

Die häufigsten Fehler bei der Nebenkostenabrechnung

von Rechtsanwalt Thomas Weiland

Erfahrungsgemäß werden von den Hausverwaltungen nach dem ersten Quartal im neuen Jahr schon häufig die ersten Heiz- und Betriebskostenabrechnungen erstellt und an Wohnungseigentümer bzw. Mieter verschickt. Dabei enden die meisten Abrechnungen mit einer Nachzahlung. Eine kritische Prüfung der Abrechnung ist daher durchaus angebracht, weiß der Verfasser doch aus eigener Praxiserfahrung, dass nahezu jede zweite Abrechnung falsch ist.

Wie muss die Abrechnung aussehen (Mindestvoraussetzungen) ?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muss die Abrechnung folgende Mindestangaben enthalten: Die Angabe des Abrechnungszeitraumes, eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, der Verteilerschlüssel, die Berechnung des Kostenanteils für den einzelnen Mieter und der Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Maßgeblich ist jedenfalls, dass auch ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter in der Lage ist, anhand der Angaben in der Abrechnung den auf ihn entfallenden Kostenanteil rechnerisch nachzuprüfen.

Wie kann ich meine Abrechnung prüfen?

Zunächst sollte anhand des Mietvertrages geprüft werden, ob die in der Abrechnung aufgeführten Betriebskosten auch vertraglich vereinbart sind. Dann sollte man mit Hilfe der Vorjahresabrechnung prüfen, ob Kostenpositionen neu entstanden sind oder ob es bei der ein oder anderen Position unerklärliche Veränderungen, wie z.B. nicht nachvollziehbare Kostensteigerungen gibt.

Häufige Fehlerpositionen

Verwaltungs- und Reparaturkosten sind keine Betriebskosten und muss der Mieter nicht zahlen. Insbesondere Mieter einer Eigentumswohnung finden in ihrer Abrechnung die Position Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten bzw. –rücklagen, wenn der Vermieter die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft einfach an Mieter weiterleitet. Diese Kosten müssen jedoch nur die Eigentümer, nicht die Mieter zahlen.

Wartungskosten, z. B. für einen Fahrstuhl oder die Heizung sind zwar Betriebskosten. Häufig verbergen sich unter dem Begriff aber auch Reparaturkosten, die der Mieter nicht zahlen muss. Das gilt insbesondere bei sogenannten Vollwartungsverträgen, die auch die Durchführung von Reparaturen beinhalten.

Hausmeister sind häufig „Mädchen für alles“, d.h. sie erledigen fast immer auch kleinere Reparaturen und übernehmen oft auch Verwaltungsaufgaben, wenn sie z.B. die Hausordnung oder Handwerker überwachen sollen. Das sind aber keine Betriebskosten, so dass entsprechende Abzüge gemacht werden können. Da zu den typischen Aufgaben eines Hausmeisters auch die Gartenpflege und/oder Treppenhausreinigung sowie Winterdienst gehört, besteht die Gefahr einer möglichen Doppelzahlung dieser Positionen. Hier ist ggf. bei der Hausverwaltung nachzuhaken.

Versicherungen, soweit sie gebäudebezogen sind, wie z.B. Gebäude- und Haftpflichtversicherungen sind Betriebskosten. Nicht aber die Kosten für eine private Haftpflichtversicherung des Vermieters oder für den Verwaltungsbeirat. Auch eine Rechtsschutz-, Hausrat- oder Mietverlustversicherung des Vermieters muss der Mieter nicht zahlen.

Leerstand. Alle Wohnungen in einem Mietshaus, auch eine vom Vermieter selbst bewohnte Wohnung sowie leerstehende Wohnungen sind an den Betriebskosten für das ganze Haus zu beteiligen. Für leerstehende Wohnungen muss der Vermieter die anteiligen Betriebskosten übernehmen. Daher ist Vorsicht geboten, wenn die Gesamtwohnfläche des Hauses plötzlich niedriger ist als im Vorjahr. Dies lässt den Schluss zu, dass die Kosten nur auf die vermieteten Wohnungen umgelegt wurden.

Ungezieferkosten, wie z.B. für die Beseitigung eines Wespennestes und einmalig anfallende Kosten sind keine Betriebskosten. Ebenso wenig umlegbar sind Kosten, die von einer Mietpartei verursacht wurden, wie z.B. eine Rohrverstopfung. Die Kosten einer Rohrverstopfung können auch dann nicht umgelegt werden, wenn man den Verursacher nicht gefunden hat.

Anschaffungskosten für Gerätschaften, wie z.B. Rasenmäher, Schneeschaukeln, Müllbehälter usw. sind keine Betriebskosten.

Grundsätzlich dürfen nur die Kosten in die laufende Betriebskostenabrechnung eingestellt werden, die auch den fraglichen Abrechnungszeitraum betreffen. Alte Rechnungen dürfen nicht in die Abrechnung „hineingeschummelt“ werden.

Daneben gäbe es noch eine Vielzahl weiterer problematischer Kostenpositionen zu benennen, würde aber den Rahmen für diesen Beitrag sprengen. Bei bestehenden Zweifeln an der Richtigkeit der vorgelegten Abrechnung empfiehlt es sich, fachlichen Rat, wie z.B. beim örtlichen Mieterverein, einzuholen.

Der Autor ist zugelassener Rechtsanwalt und seit vielen Jahren in der Mietrechtsmaterie tätig. RA Thomas Weiland ist geschäftsführender Vorsitzender des Mietervereins Augsburg und Umgebung e.V.