

# Nebenkosten richtig abrechnen

Auch wenn viele schnell den Überblick verlieren: In der **Rechtsprechung** finden sich klare Vorgaben

⚡ Nicht zu Unrecht heißt die Nebenkostenabrechnung im Volksmund die „zweite Miete“. Angesichts der stark gestiegenen Kosten für Öl, Gas und Strom werden nicht selten so hohe Nachzahlungen verlangt, dass viele den Eindruck gewinnen, sie haben für andere mitgeheizt. Und in der Tat ist jede zweite Abrechnung nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes fehlerhaft. Doch nicht immer geschieht dies vorsätzlich: Vielmehr ist die jährliche Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten kompliziert, und so verlieren auch Vermieter leicht den Überblick.

Zunächst stellt die Rechtsprechung vier Anforderungen an eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung. So müssen die Gesamtkosten für die Wohnanlage insgesamt aufgelistet sein. Dann der angewandte Verteilerschlüssel erläutert werden. Drittens müssen die bereits geleisteten Vorauszahlungen dargestellt und – viertens – von den Kosten, die auf den Mieter entfallen, abgezogen werden.

## Nebenkosten nur zahlen, wenn dies so im Mietvertrag vereinbart wurde

Grundsätzlich können Betriebskosten auf den Mieter nur umgelegt werden, wenn eine wirksame vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurde (§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB). Formulierungen wie „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ sind zu ungenau und deshalb unwirksam, wie Gerichte befanden. Der Deutsche Mieterbund vertritt die Ansicht, dass im Mietvertrag alle Nebenkosten einzeln aufzulisten sind, wenn sie der Mieter zahlen soll. Die Rechtsprechung lässt indes auch den Verweis auf den Katalog in § 2 der Betriebskosten-Verordnung zu.

Fehlt eine konkrete Vereinbarung zum Umlageschlüssel, so müssen die Kosten gemäß § 556a Abs. 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt werden. Ausnahme Wasser: Hier ist der Verbrauch erfassbar und sollte dementsprechend abgerechnet werden. In diesem Zusammenhang verweist der

Grundeigentümerverband Hamburg in seinem Verbandsmagazin auf ein wichtiges Urteil des Landgerichts Hamburg. So entschied dieses am 3. Februar 2011 (Az: 334 S 48/10), dass ein Mieter nicht berechtigt ist, die ihm vom Vermieter in Rechnung gestellten Wasserkosten um 15 Prozent zu kürzen, wenn trotz öffentlich-rechtlicher Verpflichtung keine Wasserzähler vorhanden sind und die Abrechnung nach der Größe der Wohnflächen erfolgt ist. Das Landgericht begründete dies mit dem Hinweis auf § 556a BGB, wonach für sämtliche Betriebskosten – mit Ausnahme der Heizkosten, also auch für die Wasserkosten, der Verteilungsmaßstab die Wohnfläche sei. Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Parteien im Mietvertrag einen anderen Verteilungsmaßstab vereinbart haben.

Grundsätzlich zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten nur jene, die laufend an dem Grundstück entstehen. Einmalige Kosten (Reparaturen oder

Modernisierungen) dürfen nicht umgelegt werden, es sei denn, der Mietvertrag enthält eine entsprechende Kleinreparaturklausel.

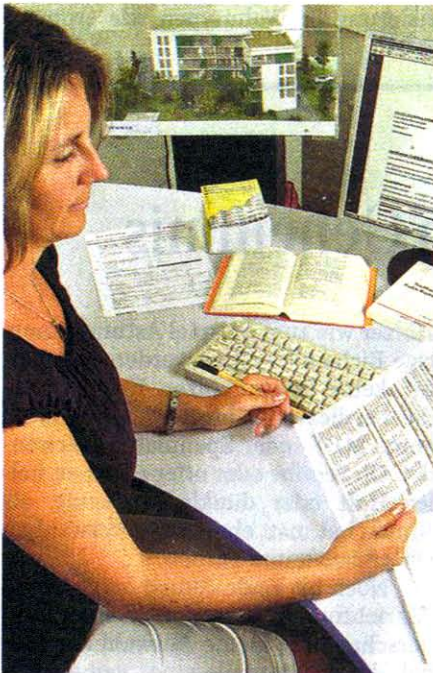
Die Abrechnung darf sich nur auf einen Abrechnungszeitraum von höchstens einem Jahr beziehen. Wichtig: Der Vermieter ist hier nicht an das Kalenderjahr gebunden. Die Abrechnung muss aber spätestens ein Jahr nach dem Ende der Abrechnungsperiode vorliegen, sonst kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr geltend machen. Der Mieter darf indessen, trotz verspäteter Abrechnung, die Auszahlung eines eventuellen Guthabens verlangen, sollte sich dies aus einer zu hohen Vorauszahlung ergeben haben.

## Vorauszahlungen dürfen von Mietern und Vermietern angepasst werden

Kommt es bei der Abrechnung zu einer hohen Rückzahlung, kann der Mieter die monatliche Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe herabsetzen. Umgekehrt darf der Vermieter nach einer zu hohen Nachzahlung die Pauschale nach oben hin anpassen.

Gibt es etwas zu beanstanden, kann der Mieter die Nachforderung in Höhe des streitigen Kostenanteils zurückhalten, wie der Mieterverein zu Hamburg in dem Merkblatt „Nebenkosten – die zweite Abrechnung“ hervorhebt. Der Mieter hat danach das Recht, beim Vermieter die für die Abrechnung zugrunde liegenden Originalbelege einzusehen. Anspruch auf Belegkopien hat er jedoch nur ausnahmsweise.

Wie die Rechtsprechung in Einzelfällen aussieht, listet der Deutsche Mieterbund in der Broschüre „Die zweite Miete. Kosten, Fristen und Aufteilung“ (6 €, unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) bestellbar) auf. Danach kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist und der Vermieter nach Ablauf der Jahresfrist immer noch keine Abrechnung vorgelegt hat, sogar die kompletten Vorauszahlungen zurückverlangen, die er in dem Abrechnungszeitraum gezahlt hat, so der BGH (WuM 2005,337) (be)



Mieter haben Anspruch auf eine Abrechnung Foto: Wüstenrot GmbH