



Materialien der WVVB - Wohnraumversorgung Berlin

Betriebskosten - Schulungsmaterial 2021



Impressum



Wohnraumversorgung Berlin

Anstalt öffentlichen Rechts

Schillstraße 10

10785 Berlin

Vertreten durch die Vorstände:

Dr. Ulrike Hamann

Volker Härtig

Verfasser*innen:

Carina Diesenreiter

Dr. Maximilian Vollmer

Auf der Grundlage des Vortrags des Referenten Sebastian Bartels vom Berliner Mieterverein e.V.

Titelbild © Michal Jarmoluk auf Pixabay

Foto S. 5, 29, 31 © STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Berlin, 1. Februar 2022

Inhalt

Was sind Betriebskosten?	6
Entwicklung der Betriebskosten im Vergleich zu den Mietkosten	10
EXKURS: Betriebskosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen	12
Umlage der Betriebskosten auf die Mieter*innen	15
Die Betriebskostenvereinbarung	16
Der Abwälzungsmodus	16
Die Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs 3 BGB	19
Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung	20
Einzelheiten zur Prüfung und Beweislage	24
Der Betriebskostenspiegel	27
Fazit	28
Relevante Berichte	30
Ansprechpartner*innen und Kontakte	32

Mieterratsschulungen der Wohnraumversorgung Berlin

Eine der zentralen Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts ist die Unterstützung und Beratung der Mieterräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Aus diesem Grund führt die Wohnraumversorgung Berlin eine Reihe von Schulungs- und Informationsveranstaltungen für die Mieterräte zu wirtschaftlichen, wohnungs- und mietenpolitischen sowie rechtlichen und organisatorischen Fragen bei der Ausübung ihrer Aufgaben durch.

Die sechste Schulungsveranstaltung widmete sich dem Thema **Betriebskosten**. Die Veranstaltung fand am 2. Dezember 2021, von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr als Videokonferenz statt.

Das vorliegende Schulungsmaterial fasst die im Rahmen der Veranstaltung präsentierten Inhalte zusammen und soll den Mieterräten - aktuellen wie künftigen - als Nachschlagewerk zum Thema dienen. Die Ausführungen basieren auf dem Vortrag von Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Bei der in diesem Schulungsmaterial dargestellten Zahlen handelt es sich um die zum Zeitpunkt der Schulung aktuellen Werte. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Rechtsprechung in diesem Bereich fortwährend ändern kann und bestimmte Aussagen und Darstellung dadurch an Aktualität einbüßen können.



BETRIEBSKOSTEN

Was sind Betriebskosten?

Unter Betriebskosten sind laufende Aufwendungen zu verstehen, die der bzw. dem Vermieter*in durch das Eigentum am Grundstück beziehungsweise durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Mieter*innen haben anteilig für ihre Wohnung anfallende Betriebskosten zu tragen, wenn darüber eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde und es möglich ist, die Betriebskosten auf die Mieter*innenschaft umzulegen. Unterschieden wird in der Abrechnung nach kalten und warmen Betriebskosten, die jeweils zur Nettokaltmiete hinzukommen.

Kalte Betriebskosten sind alle Betriebskosten ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Dazu gehören zum Beispiel Zahlungen für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Grundsteuern, Wasser und Abwasser, Gartenpflege oder die Hauswartstätigkeiten. Es handelt sich also um die laufend anfallenden Unterhaltungs- und Wartungskosten. Warme Betriebskosten sind hingegen Ausgaben für Heizung und Warmwasser.

Jedoch heißt laufend nicht jährlich, also nicht regelmäßig, sondern wiederkehrend! Eine Dachrinnenreinigung, die alle zwei bis vier Jahre fällig wird oder eine Überprüfung von Legionellen, die in noch größeren Zeitspannen durchzuführen ist, können auch zu den Betriebskosten zählen.

Beispiel **Sperrmüll**: Nach BGH-Urteil aus dem Jahr 2010 (VIII ZR 137/09¹) zählen laufende Sperrmüllkosten **zu den Aufwendungen der Müllbeseitigung von Gemeinschaftsflächen** des Mietobjekts, wenn immer wieder Müll abgefahren werden muss, den Mieter*innen rechtswidrig auf Gemeinschaftsflächen abgestellt haben. Nach Ansicht des Gerichts handele es sich insoweit um Kosten der Müllbeseitigung, die der bzw. dem Vermieter*in als Eigentümer*in zwar nicht laufend, aber doch immer wiederkehrend entstehen. Dies gelte zudem **auch dann, wenn der Müll von Dritten (nicht nur durch Mieter*innen) stammt**.

Instandsetzungskosten sind nicht den Betriebskosten zuzurechnen, da diese nicht regelmäßig auftreten. Beispiele hierfür sind Graffitiabeseitigung, einmalige Rattenbekämpfung oder Gartenneuanpflanzung nach einem Sturm.

1 Urteil des VIII. Zivilsenats vom 13.1.2010 - VIII ZR 137/09 - (bundesgerichtshof.de)

Ebenfalls nicht zu den Betriebskosten zählen Reparaturen. In der Praxis zeigt sich beispielweise bei pauschalen Aufzugs-Vollwartungsverträgen ein Problem. Darin sind meist kleine Reparaturkosten enthalten, die von der bzw. dem Vermieter*in häufig nicht herausgerechnet werden, weil dies zu mühselig ist.

Achtung: Eigenleistungen der Vermieterin bzw. des Vermieters (z.B. für Straßenreinigung oder Gartenpflege) dürfen in angemessener Höhe berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV). Erledigt beispielsweise ein Kind der Vermieterin bzw. des Vermieters Aufgaben rund ums Haus, dürfen die Kosten in angemessener Höhe umgelegt werden. Dies ist allerdings nur bei Privatvermieter*innen nachvollziehbar, bei den großen Wohnungsunternehmen ist das nicht zulässig.

Ein Trick, der häufig von großen Wohnungsunternehmen angewandt wird, ist die Beauftragung von Tochtergesellschaften mit der Durchführung von Dienstleistungen. Der Vonovia-Konzern beauftragt beispielsweise eigene Tochtergesellschaften mit Dienstleistungen wie Hausmeister*innen-Tätigkeiten, Winterdiensten oder Gartenpflege. Tochtergesellschaften wie die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH schreiben dann ihre Rechnungen an den Konzern, der die Kosten wiederum den Mieter*innen in Rechnung stellt. Da die Tochterunternehmen häufig weniger abrechnen, als den Mieter*innen in Rechnung gestellt wird, sorgen sie so für konzerneigene Gewinne.

Dies ist unzulässig, da Betriebskosten „durchlaufende“ Kosten sind, die an die Mieter*innen in genau dieser Höhe weitergegeben werden sollen. Sie dürfen nicht dazu dienen, Gewinne zu erzielen. Verwaltungskosten dürften ohnehin nicht auf die Mieter*innen umgelegt werden. Es mangelt an Transparenz: In den Belegen der Betriebskosten wird zwar aufgeschlüsselt, wie viel Quadratmeter Rasen zu welchem Preis gemäht wurde. Für die Mieter*innen ist jedoch entscheidend, welche Kosten der Subunternehmer gegenüber der Vonovia-Tochtergesellschaft abgerechnet hat. Diese Belege werden von der Vonovia nicht gern herausgegeben.

Die Gerichte sehen das Problem unterschiedlich:

Das **Amtsgericht Dresden** bestätigte mit seiner Entscheidung vom 28.01.2021 im Verfahren Az. 142 C 3017/20, dass ein*e Vermieter*in grundsätzlich keinen Gewinn aus Betriebskosten generieren darf. Viele Dienstleistungen werden in der Regel durch Tochterfirmen, die eng mit dem Mutterkonzern verflochten sind, abgerechnet, die tatsächliche Arbeit erbringen jedoch andere Firmen – Subunternehmen. Das Gericht gestand den Mieter*innen deshalb den **Anspruch auf umfassende Belegeinsicht auch in die arbeitsvertraglichen Grundlagen für die Vergütung der Objektbetreuerin bzw. des Objektbetreuers sowie u.a. die Aufstellungen aller Leistungen**, die in Rechnungen von Dienstleister*innen abgerechnet werden sowie einen eventuellen Gewinnabführungsvertrag zwischen den Tochterfirmen der Vonovia und dem Mutterkonzern zu.

Am 18.03.2021 bestätigte nun in einem ersten Urteil auch das Landgericht Dresden (Az. 4 S 271/20²) diesen **Anspruch auf Belegeinsicht in alle Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für das von der Tochtergesellschaft Vonovia Wohnumfeld GmbH beauftragte Subunternehmen** für die Betriebskostenabrechnung 2016/2017.

Auch das **Amtsgericht München** gab dem Mitglied des dortigen Mietervereins recht (Az. 461 C 21735/17³). Der **Wohnungskonzern sei auf Mieter*innenwunsch verpflichtet, die genauen Abrechnungen unter seinen Tochtergesellschaften** etwa für Hausmeister*innendienste **offenzulegen**. Und verurteilte den Konzern, einen Teil der Nebenkosten zu erstatten.

Vor rund einem Jahr urteilte auch der **BGH** zur Frage der **Einsichtnahme von Heizkostenbelegen** eindeutig, dass **Mieter*innen Abrechnungen der Tochtergesellschaften im Detail prüfen dürfen** (BGH VIII ZR 118/19⁴). Die Mieter*innen dürfen dabei auch Rabatte und Ermäßigungen, die nicht aus den Rechnungen hervorgehen, sondern per E-Mail vereinbart wurden oder in anderen Unterlagen der Vermieter*innen dokumentiert sind, einsehen und auf die Betriebskostenabrechnung umlegen.

Grundsätzlich ist Outsourcing von Dienstleistungen per se nichts Negatives, denn in vielen Fällen kann dies für die Mieter*innen sogar kostengünstiger sein. Wichtig ist, dass extern beauftragte Firmen nicht nur günstig, sondern auch gut und zuverlässig arbeiten. Mieter*innen sollten eine schlechte Ausführung bzw. Leistungserbringung der externen Firmen umgehend an die bzw. den Vermieter*in melden und zur Verbesserung der Leistung auffordern.

2 LG_DD_4_S_271-20_AG_DD_147_C_336-19_NKA_Einsicht_Unterlagen_Dritte_geschwaerztcompr.pdf (mieternetzwerk-dresden.de)

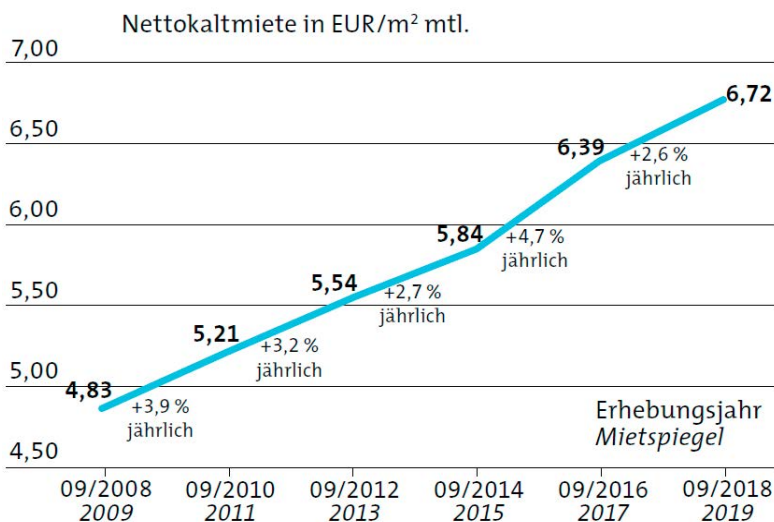
3 Münchner Urteil (461 C 21735/17) | Mieter-Netzwerk

4 Urteil des VIII. Zivilsenats vom 9.12.2020 - VIII ZR 118/19 - (bundesgerichtshof.de)

Es ist jedoch nicht möglich, bis zum Ende der Abrechnungsperiode zu warten, um dann Belege vorzuweisen, die eine mangelhafte Leistung dokumentieren, um dann die Betriebskosten entsprechend zu reduzieren. Neben den Auswirkungen auf die Betriebskosten ist auch darauf zu achten, dass der Servicegedanke und die Erreichbarkeit der Dienstleister*innen für die Mieter*innen gesichert sind.

Entwicklung der Betriebskosten im Vergleich zu den Mietkosten

Um die Entwicklung der Betriebskosten in Relation zur Entwicklung der Mietkosten zu setzen, soll zunächst ein Blick auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zwischen 2009 und 2019 in Berlin geworfen werden. Der Berliner Mietspiegel bildet anhand einer repräsentativen Erhebung die ortsübliche Vergleichsmiete im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand auf Basis der Nettokaltmiete ab.



GEWOS Mietspiegel 2009 und 2015; F + B Mietspiegel 2011 und 2013;
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abbildung 1: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009-2019.
Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S. 701⁵.

Im Mietspiegel 2019 wurde eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 €/qm ausgewiesen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerung um 2,6 % beziehungsweise um 0,33 €/qm gegenüber dem vorherigen Mietspiegel 2017. Dies ist die geringste Anstiegsdynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete seit 2008/09. Zwischen den Erhebungsstichtagen des Jahres 2010 (Mietspiegel 2011) und des Jahres 2018 (Mietspiegel 2019) nahm die ortsübliche Vergleichsmiete um 29,0 % von 5,21 €/qm auf 6,72 €/qm zu.

5 https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf

Im Vergleich zur Mietsteigerung sind die Betriebskosten im selben Zeitraum weniger gestiegen. Zwischen 2010 und 2019 stiegen die Aufwendungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen des BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. um 14,9 % bzw. um 0,22 €/qm. Im neunjährigen Mittel (2010-2019) stiegen die Betriebskosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin jährlich um ca. 2,6 Cent bzw. lediglich um 1,1 % an. (Quelle: BBU-Betriebskostenstudie 2019, S. 10⁶)

Betriebskostenart	2010	2019	Differenz	
			absolut	in Prozent
Grundsteuer	0,28	0,28	0,00	0,0 %
Wasser/Abwasser (inkl. Oberflächen-/Regenwasser)	0,48	0,49	+ 0,01	+ 2,1 %
Straßenreinigung/Müllbeseitigung	0,17	0,23	+ 0,06	+ 35,3 %
Hauswart/Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	0,23	0,28	+ 0,05	+ 21,7 %
Gartenpflege	0,08	0,10	+ 0,02	+ 25,0 %
Beleuchtung	0,05	0,05	0,00	0,0 %
Versicherung	0,07	0,18	+ 0,11	+ 157,1 %
Kabelfernsehen/Antenne	0,09	0,11	+ 0,02	+ 22,2 %
kalte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	1,48	1,70	+ 0,22	+ 14,9 %
warme Betriebskosten *	0,88	0,89	+ 0,01	+ 1,1 %
gesamte Betriebskosten (ohne Aufzug) *	2,36	2,59	+ 0,23	+ 9,7 %

* Die Werte „kalte Betriebskosten“, „warme Betriebskosten“ und „Betriebskosten gesamt“ entsprechen in der Regel nicht der Summe der Einzelwerte, da es sich bei diesen übergeordneten Kostenpositionen um gewichtete Summen der Einzelpositionen handelt. Zudem enthält die Übersicht nicht alle Einzelpositionen.

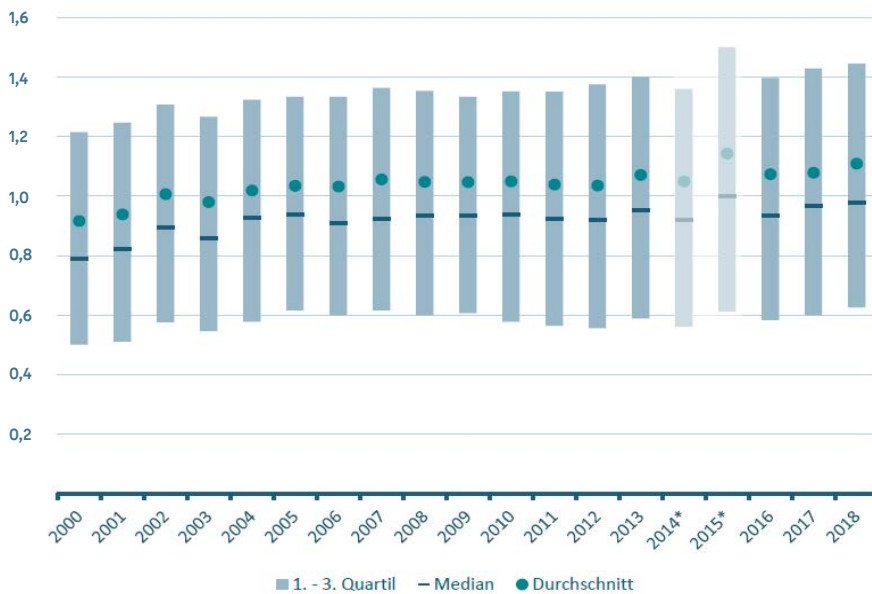
Tabelle 1. Betriebskostenentwicklung in Berlin von 2010 zu 2019 Durchschnitt nach tatsächlichen Betriebskosten-Positionen (Kosten in €/qm im Monat gewichtet nach Wohnfläche).
Quelle: BBU-Betriebskostenstudie 2019, S. 11.

Im Rahmen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)⁷ untersuchte das Institut der deutschen Wirtschaft die deutschlandweite Entwicklung der Betriebskosten zwischen dem Jahr 2000 und 2018. Im Jahr 2000 lag der Median der kalten Betriebskosten bei ca. 0,79 €/qm und der Durchschnitt bei ca. 0,90 €/qm. 2005 lag der Median bereits bei 0,94 €/qm und der Durchschnitt bei 1,03 €/qm, was einem Anstieg von 19 % beziehungsweise 13 % entspricht. Daraufhin folgte eine längere Stagnationsphase, in der sich die kalten Nebenkosten nicht weiter erhöhten. Mitte bzw. Ende der 2010er Jahre begannen die kalten Betriebskosten wieder zu steigen. 2018 lag der Median der kalten Betriebskosten bei 0,98 €/qm und im Durchschnitt bei 1,11 €/qm. Im Vergleich zum Jahr 2000 entspricht dies einem Anstieg von 24 % im Median und 21 % bezogen auf den Durchschnittswert.

⁶ https://bbu.de/sites/default/files/publications/beko_2019_final_web.pdf

⁷ Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung, die bereits seit 1984 läuft. Im Auftrag des DIW Berlin werden jedes Jahr Personen aus Haushalten in ganz Deutschland von unserem Erhebungsinstitut befragt.

Seit dem Jahr 2000 haben sich die kalten Betriebskosten damit im Median jährlich um 2,8 % verteuert.



* Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind.

Tabelle 2. Entwicklungen der kalten Betriebskosten in €/qm 2000 bis 2018

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 35, Daten der Jahre 1984-2018 (SOEP-Core v35), 2019. DOI: 10.5684/soep-core.v35.

EXKURS: Betriebskosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Unterschiedliche Betriebskosten resultieren hauptsächlich aus Verbrauchsschwankungen, Unterschieden im Wohnungsbestand (z. B. Gebäudealter und -zustand, Grad der Ausstattung mit Aufzugsanlagen u. Ä.) sowie Preisveränderungen bei eingekauften Dienstleistungen, bei Energieträgern oder bei Veränderungen von Steuern und Gebühren. Aber es gibt auch Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmen und ihren Standorten. Beispielsweise liegen die Bestände der Gewobag zu etwa Dreiviertel im Westteil Berlins, wo zum Teil höhere Grundsteuern anfallen. Auch unterscheiden sich Straßenreinigungsgebühren aufgrund anderer Reinigungsklassen in den Innenstadtbereichen. Die Höhe der Kosten für Heizung und Warmwasser, der warmen Nebenkosten, hängt wesentlich von der Art der Brennstoffe, den Heizungssystemen, dem persönlichen Wärmebedarf des Miethaushalts, klimatischen Schwankungen sowie der Ausstattung der Wohnung mit oder ohne zentrale Warmwasserversorgung und nicht zuletzt dem energetischen Standard der Gebäude ab.

Die Vielzahl der Einflussfaktoren macht einen Vergleich der Durchschnittswerte zwischen den einzelnen Unternehmen nur eingeschränkt möglich. Auch der Jahresvergleich ist – insbesondere durch die warmen Betriebskos-

ten, bei denen die Wetterbedingungen berücksichtigt werden müssen – nur bedingt aussagekräftig. Dennoch lassen sich über die Jahre Muster bei den Betriebskosten erkennen. Die folgenden Grafiken zeigen die abgerechneten Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche. Die Abbildungen zeigen jeweils das Jahr der Betriebskostenabrechnung, die genannten Kosten entstammen dem jeweiligen Vorjahr. In 2020 werden also rückwirkend die Kosten für 2019 abgerechnet.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die kalten Betriebskosten immer den größeren Teil an den Gesamtbetriebskosten ausmachen. Bei den warmen Betriebskosten fällt auf, dass diese in den letzten fünf Jahren weitgehend stagnierten und nur im Jahr 2020 leicht zunahm. Im Durchschnitt aller sechs Unternehmen haben sich die warmen Betriebskosten von 2016 (0,87 €/qm) zu 2020 (0,85 €/qm) sogar reduziert. In den Abrechnungsjahren 2018 und 2019 lagen sie sogar nur bei 0,80 €/qm.

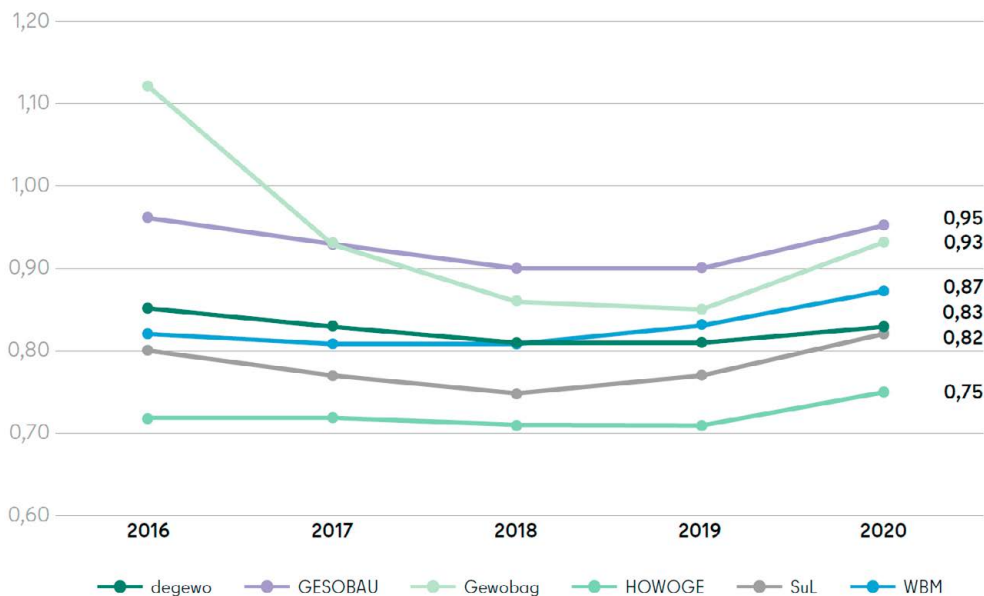


Abbildung 2. Warme Betriebskosten in €/m² Wohnfläche, 2016-2020. Quelle: Wohnraumversorgung Berlin (2021): Wirtschaftlich stabil – sozial orientiert. Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2020. S. 43.

Die kalten Betriebskosten nehmen im Jahresvergleich zu und steigen dabei schneller als die Nettokaltmieten. Zugleich gehen die Kostenunterschiede zwischen den LWU pro qm auseinander. Dies kann ein Hinweis auf unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien sein. Darüber hinaus spielen dabei wie oben erwähnt standortspezifische Unterschiede eine Rolle.

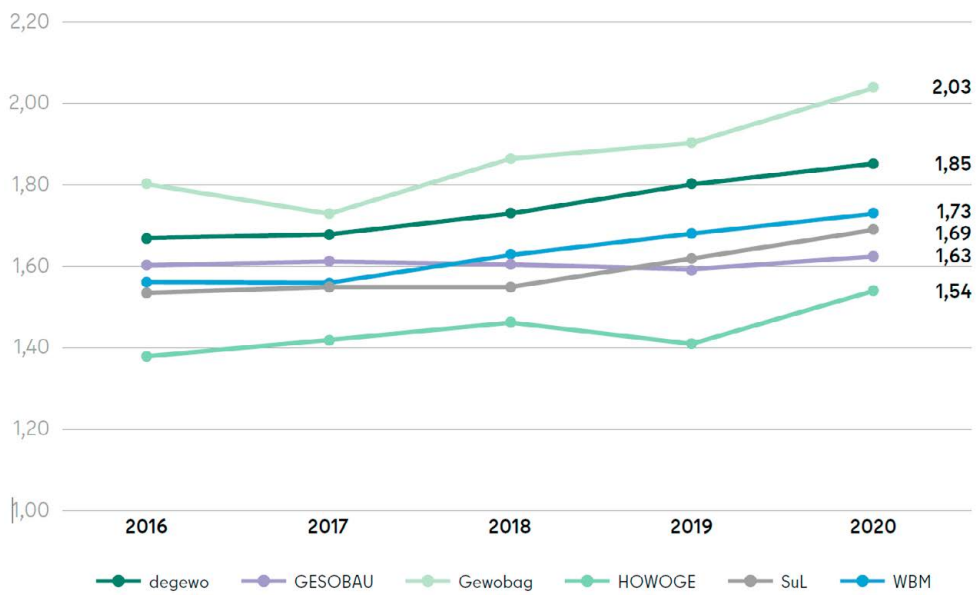


Abbildung 3. Kalte Betriebskosten in €/m² Wohnfläche, 2016-2020. Quelle: Wohnraumversorgung Berlin (2021): Wirtschaftlich stabil – sozial orientiert. Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2020. S. 44.

Umlage der Betriebskosten auf die Mieter*innen

Die Betriebskosten werden entsprechend der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung anteilig auf die Mieter*innen umgelegt. Diesen Automatismus gilt es in manchen Bereichen zu hinterfragen, beispielsweise bei der Umlage der Grundsteuer. 2018 startete der Deutsche Mieterbund eine deutschlandweite Unterschriftenaktion gegen die Abwälzung der Grundsteuer auf die Mieter*innen:

„Die Grundsteuer ist eine Eigentumssteuer. Sie muss deshalb von Hauseigentümern, aber auch von Vermietern bezahlt werden und darf nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden. Wir begrüßen deshalb die Vorschläge von Bundesjustizministerin Katarina Barley, per Gesetz klarzustellen, dass die Grundsteuer nicht auf die Mieter umgelegt werden darf“, kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Pläne der Justizministerin und der SPD. Damit wird eine langjährige Forderung des Deutschen Mieterbundes aufgegriffen.“ (DMB-Presseerklärung Dez. 2018 zur Aktion: „Grundsteuer raus aus BK“)

Die Unterschriftenaktion blieb jedoch erfolglos, was vermutlich mit dem geringen Interesse vieler Mieter*innen an den Betriebskosten zusammenhängt. Der Aufwand lohne sich, jedoch werde dem Thema Nebenkosten bisher mit weitaus größerer Gleichgültigkeit begegnet als anderen mietrechtlichen und -politischen Themen.

Gegner*innen dieser Reform lehnen die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer mit dem Einwand ab, dass Vermieter*innen die abgeschaffte Grundsteuer in der um diesen Betrag erhöhten Miethöhe „verstecken“ werden. Die Grundsteuer sei nach dem Äquivalenzprinzip gedacht als Entgelt für die Nutzung der gemeindlichen Infrastruktur. Es sei daher nur rechtens und angemessen, wenn die Mieter*innen daran beteiligt werden

Eine weitere Reformidee bezieht sich auf die ausschließliche Umlage der verbrauchsabhängigen Betriebskosten, denn nur diese können die Mieter*innen beeinflussen. Dieser Vorschlag resultiert aus der Tatsache, dass viele Vermieter*innen teure Firmen beauftragen und die hohen Kosten direkt an die Mieter*innen durchgereicht werden. Dadurch fehlen Anreize für die Vermieter*innen, kosteneffizient vorzugehen. Als Gegenargument wird auch hier häufig vorgebracht, dass diese Kosten dann in anderen Positionen versteckt werden würden, beispielsweise durch eine Erhöhung der Nettokaltmiete.

Die Betriebskostenvereinbarung

Wichtig ist, was im Mietvertrag steht, denn es braucht immer eine konkrete Vereinbarung zu den Betriebskosten.

Gesetzliche Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB: Der Vermieter hat alle Betriebskosten zu tragen. Zur **Abwälzung** bedarf es daher einer **ausdrücklichen vertraglichen Regelung**, die auch hinreichend bestimmt sein muss, etwa durch **Aufzählung der Umlageposten**.

Jedoch ist die Rechtsprechung deutlich mieter*innenunfreundlicher: Im Mietvertrag genügt der Hinweis auf die sogenannte Anlage 3 zu § 27 der II. BV, beziehungsweise auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV), ohne dass die einzelnen Posten aufgelistet sind, wenn gleichzeitig der monatliche Betriebskostenanteil genannt wird. Eine Ausnahme hiervon stellen die „sonstige Betriebskosten“ (bspw. Dachrinnenreinigung oder Concierge⁸) dar, die im Mietvertrag genau aufgeführt werden müssen.

Nach Erfahrungen des Berliner Mietervereins enthält fast jeder dritte ältere Mietvertrag eine unklare Nebenkostenregelung. Das kann für Mieter*innen, die rechtzeitig die Beratung aufsuchen, vorteilhaft sein. Unklar ausgefüllte Vordrucke gehen nämlich zu Lasten der Vermieter*innen. Allerdings kann dieser meist unerkannte Vorteil durch jahrelange bewusste Handhabung einer ursprünglich unwirksamen Regelung wieder verloren gehen. Juristen sprechen dann von „konkludenter“ (=stillschweigender) Zustimmung. Diese erfolgt, wenn ein*e Mieter*in beispielsweise seit mehr als fünf Abrechnungsjahren entweder Betriebskostenvorschüsse bzw. -nachzahlungen zahlt, obwohl sie bzw. er nicht müsste, oder wenn bestimmte Betriebskostenpositionen zahlt, zu denen es keine vertragliche Verpflichtung gibt.

Der Abwälzungsmodus

Der Betriebskosten-Abwälzungsmodus regelt die Frage, in welcher Form vereinbarte Betriebskosten auf die Mieter*innen abgewälzt werden können. Ob und welche Betriebskosten Mieter*innen zahlen müssen, hängt zuerst von der vereinbarten Mietzinsstruktur ab (§ 536 Abs. 2 BGB).

⁸ Grundsätzlich gilt, dass Mitarbeiter*innen- bzw. Verwaltungskosten nicht auf die Betriebskosten umgelegt werden können. Bei manchen Objekten, v.a. im Neubau, sind Kosten für einen Concierge-Service oder Wachschutz jedoch gerechtfertigt, die jedoch explizit im Mietvertrag unter „sonstige Betriebskosten“ aufgeführt werden müssen.

- **Grundmiete (Nettomiete) plus Umlage aller Betriebskosten:** Alle tatsächlich entstehenden und gesetzlich zulässigen Betriebskosten sind neben der Grundmiete als monatliche Vorschüsse gesondert zu zahlen. Die Vorschüsse werden einmal jährlich abgerechnet (Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB). Nicht in allen Mietverträgen sind Vorschüsse aufgezählt bzw. im Detail geregelt, es muss nur den Hinweis geben, dass Vorschüsse zu leisten sind. Spätestens nach der ersten Abrechnung erfährt die bzw. der Mieter*in wie hoch diese ungefähr sind.
- **Grundmiete (Nettomiete) plus Betriebskostenpauschale:** In Ausnahmefällen kann eine Betriebskostenpauschale vereinbart werden. Diese wird nicht jährlich über die Betriebskosten abgerechnet, sondern mit der Zahlung der monatlichen Pauschale ist alles abgegolten. Mieter*innen können in der Regel keine Auskunft über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten fordern, wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist. Nur, wenn für die Betriebskostenpauschale ein Erhöhungsvorbehalt mietvertraglich vereinbart wurde, kann dieser Betrag bei Anstieg der Betriebskosten nach § 560 BGB erhöht werden. Anderenfalls bleibt er während des gesamten Mietverhältnisses pauschal unverändert.

Die Erhöhung des Betriebskostenanteils in der Miete folgt unterschiedlichen Regeln, je nach Mietzinsstruktur: Entweder erfolgt eine jährliche Betriebskostenabrechnung (bei Umlage aller Betriebskosten) oder es gibt eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale.

Der Umlagemaßstab (= Verteilerschlüssel) regelt die Frage, wie die angefallenen Betriebskosten auf die Mieter*innen des Hauses verteilt werden. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist dies in der Regel die Wohnfläche. Andere Maßstäbe (Personenzahl, Wohneinheiten) sollten kritisch auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden. Entscheidend ist auch hier die mietvertragliche Vereinbarung. Ohne vertragliche Festlegung darf die bzw. der Vermieter*in die kalten Betriebskosten nur nach der Wohnfläche umlegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter*innen abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

Im Regelfall kann die bzw. der Vermieter*in den Maßstab nicht einseitig ändern. Der vertraglich vereinbarte Verteilerschlüssel kann auch nicht durch Mehrheitsbeschluss der Mieter*innen geändert werden. Wenn auch nur

ein*e Mieter*in nicht zustimmt, bleibt es zumindest für sie bzw. ihn bei der bisherigen Regelung. Es ist also – außer bei grob unangebrachter Belastung der Mieter*innen – in der Praxis so gut wie unmöglich, den vereinbarten Verteilerschlüssel zu ändern. Allerdings kann die Vereinbarung über einen Umlagemaßstab auch schlüssig getroffen werden, zum Beispiel indem die Mieter*innen über Jahre widerspruchslos einen von der bzw. dem Vermieter*in neu eingeführten Maßstab akzeptieren (BGH WuM 05, 774). Eine Ausnahme bildet die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung (bspw. bei Kaltwasser).

Der zum 1.9.2001 eingeführte § 556 a Abs. 2 BGB gibt der bzw. dem **Vermieter*in freifinanzierten Wohnraums ein einseitiges Gestaltungsrecht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Betriebskosten**. Die hierfür gegebenenfalls notwendige Installation von Zwischenzählern führt zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Trotz Installation von Wasserzählern ist die Umlage nach einem gemischten Maßstab (ähnlich wie bei der Heizkosten-VO) zulässig.

Die Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB

Die häufigste Form der Betriebskostenabrechnung sind Abschlagszahlungen (Vorschüsse). Die tatsächliche Steigerung (oder Senkung) der Kosten ist aus der jährlichen Abrechnung ersichtlich. An eine ordnungsgemäße Abrechnung gibt es gewisse Anforderungen: Eine Betriebskostenabrechnung muss der bzw. dem Mieter*in schriftlich vorgelegt und zur Überprüfung ausgehändigt werden.

Es muss sich um eine **geordnete Zusammenstellung in übersichtlicher Gliederung** handeln. Erforderlich ist zunächst eine **Aufstellung der Gesamtkosten für die Wirtschaftseinheit**, die unter **Angabe des Verteilerschlüssels** die auf eine Wohneinheit entfallenden Kosten ausweist (vgl. BGH WuM 82, 207).

Neben einer plausiblen Zusammenstellung der Gesamtkosten, der Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung des Verteilerschlüssels, der Berechnung des Anteils der Mieter*innen und des Abzugs der Vorauszahlungen ist eine nachvollziehbare Darstellung der Rechenschritte wichtig. Komplizierte Rechenschritte sind zu erläutern, damit sie rechnerisch überprüfbar werden. Maßgeblich ist dabei das Verständnis einer Durchschnittsmieterin bzw. eines Durchschnittsmieters ohne Fachkenntnisse. Alle Angaben müssen verständlich sein und gegebenenfalls erläutert werden (zum Beispiel Kürzel) sowie plausibel (einleuchtend) erscheinen. Nicht plausibel wären zum Beispiel doppelt so hohe Kosten wie im Vorjahr für die bzw. den Hausmeister*in oder für Versicherungen. Die Amts- und Landgerichte weichen dieses Grundsatzurteil des BGH jedoch immer weiter auf und die Auslegung wieder zunehmend mieter*innenunfreundlicher (bspw. wird davon ausgegangen, dass gewisse Kürzel allgemein bekannt sind).

Einen Sonderfall stellt die Abrechnung einer Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (WEG) dar. Nach der Novelle des WEG-Rechts richtet sich der Abrechnungsmaßstab einer vermieteten Eigentumswohnung nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümer*innen jeweils geltenden Maßstab, soweit dieser nicht grob unangemessen ist. Die Betriebskostenabrechnung kann somit den Kostenaufstellungen in der Jahresabrechnung folgen, soweit die Kosten auf die Mieter*innen umlegbar sind.

Bei Neuverträgen kann die WEG-Abrechnung der Betriebskosten also einfach an die Mieter*innen durchgereicht werden. Eine gesonderte Erfassung

und Berechnung der Betriebskosten entfällt. Diese Novelle wird vom Berliner Mieterverein sehr kritisch gesehen, da sich die Mieter*innen durch die häufig sehr komplexen Abrechnungen durcharbeiten müssen. Bei bestehenden Mietverträgen ist jedoch zu berücksichtigen, dass es auf den dort vereinbarten Umlagemaßstab ankommt. Bei neuen Mietverträgen für Eigentumswohnungen sollte aber gelten, dass entweder kein Abrechnungsmaßstab vereinbart wird oder dass ein Maßstab entsprechend § 556a Abs. 3 BGB⁹ zu vereinbaren ist.

Eine Abrechnung, die vorstehenden Anforderungen nicht genügt, sollten Mieter*innen unter Angabe der Kritikpunkte als nicht ordnungsgemäß und nicht prüffähig zurückweisen. Etwaige Nachforderungen sind bis zur Klärung nicht fällig. Jedoch bedeutet eine Zahlung in der Regel Anerkennung, selbst wenn Fehler in der Abrechnung sind oder, wenn Posten abgerechnet werden, die eigentlich gar nicht abgerechnet werden dürften.

Allerdings ist dies nicht in jedem Fall so (vgl. BGH WuM 06, 150 und WuM 11, 108): Der BGH hat diese Regelung zugunsten der Mieter*innen etwas aufgeweicht. Letztendlich kommt es drauf an wie oft man eine nicht ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung akzeptiert.

Wenn man beispielsweise Kosten, die gar nicht abgerechnet hätten werden dürfen, über einen langen Zeitraum bezahlt, muss dies nicht immer unbedingt einer Anerkennung der Kosten gleichkommen. Werden beispielsweise Kosten für einen Aufzug abgerechnet, der gar nicht vorhanden ist, und realisiert die bzw. der Mieter*in dies erst nach mehreren Jahren, dass Positionen bezahlt werden, die nicht ansatzweise anrechenbar sind, können diese auch nach mehrjähriger Zahlungsdauer noch moniert werden. Bei Unsicherheit empfiehlt sich immer erstmal unter Vorbehalt zu zahlen und dann eine Beratungsstelle aufzusuchen. Jede Vorbehaltszahlung ist eine tatsächliche Zahlung, mit dem Unterschied, dass man sich als Mieter*in zu viel gezahlte Beträge wieder zurückholen kann.

Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung

Zu unterscheiden ist zwischen einer formell unwirksamen Abrechnung („Verstehe ich nicht!“) und einer inhaltlich unwirksamen Abrechnung („Glaube ich nicht!“). Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist eine Betriebskostenabrechnung formell wirksam, wenn aus ihr folgende Mindestangaben ersichtlich sind: eine plausible Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils der Mieter*innen und der Abzug der Vorauszahlungen.

⁹ § 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten: <https://dejure.org/gesetze/BGB/556a.html>

Formell unwirksame Abrechnung kann man theoretisch ignorieren, aber man sollte sie unbedingt in die Beratung schicken und nicht selbst antworten. Wirre, sich widersprechende Betriebskostenabrechnungen, teilweise ohne Abrechnungsschlüssel sind formell unwirksam. Dies ist häufig bei kleinen privaten Vermieter*innen der Fall. Anders bei inhaltlich unwirksamen Abrechnung, um die man sich als Mieter*in kümmern muss. Auch wenn die Abrechnung durch die bzw. den Mieter*in als utopisch und dreist eingeschätzt wird, muss die Betriebskostenabrechnung moniert und um Belegeinsicht geben werden.

Mieter*innen sollten auf Folgenden achten:

1. Abrechnungseinheit

Der Betriebskostenabrechnung muss zu entnehmen sein, welche Wirtschaftseinheit abgerechnet wird. In der Regel ist bspw. eine gemeinsame Beheizung ein signifikantes Merkmal für eine Wirtschaftseinheit. Ist eine solche nicht gegeben, ist die Abgrenzung der Wirtschaftseinheit noch mal kritisch zu prüfen. Theoretisch sind auch unterschiedliche Wirtschaftseinheiten für die Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten denkbar, jedoch ist dies nur in äußerst seltenen Fällen zu begründen.

In sachlich begründeten Fällen kann ein*e Eigentümer*in mehrere Häuser, die einheitlich verwaltet werden, in örtlichem Zusammenhang stehen und einen ähnlichen Standard (bspw. einheitliches Baualter, einheitliche bauliche Struktur, einheitliche Heiztechnik) aufweisen, zu einer Abrechnungseinheit (Wirtschaftseinheit) zusammenfassen und abrechnen.

2. Abrechnungszeitraum

Es ist grundsätzlich für jeweils ein Jahr (12 Monate) abzurechnen. Abrechnungsperioden müssen lückenlos aufeinanderfolgen. Der Abrechnungszeitraum ist auf der Abrechnung zu bezeichnen, vor allem, wenn es sich nicht um das Kalenderjahr handelt. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollten Mieter*innen Abrechnungen über mehr oder weniger als 12 Monate akzeptieren (z.B. bei Erstabrechnung in einem Neubau). In diesen Fällen sind jedoch erhöhte Anforderungen an Plausibilität und Nachvollziehbarkeit zu stellen. Falls Mieter*innen nicht während der ganzen Abrechnungsperiode im Haus gewohnt haben, muss trotzdem über 12 Monate abgerechnet werden. Zusätzlich müssen dann der Nutzungszeitraum und der geringere Kostenanteil hierfür ausgewiesen sein.

3. Abrechnungsfrist

Die Abrechnung ist jährlich zu erstellen, sobald der bzw. dem Vermieter*in alle erforderlichen Daten für die Abrechnung zur Verfügung stehen.

Die vom Sozialen Wohnungsbau bekannte **Ausschlussfrist für Nachforderungen der Vermieter bzw. des Vermieters 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode** wurde mit Wirkung zum 1.9.2001 in das BGB übernommen und gilt nun auch für freifinanzierte Wohnungen (§ 556 Absatz 3 Satz 3 BGB).

Schafft es die bzw. der Vermieter*in nicht, innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung den Mieter*innen zuzuleiten, darf sie bzw. er keinerlei Nachforderungen mehr von den Mieter*innen verlangen. Spätere Korrekturen einer rechtzeitigen und wirksamen Abrechnung dürfen nicht zu einer weiteren Belastung der Mieter*innen führen (BGH WuM 05, 61). Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 muss den Mieter*innen somit bis Ende des Jahres 2021 zugehen. Landet die Abrechnung jedoch erst am 31.12.2021 um 23.00 Uhr im Briefkasten, ist dies aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit, zu der der Briefkasten üblicherweise nicht mehr geleert wird, nicht rechtzeitig. Guthaben kann die bzw. der Mieter*in jedoch auch noch später (nach 12 Monaten) geltend machen.

Die Ausschlussfrist entfaltet allerdings keine Wirkung, wenn die bzw. der Vermieter*in die verspätete Geltendmachung „nicht zu vertreten“ hat, beispielsweise, wenn Auftragnehmer*innen nachweislich zu spät abgerechnet haben.

Wenn die Abrechnung (Abrechnungsjahr 2020) fristgerecht vor Ende des Folgejahres (31.12.2021) eingeht, jedoch offensichtliche Fehler oder Unstimmigkeiten enthält, ist es nicht empfehlenswert, die bzw. den Vermieter*in unmittelbar auf die Fehler hinzuweisen, so dass die Abrechnung noch bis zum Jahresende korrigiert werden kann. Erfolgt der Hinweis an die bzw. den Vermieter*in erst im Januar (01.01.2022), ist es ihr bzw. ihm nicht mehr möglich, die Abrechnung innerhalb der 12-monatigen Frist nach Ende des Abrechnungsjahres zu korrigieren. Eine vermierter*innenseitige Nachforderung ist dann nicht mehr möglich, Guthaben behalten jedoch ihr Gültigkeit.

Für den Fall, dass die bzw. der Vermieter*in bei bestehendem mieter*innenseitigen Guthaben nicht abrechnet, gibt es zwei Möglichkeiten:

- **Aufforderung und Klage:** Guthaben der Mieter*innen gehen durch die 12-monatige Ausschlussfrist nicht verloren. Ist die bzw. der Vermieter*in mit der Abrechnung in Verzug, sollten Mieter*innen sie bzw. ihn schriftlich zur Abrechnung auffordern, vor allem dann, wenn sie über Nachbar*innen oder die bzw. den Verwalter*in wissen, dass eine Abrechnung bereits möglich ist. Mieter*innen haben zudem das Recht, die bzw. den Vermieter*in auf Abrechnung zu verklagen.
- **Zurückbehaltungsrecht:** Als Druckmittel können Mieter*innen ihre monatlichen Abschlagszahlungen vorläufig zurückbehalten (BGH WuM 84, 128). Dies müssen sie (schriftlich) ankündigen. Allerdings empfiehlt sich hier eine vorherige Beratung. Wenn Mieter*innen über einen längeren Zeitraum ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, merken sie nach einer gewissen Zeit, ob die bzw. der Vermieter*in darauf reagiert. Wird das Guthaben trotzdem nicht ausgezahlt, ist irgendwann ein Kipppunkt erreicht, an dem das Einbehalten der Abschlagszahlungen nicht mehr angemessen ist.

Beendet man das Mietverhältnis und hat bspw. zwei Jahre nach Auszug immer noch keine Abrechnung, kann man theoretisch alle Vorschüsse zurück klagen. Die bzw. der Vermieter*in kann die die Abrechnung nachliefern, muss jedoch die Prozesskosten übernehmen. Dies setzt jedoch voraus, dass die bzw. der Mieter*in die bzw. den Vermieter*in ermahnt hat.

4. Vorauszahlungen

Abschlagszahlungen im Abrechnungszeitraum sind von den anteiligen Kosten der Wohnung abzuziehen. Da hier gelegentlich Fehler auftauchen, lohnt es sich, dass die Mieter*innen selbst nachrechnen.

Sind **Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart** worden, so **kann jede Vertragspartei** nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform (§ 126 b BGB) eine **Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen** (§ 560 Abs. 4 BGB; BGH WuM 11, 686).

Wenn die Abrechnung eine Nachzahlung ausweist, besteht eine Erhöhungsmöglichkeit der durch die bzw. den Mieter*in zu leistende Vorauszahlung durch die bzw. den Vermieter*in. Je größer der Nachzahlungsbetrag wird, desto größer wird somit auch der Anreiz, die Abrechnung zu monieren, weshalb es sich empfiehlt, die Vorauszahlung entsprechend anzupassen. Eine Erhöhung aufgrund von erwartbaren Kostensteigerungen, beispielsweise aufgrund der derzeit rasant steigenden Energiepreise, ist jedoch nicht mög-

lich. Es wäre natürlich dennoch wünschenswert, dass Hausverwaltungen oder auch Mieter*innenvertreter*innen die Mieter*innen rechtzeitig auf künftige Preisanstiege hinweisen, damit diese entsprechend vorbereitet sind.

Auch Mieter*innen können ihre Vorschüsse reduzieren, wenn die Abrechnung ein deutliches Guthaben ausweist. Viele Mieter*innen trauen sich jedoch nicht, ihre Vorschüsse zu reduzieren, obwohl eine Reduktion nur dann problematisch ist, wenn man die Abrechnung für unwirksam hält (kann zur Kündigung führen!)

Einzelheiten zur Prüfung und Beweislage

1. Ausschlussfrist

Auch Mieter*innen wurde vom Gesetzgeber eine „Ausschlussfrist“ verordnet. § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB enthält einjährige Ausschlussfrist. Geht die Abrechnung über das Jahr 2020 der bzw. dem Mieter*in beispielsweise am 02.11.2021 zu, läuft die Frist, innerhalb der die bzw. der Mieter*in Belege einsehen kann und Unterlagen sammeln kann, um seine Monierung im Falle eines Gerichtsverfahrens beweisen zu können, am 31.11.2022 ab. Diese Einwendungsausschlussfrist bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter zwölf Monate Zeit hat, die Abrechnung zu überprüfen.

Jedoch gilt, dass Nachforderungen innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung durch die Mieter*innen zu bezahlen sind. Andernfalls gerät man in Verzug mit der Zahlung. Bei Unsicherheit, ob die Abrechnung korrekt ist oder eine Monierung gerechtfertigt ist, empfiehlt sich Zahlung unter Vorbehalt. Dies ermöglicht eine spätere Rückforderung des Betrags, sollten sich dafür innerhalb der 12-monatigen Prüfungsfrist Belege finden. Einwände, die bis zum Ende der Zwölf-Monatsfrist noch nicht erhoben sind, können danach auch nicht mehr geltend gemacht werden. Strittig ist die Praxis, dass das Recht, Einwendungen zu erheben, durch vorbehaltlosen Ausgleich von Betriebskostennachforderungen verloren gehen kann.

Das Guthaben wird unmittelbar nach Erteilung der Abrechnung fällig. Gemäß § 286 Abs. 3 BGB gelangt die bzw. der Vermieter*in mit der Auszahlung des Guthabens 30 Tage nach Zugang der Abrechnung in Verzug. Nach der 30-Tages-Frist können Mieter*innen das Guthaben mit künftigen Mietzahlungen verrechnen. Außerdem stehen ihnen Verzugszinsen zu. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass viele Mietverträge eine Klausel enthalten, wonach die Aufrechnung einen Monat vorher anzukündigen ist.

Nachzahlungsansprüche der Vermieter*innen und Rückerstattungsansprüche der Mieter*innen verjähren drei Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Den Einwand der Verjährung sollten Mieter*innen jedoch nie ohne vorherige Beratung erheben. In einigen Fällen bitten Vermieter*innen die Mieter*innen um die Angabe einer Kontonummer, um das Guthaben auszu zahlen, was jedoch von vielen übersehen wird.

2. Ausschlussfrist und Belegeinsicht

Die bzw. der Mieter*in muss – für jede Betriebskostenart getrennt – die Höhe der Mehrbelastung nachweisen. Zu diesem Zweck können die Belege eingesehen und Auskünfte von der bzw. dem Vermieter*in verlangt werden. Dazu müssen die Mieter*innen nachweislich Beharrlichkeit an den Tag legen und mehrfach auf unterschiedlichen Wegen nachfragen, sollte die bzw. der Vermieter*in dem Anliegen nicht direkt nachkommen. Ist der Firmensitz der Hausverwaltung in Berlin, geht die Rechtsprechung sogar soweit, dass die Mieter*innen vor Ort um Belegeinsicht bitten müssen. Wenn sich die Hausverwaltung außerhalb Berlins befindet, können die Belegkopien auch postalisch verschickt werden. Falls die bzw. der Mieter*in trotz Ausschöpfung dieser Erkenntnismöglichkeiten keine hinreichenden Angaben machen kann, trifft die bzw. den Vermieter*in eine sekundäre Behauptungslast.

Mieter*innen wird geraten, sich durch kurze Fristsetzungen der Vermieterin bzw. des Vermieters nicht unter Druck setzen lassen (Bsp.: „Unterlagen liegen einen Monat zur Einsicht bereit“). Sinnvoll ist es, die Abrechnung des Vorjahres oder die (Vorjahres-) Abrechnung einer vergleichbaren Nachbarwohnung zum Vergleich heranzuziehen. Mieter*innen müssten feststellen, ob gleiche Posten des Vorjahres wieder mit ungefähr gleichen Summen abgerechnet werden.

3. Mehrkosten (Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot)

Tauchen neue Posten in der Abrechnung auf, sollten Mieter*innen in der Beratung klären, ob diese rechtmäßig sind. Preissteigerungen müssen Mieter*innen einkalkulieren, jedoch geben größere Sprünge Anlass zu Misstrauen, denn Vermieter*innen müssen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch die bzw. den Vermieter*in trägt jedoch die bzw. der Mieter*in.

Das heißt, die Mieter*innen müssen nachweisen, dass der Kostensprung eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots darstellt und diese Beweislast wiegt leider schwer. Denn mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Ab-

rechnung übersteige den überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügen Mieter*innen ihrer Darlegungslast nicht. Erschwerend kommt hinzu, dass Vermieter*innen regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen ihre Betriebskostenansätze treffen. Allerdings sind Sprünge über 50 % zweifelhaft in ihrer Notwendigkeit, was die bzw. der Vermieter*in in diesem Fall nachlegen muss, welche Anstrengungen unternommen wurden, um andere preisgünstigere Unternehmen für die Tätigkeit zu finden.

In Fällen eines **Preisanstiegs von mehr als 50 % im Vergleich zum Vorjahr** ist die bzw. der **Vermieter*in verpflichtet, darzulegen, welche Preisverhandlungen er geführt hat** und welche Anstrengungen er unternommen hat, um andere, preisgünstigere Unternehmen für die jeweiligen Tätigkeiten vertraglich zu binden (AG Charlottenburg, Urt. v. vgl. Kammergericht, Urteil vom 12. Januar 2006 - 12 U 216/04, Rn. 15, zitiert nach juris).

Dieses Urteil ist jedoch mit Vorsicht zu genießen, da die Rechtsprechung der Amtsgerichte sehr unterschiedlich ausfällt und bisher keine übergeordnete BGH Rechtsprechung vorliegt.

Der Betriebskostenspiegel

Der Berliner Betriebskostenspiegel, auch Berliner Betriebskostenübersicht¹⁰ genannt, erscheint alle zwei Jahre zeitgleich mit dem Berliner Mietspiegel. Er ist jedoch kein Teil des Berliner Mietspiegels und ist auch rechtlich nicht mit diesem vergleichbar. Dennoch bietet er in Berlin die einzige Orientierung, weshalb er in der Beratungspraxis Anwendung findet. Der Betriebskostenspiegel gibt eine untere und obere Spanne sowie einen Mittelwert an. Die Datengrundlage reicht zwei Jahre zurück, weshalb die Preissprünge oft enorm sind (bspw. bei den Versicherungskosten). Eine Überschreitung des Oberwerts hat jedoch (nur) eine Indizwirkung für die Unwirtschaftlichkeit.

Auch der Deutsche Mieterbund veröffentlicht jährlich einen Betriebskostenspiegel. Der BGH führt aus, dass...

... einem **Betriebskostenspiegel** jedenfalls dann **kein Beweiswert** zukommt, **wenn dieser** - wie der Betriebskostenspiegel des DMB - **auf überregional ermittelten Durchschnittskosten beruht**. Maßgeblich hierfür ist die Erwägung, dass sich gerade die **kommunalen Gebühren von Gemeinde zu Gemeinde stark unterscheiden** mit der weiteren Folge, dass aus einem überregional ermittelten Durchschnittswert kein Rückschluss auf ein unwirtschaftliches Handeln der Vermieterin bzw. des Vermieters möglich ist.

Der Betriebsspiegel des DMB darf deshalb nicht für Berlin, das im bundesweiten Vergleich der Betriebskosten sehr weit oben rangiert, herangezogen werden.

¹⁰ <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/>

Fazit

Das Thema Betriebskosten und deren Abrechnung begegnet den Mieterräten und Mieterbeiräten in ihrer Arbeitspraxis häufig. Viele Mieter*innen wenden sich mit Fragen zu ihren Betriebskostenabrechnungen an die Mieter*innenvertreter*innen. Diese können zwar keine Rechtsberatung leisten, dennoch ist es wichtig, dass sie einen guten Überblick über das Thema haben und die grundlegenden Fragen der Mieter*innen einordnen können.

Obwohl es sich bei Unstimmigkeiten im Bereich der Betriebskosten meist um kleine Beträge handelt, summieren sich die wiederkehrenden Kosten über die Jahre. Je genauer die Mieter*innen ihre Abrechnung prüfen und je mehr sie nachfragen, desto eher ist anzunehmen, dass die Hausverwaltungen Betriebskostenabrechnungen noch sorgfältiger und nachvollziehbarer erstellen.

Die Mieter*innenvertreter*innen sind häufig die erste Anlaufstelle für Mieter*innen. Daher ist es wichtig, dass die Mieterräte und Mieterbeiräte einen Überblick über die grundsätzlichen Regelungen zu Betriebskosten haben, um den Mieter*innen eine erste Hilfestellung geben zu können. Die vorliegenden Schulungsmaterialien sollen hierfür Unterstützung bieten. In komplexen Fällen sollte jedoch immer auf eine professionelle Rechtsberatung verwiesen werden.



RELEVANTE BERICHTE

Relevante Berichte

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

- Betriebskostenstudie (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://bbu.de/publikationen?type=16>

Investitionsbank Berlin (IBB)

- Wohnungsmarktbericht (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: <https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>

Wohnraumversorgung Berlin (WVB)

- Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen (erscheint jährlich)
Online verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_fachcontrolling.shtml

Berliner Mieterverein e.V.

- Infoblatt zum Thema umlagefähige Betriebskosten
Online verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-85-umlagefaehige-betriebskosten-oder-nebenkosten-das-duerfen-vermieter-abrechnen.htm>
- Infoblatt zum Thema Betriebskostenabrechnung
Online verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-86-betriebskosten-betriebskostenabrechnung-belegeinsicht-umlage-auf-den-mieter.htm>



**ANSPRECHPARTNER*INNEN
UND KONTAKTE**

Ansprechpartner*innen und Kontakte

Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Vorstandsmitglieder der Wohnraumversorgung Berlin - AÖR

Dr. Ulrike Hamann

Volker Härtig

Referent*innen

Carina Diesenreiter

E-Mail: carina.diesenreiter@sensw.berlin.de

Tel.: 030-2639399-15

Dr. Maximilian Vollmer

E-Mail: maximilian.vollmer@sensw.berlin.de

Tel.: 030-2639399-19