verwaltung, der Steuerprüfung sowie die Kontoführungsgebühren sind nicht auf den Mieter umlagefähig.

Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden (§ 556 Abs. 2 BGB).

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat an der Verspätung keine Schuld (§ 556 Abs. 3 BGB).

Haben die Parteien nichts vereinbart, sind die Kosten vorbehaltlich anderer Vorschriften nach der Wohnfläche (m²) umzulegen. Verbrauchsabhängige Betriebskosten sind nach dem Maßstab umzulegen, der dem Verbrauch oder der Verursachung



Ralf Michels ist Autor der Serie. Er ist Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, www.ddiv.de

Rechnung tragen (§ 556a Abs. 1 BGB). Dies bedeutet, dass im Falle von Messeinrichtungen (z. B. Wasseruhren) nach Verbrauch abzurechnen ist. Auch die Verbrauchskosten der Zentralheizung sind gemäß der Verordnung über die Heizkosten (HeizungsV) anteilig nach Verbrauch und Heizfläche umzulegen.

Haben die Parteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter schriftlich bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der Vereinbarung umgelegt werden dürfen nach dem Maßstab, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a Abs. 2 BGB). Dies bedeutet, dass der Vermieter nur nach Vorankündigung den Abrechnungsschlüssel ändern kann.

Wurden Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Partei nach einer Abrechnung durch eine schriftliche Erklärung eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 3 BGB). Somit kann auch der Mieter eine Anpassung verlangen, wenn er ein Guthaben oder eine Nachzahlung hat. Der Mieter hat bei falscher Abrechnung das Recht zu kürzen. Zum Beispiel sind Hamburg Wasseruhren seit 01.09.2004 Pflicht. Sollten sie nicht eingebaut sein, so hat der Mieter das Recht, die Wasserkosten zu kürzen (Landgericht Hamburg).