

BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten stärker als die Nettokaltmiete und die allgemeinen Lebenshaltungskosten angestiegen. Daher werden die Betriebskosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Nach § 535 BGB hat der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“, also die Betriebskosten, zu tragen. Nach § 556 BGB kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden, dass „der Mieter Betriebskosten (...) trägt“, entweder als Pauschale oder als Vorauszahlungen.

Diese Infoschrift wendet sich an alle Mieter/innen, die neben ihrer Grundmiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“).

Bei der Erstellung der Abrechnung werden von Vermietern oft Fehler gemacht. Es ist also wichtig, dass Mieter/innen ihre Betriebskostenabrechnungen überprüfen, um festzustellen, ob die Kosten umlagefähig und von der Höhe her berechtigt sind. Diese Infoschrift soll Ihnen bei der Überprüfung helfen, wir empfehlen jedoch, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten



■ Betriebs- oder Nebenkosten?

Mit Nebenkosten oder Betriebskosten ist in der Regel dasselbe gemeint, jedoch ist der Begriff Nebenkosten im eigentlichen Sinn weiter gefasst und im Unterschied zu den Betriebskosten nicht gesetzlich definiert.

■ Was ist mit Vorauszahlung gemeint?

Ist im Mietvertrag festgelegt, dass für Betriebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, so muss der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen. Es sind aber auch andere Regelungen möglich wie die Vereinbarung einer Bruttokaltmiete (Teilklausivmiete) oder einer Betriebskostenpauschale.

Bei einem Bruttomietvertrag sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten, d.h. der

Vermieter trägt gestiegene Betriebskosten selbst. In manchen (der in Berlin zahlreich vorhandenen) Bruttokaltmietverträgen ist vereinbart, dass die Mieter/innen Erhöhungen von Betriebskosten zu tragen haben. Es wird also wie bei einer Betriebskostenpauschale verfahren (Art. 229 EGBGB und § 560 BGB).

Aber: Nicht alles, was im Mietvertrag steht, ist auch wirksam vereinbart. Der BGH hat hierzu entschieden, dass ein ausdrücklicher Erhöhungsvorbehalt zu den einzelnen Betriebskosten vereinbart sein muss, wenn der Vermieter wegen gestiegener Betriebskosten die Miete erhöhen will.

Ist eine Pauschale vereinbart, kann diese grundsätzlich nicht rückwirkend erhöht werden.

Achtung: Da die Betriebskosten enorm steigen, sind für Mieter/innen Bruttokaltmietverträge und auch Mietverträge mit Betriebskostenpauschalen

finanziell günstiger als Mietverträge mit Betriebskostenvorauszahlungen. Dies sollten Sie berücksichtigen, falls Ihr Vermieter eine Änderung des Mietvertrags anstrebt.

Vorsicht ist auch geboten, wenn Sie über Jahre trotz Bruttokaltmietvertrag aufgrund einer erhaltenen Abrechnung Beträge gezahlt oder Guthaben angenommen haben. Ein solches Verhalten kann als Zustimmung zur Änderung des Mietvertrags gewertet werden.

Lassen Sie sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern möchte oder Sie trotz eines Bruttokaltmietvertrags eine Betriebskostennachzahlung leisten oder ein Guthaben ausbezahlt bekommen sollen.

Bitte bringen Sie zur Beratung alle erforderlichen Unterlagen einschließlich Mietvertrag mit.

■ Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten werden im § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“. Die Betriebskostenarten sind in § 2 BetrKV aufgeführt. Bis zum 31.12.2003 war der Katalog der umlegbaren Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten. Unsere Hinweise zur BetrKV gelten nachfolgend gleichermaßen für die Anlage 3 zu § 27 II. BV. Der Katalog der umlegbaren Betriebskosten beider Vorschriften unterscheidet sich nur geringfügig.

Beachten Sie also die mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten, denn nur die vertraglich vereinbarten Kosten dürfen vom Vermieter auf die Mieter/innen abgewälzt werden.

Kalte Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
2. der Wasserversorgung
3. der Entwässerung
4. des Betriebs des Aufzugs
5. der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. der Gartenpflege
8. der Beleuchtung
9. der Schornsteinreinigung
10. der Sach- und Haftpflichtversicherung
11. für den Hauswart
12. für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
13. für den Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
14. „Sonstige Betriebskosten“ (so z. B. die Kosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, für die Dachinnenreinigung)

Zusätzlich kann im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern.

Neben diesen kalten Betriebskosten gibt es noch die warmen Betriebskosten – also die Kosten für Zentralheizung und Warmwasserversorgung sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen, die in dieser Infoschrift nicht behandelt werden (siehe hierzu unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“).



WASSER/ENTWÄSSERUNG

Die Preise für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser können Sie im Internet unter <http://www.bwb.de> abrufen oder bei den Berliner Wasserbetrieben BWB über das Servicetelefon 0800-2927587 erfragen.

■ Was gehört nicht zu den Betriebskosten?

Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung gehören nicht zu den Kosten, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter/innen abwälzen kann.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z. B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, so ist der Reparaturanteil aus den Kosten herauszurechnen, denn nur die Wartungskosten dürfen auf die Mieter/innen umgelegt werden, während die Reparaturkosten zu den Instandhaltungskosten gehören, die vom Vermieter zu tragen sind.

Kosten für den Hauswart, die durch Instandhaltungs- oder Verwaltungsarbeiten entstehen (z. B. Kontrolle und Beaufsichtigung von Handwerkern, Verteilen von Mieterhöhungsschreiben, Entgegennahme von Mängelanzeigen oder Durchführung von Wohnungsabnahmen), dürfen nicht auf die Mieter/innen verteilt werden.

Die Kosten für den Hauswart dürfen nicht doppelt abgerechnet werden: Wenn der Hauswart z. B. Arbeiten wie Hausreinigung oder Gartenpflege leistet, dürfen die dafür anfallenden Lohnkosten nicht noch ein zweites Mal unter der Position „Kosten für den Hauswart“ berechnet werden.

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, dass die Kosten jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Vorauszahlungen und Umlageverfahren

Mit dem monatlichen Vorauszahlungsbetrag leisten die Mieter/innen einen Vorschuss auf die Betriebskosten, über den jährlich abzurechnen ist. In der Abrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für die Mieter/innen eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

■ Überprüfung der Betriebskostenabrechnung:

Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach BetrKV“ ausreicht, um die genannten Betriebskosten geltend machen zu können.
- Umlagefähig sind nur solche Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind (Grundsatz der **Wirtschaftlichkeit**, § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte.

Der Vermieter ist also verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln, was jedoch nicht bedeutet, dass er z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot nehmen muss.

Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt oder durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird, müssen die Mieter/innen für solchen Mehrverbrauch nicht zahlen, wenn sie den Vermieter davon nachweislich in Kenntnis gesetzt haben.

In einem eventuellen Rechtsstreit müssen die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters substantiiert darlegen. Sie sollten deshalb immer rechtzeitig Beweise sichern.



Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen; ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus. Folgende Angaben müssen in der Abrechnung enthalten sein:

- 1) eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- 2) die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- 3) die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
- 4) die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Sie soll also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein, sodass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist unwirksam. Sie können verlangen, dass der Vermieter Ihnen eine neue Abrechnung vorlegt bzw. die alte nachbessert.

Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Kürzere oder längere Zeiträume sind nicht zulässig. Wenn Mieter/innen – wie im Regelfall – im Laufe eines Jahres einziehen, muss der Abrechnungszeitraum ebenfalls zwölf Monate betragen und dann die Betriebskosten für die entsprechende anteilige Nutzungsdauer berechnet werden. Eine Ausnahme besteht, wenn das Gebäude neu errichtet wurde und der Vermieter den üblichen Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember wählt. In diesem Fall sind vor der Bezugsfertigkeit keine umlagefähigen Betriebskosten angefallen, sodass nur

MÜLLABFUHR

Restmüll, Biomüll, Gelbe Tonne

Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit
Tel. 7592-4900 oder <http://www.bsr.de>

das so genannte „Rumpffahr“ abgerechnet wird. Ein Vermieter- oder Verwalterwechsel berechtigt jedoch nicht zur Abrechnung eines verkürzten Abrechnungszeitraums.

Abgerechnet werden dürfen nur die Kosten, die im angegebenen Zeitraum tatsächlich angefallen sind.

Dies kann zuweilen dann schwierig werden, wenn Vertragspartner des Vermieters, wie z. B. die Wasserwerke, andere Abrechnungszeiträume als der Vermieter selbst haben. Der Vermieter ist unter Umständen verpflichtet, die Beträge auf seinen eigenen Abrechnungszeitraum anteilig umzurechnen.

Die Abrechnung hat binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erfolgen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss in solchem Fall die Abrechnung bis zum 31.12. des darauf folgenden Jahres erfolgt und den Mieter/innen mitgeteilt worden sein. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (Ausschlussfrist – § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB).

Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Kosten für Wasserversorgung und für Entwässerung darf er beispielsweise nicht zusammenziehen, sondern muss sie in der Abrechnung getrennt ausweisen.

Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres ist nicht erforderlich. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen die Gründe dafür zu erläutern.

RECYCLINGMÜLL, PAPIER, GLAS

Auskünfte: Berlin Recycling – Tel. 609720-0 oder <http://www.berlin-recycling.de>

Tipp: Die gelbe Tonne ist kostenfrei, spart also Betriebskosten.

Tel. 56565656 oder <http://www.berlin-sammelt.de>

Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Aus der Abrechnung muss die Wirtschaftseinheit hervorgehen, für die abgerechnet wird. Grundsätzlich sind die Betriebskosten jeweils für das einzelne Haus zu ermitteln und abzurechnen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage der Wirtschaftseinheit (bestehend aus mehreren Gebäuden) erfolgen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind (KG RE WM 87, 181).

Analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau kann auch bei preisfreiem Wohnraum – sofern mietvertragliche Regelungen dem nicht entgegen-

stehen – nach Wirtschaftseinheit abgerechnet werden, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

Die Gebäude müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Außerdem müssen die Wohnungen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268). Bei Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten unterliegt der Vermieter einer erhöhten Aufklärungspflicht (LG Berlin, 62 S 381/99).



Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nach Wohnungen und Gewerbe getrennt werden. Zumindest muss der Verteilerschlüssel dies entsprechend berücksichtigen. Das geschieht zumeist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt.

Der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten muss – wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht – in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug). Befinden sich in Ihrem Wohngebäude Gewerbe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren, wie z. B. Gaststätten, Blumenläden oder Friseursalons, sollten Sie die Abrechnung daraufhin sorgfältig prüfen.

Verteilung auf die Wohnungen

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die jeweilige Fläche der Wohnung
- die Anzahl der dort lebenden Personen
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen
- der Miteigentumsanteil (bei vermieteten Eigentumswohnungen).

Welcher Verteilerschlüssel konkret angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum getroffen worden sein, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

Haben Vermieter und Mieter/innen nichts vereinbart, so muss nach dem Anteil Wohnfläche abgerechnet werden (§ 556 a Abs. 1 BGB).

Besonderheiten

Es gibt jedoch einige Ausnahmen:

- **Die Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen** (z. B. für Wasser und Abwasser oder auch Müll), können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch/der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Der Vermieter kann z. B. Kaltwasserühren ein-

bauen lassen. Sind in allen Wohnungen Kaltwasserühren vorhanden, muss er verbrauchsabhängig abrechnen (auch die Kosten der Verbrauchserfassung sind umlagefähig).

Zulässig wäre z. B. auch eine Aufteilung nach der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen.

- Die **Aufzugskosten** sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden. Einen Anspruch darauf haben die im Erdgeschoss wohnenden Mieter/innen jedoch nicht.

- Die **Kosten der maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt. Eventuelle Einnahmen sind abzuziehen.

- Die monatlichen Grundgebühren für das (vom Vermieter zur Verfügung gestellte) **Kabelfernsehen** sind in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Für öffentlich geförderte Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, dass die monatliche Grundgebühr zu gleichen Teilen nur auf die Mieter/innen umgelegt wird, die dem Anschluss zugestimmt haben.

- Die **Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen eines Hauses/einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Achtung! Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

STRASSENREINIGUNG

Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. 7592-4900 oder <http://www.bsr.de>

Berechnung des Kostenanteils

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart muss unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret berechnet werden. Dabei ist die Gesamtwohnfläche oder ggf. die Anzahl der im Haus lebenden Personen anzugeben, damit Sie die Verteilung nachvollziehen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5% = 2500 Euro“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte hingegen so aussehen:

- Gesamtkosten 100.000 Euro, geteilt durch 4000 qm Gesamtwohnfläche = 25 Euro/qm; 25 Euro/qm multipliziert mit 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 2500 Euro Anteil Ihrer Wohnung.
- Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 3000 Euro, geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 100 Euro Anteil pro Wohnung.



GRUNDSTEUER

Der Grundsteuerhebesatz für Grundstücke beträgt 660% des Steuermessbetrags. Dieser bezieht sich auf den Einheitswert.

Für diejenigen Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser im Beitrittsgebiet, für die ein "Einheitswert 1935" noch nicht festgestellt ist, ist die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Ersatzbemessungsgrundlage berechnet und wird in Ostberlin und West-Staaken wie folgt erhoben:

Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage

Jahresbetrag je qm Wohnfläche – Ost-Berlin und West-Staaken:

Wohnungen mit Bad, Innen-WC, Sammelheizung 2,20 Euro

Andere Wohnungen 1,65 Euro

- Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 Euro pro Person; 100 Euro x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 Euro Anteil Ihrer Wohnung.

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, so muss er den von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich dann ein Ihnen zustehendes Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Das Guthaben oder der Nachzahlungsbetrag muss in der Abrechnung angegeben werden.

■ Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Stehen in einem Haus Wohnungen leer, so hat der Vermieter grundsätzlich den Anteil der Betriebskosten zu tragen, der auf diese leer stehenden Wohnungen entfällt. Sie können das in der Betriebskostenabrechnung kontrollieren: Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zugrunde gelegt werden. Sie sollten sich beraten lassen, wenn Sie Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung haben.

■ Was tun mit der Abrechnung?

Prüfen Sie die Abrechnung gründlich. **Eine Abrechnung, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, ist unwirksam** und gilt damit als nicht erteilt. Bleiben Zweifel, sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zahlen oder nicht zahlen?

Einen aufgrund einer unwirksamen Abrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag sollten Sie auf keinen Fall bezahlen. Ihre Zahlung wird sonst als Anerkennung der Abrechnung gewertet. Auch einen für die Zukunft erhöhten Vorschuss sollten Sie dann nicht bezahlen. Fordern Sie Ihren



Vermieter stattdessen auf, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen. Lassen Sie sich unbedingt anwaltlich beraten!

Prüfung der Abrechnung und Belegeinsicht

Sie haben 30 Tage Zeit, die Abrechnung zu prüfen oder prüfen zu lassen. Lassen Sie sich durch kürzere Fristen nicht unter Druck setzen. Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (d.h. in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie werden im Allgemeinen noch als angemessen angesehen). Aber: Einen durchsetzbaren Anspruch auf Übersendung von Kopien haben nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Damit können Sie übrigens auch nicht im Haus wohnende Personen beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, so müssen Sie eine Nachzahlung oder eine erhöhte Vorauszahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb rechtzeitig mit, dass Sie die Unterlagen prüfen wollen.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, so ist eine Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie seine Forderung ausgleichen.

Zurückweisung der Abrechnung

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, sollten Sie die Abrechnung zurückweisen.

Bei Überzahlung Ihrerseits können Sie die Rückzahlung in angemessener Frist verlangen und darauf verweisen, dass Sie bei Nichtrückzahlung den Betrag mit Ihrer übernächsten Miete aufrechnen werden.

■ Ausschlussfrist für Mieter/innen

Auch für Mieter/innen gibt es eine Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung können Sie

bis zum Ablauf eines Jahres nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Aber auch hier gilt: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten, gilt die Ausschlussfrist nicht.

■ Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig werden – sei es wegen sich verändernder Kosten/Preise oder veränderten Verbrauchs im vorangegangenen Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann von jeder der beiden Vertragsparteien, also sowohl vom Vermieter als auch den Mieter/innen, vorgenommen werden. Die Veränderung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein und ist dem anderen Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Abs. 4 und 5 BGB).

Der veränderte Vorauszahlungsbetrag ist mit Beginn (d. h. bis zum dritten Werktag) des übernächsten Monats nach Abgabe bzw. Erhalt der Veränderungserklärung zu zahlen.

■ Verjährung

Die Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten oder Auszahlung eines Guthabens verjähren bei einem bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich drei Jahre nach Erteilung der Abrechnung.

Neben der Verjährung gibt es noch die Verwirkung von Ansprüchen. In beiden Fällen müssen Sie vom Vermieter geforderte Nachzahlungen nicht leisten – können aber auch Guthaben nicht mehr einfordern. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen persönlich beraten lassen.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.

Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 www.bmgev.de