

Betriebskosten im Wohnraummietrecht

von Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Stefan Zeidler

Kassel

www.mietrecht-rechtsanwalt.de

| | |
|--|----------|
| Einführung | 5 |
| Grundsatz der Kostentragungspflicht für Betriebskosten | 5 |
| Betriebskostenpauschale oder Vorauszahlungen | 6 |
| Betriebskosten | 6 |
| Laufende Kosten | 6 |
| Einzelne Kosten | 6 |
| Öffentliche Lasten des Grundstücks | 7 |
| Kosten der Wasserversorgung | 7 |
| Kosten der Entwässerung | 7 |
| Kosten für Heizung | 7 |
| Kosten für Warmwasser | 7 |
| Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen | 7 |
| Kosten für Personen- oder Lastenaufzüge | 7 |
| Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 8 |
| Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 8 |
| Kosten der Gartenpflege | 8 |
| Kosten der Beleuchtung | 9 |
| Kosten der Schornsteinreinigung | 9 |
| Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung | 9 |
| Kosten für den Hauswart | 9 |
| Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelanschluss | 9 |
| Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege | 9 |
| Sonstige Betriebskosten | 9 |
| Eigenleistung des Vermieters | 10 |
| Neue Betriebskosten | 10 |
| Grundsatz der Wirtschaftlichkeit | 10 |
| Definition | 11 |
| Durchsetzen | 11 |
| Abrechnung | 12 |

| | |
|---|-----------|
| Formelle Wirksamkeit | 12 |
| Materielle Wirksamkeit | 13 |
| Fristen | 13 |
| Abrechnungszeitraum | 13 |
| Abrechnungsfrist | 13 |
| Einwendungsfrist | 13 |
| Verjährungsfrist | 14 |
| Leerstand | 14 |
| Abrechnungsunterlagen | 15 |
| Abrechnungserstellung | 16 |
| Leistungsabrechnung | 16 |
| Abrechnung nach Rechnungen | 16 |
| Ausgabenabrechnung | 16 |
| Auswahl durch den Vermieter | 16 |
| Verteilung der Kosten | 16 |
| Verteilerschlüssel | 17 |
| Ermittlung des Gesamtergebnisses | 17 |
| Heizkosten | 18 |
| Heizkostenverordnung | 18 |
| Erfassung des Verbrauchs | 18 |
| Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung | 18 |
| Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme | 19 |
| Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser | 19 |
| Kosten der Heizung | 19 |
| Brennstoffkosten | 19 |
| Heiznebenkosten | 20 |
| Betriebsstrom | 20 |
| Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege | 20 |
| Wartungskosten | 20 |

| | |
|--|-----------|
| Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes | 20 |
| Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz | 20 |
| Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung | 20 |
| Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung | 21 |
| Kosten einer Verbrauchsanalyse | 21 |
| Keine Heiznebenkosten | 21 |
| Sonderfall KWK-Anlage | 21 |
| Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten | 21 |
| Abrechnung von Warmwasserkosten in Ausnahmefällen | 22 |
| Kürzungsrecht | 23 |
| Betriebskosten und Mietminderung | 23 |
| Betriebskosten und Steuern | 24 |
| Differenzierung | 25 |
| Grenzen | 25 |
| Anerkannte Leistungen | 25 |
| Steuererklärung vor Betriebskostenabrechnung | 25 |
| Antrag auf Fristverlängerung | 26 |
| Vorjahreskosten einbeziehen | 26 |
| Steuererklärung und Widerspruch | 26 |
| Kosten selbst ermitteln | 26 |
| Nachweis der Lohnkosten | 26 |

1 Einführung

Betriebskosten werden oft als die „zweite Miete“ bezeichnet. Fast jeder Mieter hat schon mit ihnen zu tun gehabt. Durch steigende Kosten bei Energie und öffentlichen Abgaben wird die monatliche Belastung der Mieter immer höher. Es folgt oft Streit zwischen Mieter und Vermieter über die Bezahlung.

Ob man von Betriebskosten oder Nebenkosten spricht, spielt an sich keine Rolle. Der Gesetzgeber hat eine Betriebskostenverordnung ins Leben gerufen. Daher wird hier im Folgenden nur von Betriebskosten die Rede sein. Die Betriebskosten umfassen alle Kosten, die zum „Betrieb“ einer Mietwohnung anfallen, also auch die Heizkosten. Zur besseren Unterscheidung wird daher zwischen „kalten Betriebskosten“ und „Heizkosten“ getrennt.

2 Grundsatz der Kostentragungspflicht für Betriebskosten

Ganz zu Anfang stellt sich die Frage, wer die Betriebskosten zu tragen hat. Das Gesetz nennt dazu ganz eindeutig den Vermieter. In §535 Abs. 1 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) heißt es: „Er [der Vermieter] hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen“. Trotzdem zahlt die Mehrheit der Mieter regelmäßig die Betriebskosten. Das OLG Düsseldorf schreibt in einem Beschluss vom 10.05.2007 (Az. I 24 U 204/06): „Die gesetzliche Regel ist die Warm- oder Bruttomiete. Eine Abweichung hiervon durch Überbürdung weiterer Kosten auf den Mieter bedarf stets einer klaren, inhaltlich bestimmten Vereinbarung“. Der Gesetzgeber hat in §556 Abs. 1 Satz 1 BGB die Möglichkeit eröffnet, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Voraussetzung ist eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter. Diese wird in der Regel im Mietvertrag stehen. Im Umkehrschluss heißt das, wenn im Mietvertrag nichts über die Betriebskosten geregelt ist, muss der Mieter diese auch nicht bezahlen. Findet sich hingegen eine Regelung, kommt es darauf an, ob diese wirksam ist. Früher waren die Gerichte sehr streng bei den Anforderungen an eine wirksame Vereinbarung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat aber festgestellt: „Für die Überwälzung von Betriebskosten genügt die Vereinbarung, dass der Mieter ‚die Betriebskosten‘ tragen soll (so auch BGH, Urt. v. 10.02.2016, Az. VIII ZR 137/15). Damit ist regelmäßig gemeint, dass der Mieter sämtliche umlagefähigen Betriebskosten tragen soll. Es ist sogar unschädlich, wenn in einem Formularvertrag sowohl die Variante ‚Betriebskostenpauschale‘ als auch die Variante ‚Betriebskostenvorauszahlung‘ angekreuzt ist“ (BGH, Beschl. v. 07.06.2016, Az. VIII ZR 274/15). Es muss also lediglich der Wille erkennbar sein, dass der Mieter die Betriebskosten tragen soll.

Tipp: Bereits im Mietvertrag die monatlichen Beträge für „Grundmiete“, „Vorauszahlungen für Betriebskosten“ und „Vorauszahlungen für Heizkosten“ getrennt auflisten und die Gesamtsumme daraus als monatliche „Bruttomiete“ nennen.

Fehlt eine Vereinbarung, aber der Mieter zahlt trotzdem jahrelang vorbehaltlos die Betriebskosten, stellt sich die Frage, ob dies eine Vereinbarung ersetzt. Der BGH unterscheidet bei der Antwort. Geht es um die Frage, ob der Mieter überhaupt Betriebskosten übernehmen muss, reicht ein sogenanntes schlüssiges Verhalten nicht aus, um eine Vereinbarung zu ersetzen. Wenn aber der Mieter grundsätzlich einzelne Betriebskosten bereits tragen muss und vorbehaltlos zum Beispiel für eine Dachrinnenreinigung zahlt, sieht die Lösung des BGH anders aus. Wer nach mehr als 9 Jahren einzelne Positionen zahlt, muss diese auch in Zukunft übernehmen.

Problem „Lockmiete“: Der Vermieter nennt im Mietvertrag bewusst niedrige Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, um die monatliche Bruttomiete möglichst klein erscheinen zu lassen. Bei der ersten Betriebskostenabrechnung folgt eine hohe Nachzahlung für den Mieter. Der BGH hat dazu entschieden, dass es kein Vertrauen des Mieters auf die Kostendeckung der Vorauszahlungen gibt. Der Mieter muss auch hohe Nachzahlung leisten (BGH, Urt. v. 11.2.2004, Az. VIII ZR 195/03).

3 Betriebskostenpauschale oder Vorauszahlungen

In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass der Mieter eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten zu leisten hat. Das Geld wird dann beim Vermieter treuhänderisch verwaltet. Der Vermieter muss darüber einmal im Jahr abrechnen, sonst ist es zurückzuzahlen.

Möchte man sich die Arbeit mit der Abrechnung sparen, könnte die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale in Frage kommen. Einigen sich Mieter und Vermieter auf eine Pauschale, besteht für beide das Risiko, dass die Zahlungen entweder nicht ausreichen oder zu hoch sind. Eine Rückforderung wäre dann aber ausgeschlossen. Sofern im Mietvertrag keine Anpassung der Pauschale vorgesehen ist, kann diese nicht einseitig vom Mieter oder Vermieter verlangt werden. Dann müsste der Vertrag mit Zustimmung beider Seiten verändert werden.

Eine wichtige Ausnahme von der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale bilden die Heizkosten. Diese sind grundsätzlich immer nach Verbrauch zu berechnen. Selbst wenn im Mietvertrag eine Pauschale für die Heizkosten vereinbart wurde, ist diese Regelung ungültig. Die Heizkostenverordnung sieht in §2 HeizkostenV vor, dass die Regelungen den Vereinbarungen vorgehen. Ausnahme von der Ausnahme ist ein Haus mit nicht mehr als 2 Wohnungen, wovon eine von dem Vermieter selbst bewohnt wird.

4 Betriebskosten

Welche Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in §556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt. Danach sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigtem durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. In Satz 3 wird auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) verwiesen, die für die Aufstellung der Betriebskosten von Bedeutung ist. Dort findet sich in §1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV dieselbe Definition von Betriebskosten wie in §556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

4.1 Laufende Kosten

Entscheidend ist in dieser Definition das Wort „laufend“. Denn nur wiederkehrende Kosten können Betriebskosten sein.

Beispiel: Vermieter V lässt die Betriebskostenabrechnung von einer Firma aufstellen. Die Kosten dafür teilt er unter „Verwaltung“ auf die Mieter auf. Außerdem rechnet er unter „Treppenhaus“ die Kosten für neue Lampen auf jeder Etage ab. Im Garten hat er den Zaun reparieren lassen. Auch diese Kosten rechnet er anteilig ab.

In §1 Abs. 2 BetrKV sind Kosten genannt, die nicht Betriebskosten sind. Dazu zählen die Kosten der Verwaltung und die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung. Wenn der Vermieter die Abrechnung von einer Firma erstellen lässt und dafür Kosten zahlen muss, kann er diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen. Auch die Kosten der eigenen Verwaltung, wie Büromaterial, Computer, Fahrtkosten, muss der Vermieter aus eigener Tasche zahlen. Reparaturen und Neuanschaffungen haben in der Betriebskostenabrechnung nichts zu suchen. Die Mieter von V müssten also die im Beispiel genannten Kosten nicht zahlen.

4.2 Einzelne Kosten

In §2 BetrKV zählt der Gesetzgeber konkrete Betriebskosten auf, die der Vermieter auf den Mieter umlegen kann. Ist im Mietvertrag nur allgemein geregelt, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat, kann der Vermieter alle in §2 BetrKV genannten Kosten abrechnen. Oft ist in Mietverträgen ein Verweis auf §2 BetrKV zu finden. Dann gilt nichts anderes. Es kommt aber vor, dass in manchen Mietverträgen konkrete einzelne Kostenpositionen genannt oder angekreuzt sind. In diesen Fällen muss der Mieter auch nur diese Kosten übernehmen.

Tipp: Im Mietvertrag nur generell die Betriebskosten oder einen Verweis auf §2 BetrKV nennen. Dann die BetrKV kopieren und als Anlage an den Vertrag hängen.

4.2.1 Öffentliche Lasten des Grundstücks

Zu den öffentlichen Lasten des Grundstücks gehört insbesondere die vom Eigentümer zu zahlende Grundsteuer.

4.2.2 Kosten der Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung umfassen beispielsweise die Grundgebühren für das Kaltwasser, Kosten für gemietete Zähler, Eichkosten, die Kosten des Wasserverbrauchs und die Kosten für eine Wasseraufbereitung nebst Aufbereitungsstoffen.

Bei den Wasserzählern ist streng zu unterscheiden, ob diese im Eigentum des Vermieters stehen, also gekauft sind oder ob der Vermieter diese Geräte gemietet hat. Nur die Kosten für die Gerätemiete dürfen auf den Mieter umgelegt werden.

4.2.3 Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören alle Kosten der Grundstücksentwässerung, also auch Kosten für versiegelte Flächen, Regenwassereinleitung und Entwässerungspumpen.

4.2.4 Kosten für Heizung

Unter den Kosten für die Heizung sind alle Kosten zusammengefasst, die für die Erwärmung von den Mieträumen anfallen. Im Einzelnen sind das zum Beispiel Brennstoffkosten und deren Lieferkosten, Stromkosten für die Heizung, Kosten für Bedienung und regelmäßige Wartung, Kosten der regelmäßigen Überprüfung und Einstellung durch eine Fachkraft, die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten für die Immissionsschutzmessung sowie Kosten für Gerätemiete von Verbrauchserfassungsgeräten.

Miteinfasst sind auch Kosten für die Belieferung mit Wärmeenergie (Fernwärme) und Kosten für die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.

Einzelheiten zu diesem Komplex folgen im Kapitel „Heizkosten“.

4.2.5 Kosten für Warmwasser

Soweit eine eigene Anlage zur Warmwasserbereitung vorhanden ist, werden die Kosten für deren Betrieb gesondert geregelt. Umzulegen sind die Kosten für das aufgeheizte Wasser, soweit das nicht bereits unter „Kosten der Wasserversorgung“ einbezogen ist. Die weiteren Kosten entsprechen im Wesentlichen denen der „Kosten für Heizung“. Hierher gehören auch die Kosten für die Überprüfung auf Legionellen, soweit dies für das Haus verpflichtend ist.

4.2.6 Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Der „Regelfall“ einer Zentralheizung ist, dass diese einerseits die Räume erwärmt und das Warmwasser bereitet. Es wird unter diesem Punkt nur klargestellt, dass bei solchen Anlagen dieselben Kosten auf die Mieter verteilt werden können, wie bereits unter „Kosten der Heizung“ und „Kosten für Warmwasser“ genannt.

An dieser Stelle ist bereits darauf hinzuweisen, dass die Abrechnung dieser Kosten nach der Heizkostenverordnung eine Trennung in Kosten der Heizung und Kosten für Warmwasser vorsieht. Dazu mehr im Kapitel „Heizkosten“.

4.2.7 Kosten für Personen- oder Lastenaufzüge

Zu verteilen sind beispielsweise die Kosten für den Betriebsstrom, die Wartung, Überprüfung und Reinigung. Anteilig muss jeder Mieter im Haus für den Aufzug zahlen, unabhängig davon, ob er ihn nutzt oder nicht.

4.2.8 Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Die Kosten der Straßenreinigung sind von den Mietern anteilig zu zahlen. Dazu zählen Kosten, die die Gemeinde in Rechnung stellt. Aber auch privatrechtliche Verträge mit Dienstleistern sind von den Mietern zu zahlen.

Für die Müllbeseitigung kann eine einheitliche Gebühr pro Tonne anfallen. Es kann aber auch eine getrennte Grundgebühr und eine weitere Gebühr pro Tonne berechnet werden. Auch regelmäßige Müllentsorgung durch ein privates Unternehmen können auf die Mieter umgelegt werden. Soweit Müllpressen oder ähnliche Geräte vorhanden sind, dürfen auch deren Wartungs- und Betriebskosten umgelegt werden.

4.2.9 Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Die Kosten der Gebäudereinigung betreffen alle gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und der Fahrkorb eines Aufzugs. In vielen Mietverträgen ist die Gebäudereinigung direkt auf die Mieter übertragen. Dann dürfen keine Kosten über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Problem „der faule Mieter“: Im Haus von V sind 10 Wohnungen vermietet. In jedem Mietvertrag ist die Reinigung des entsprechenden Teils des Treppenhauses auf die jeweiligen Bewohner übertragen. Es ist geregelt, dass für den Fall der Nichtreinigung durch die Mieter, der V eine Firma beauftragen kann. Mieter M ist faul und weigert sich, die Treppenhausreinigung selbst durchzuführen. V beauftragt eine Firma mit der Reinigung und legt die Kosten in der Betriebskostenabrechnung um. M darf die Betriebskostenabrechnung um die Position Treppenhausreinigung kürzen. Auch wenn es sich um regelmäßige Kosten handelt, sind die Reinigung des Treppenhauses keine Betriebskosten, da die Pflicht zur Reinigung bei den Mietern liegt. V geht trotzdem nicht leer aus. Er muss diese Kosten als „Schadensersatz“ gegen M geltend machen und M die Kosten in einem gesonderten Schreiben mitteilen.

Ähnlich verhält es sich mit den Kosten der Ungezieferbekämpfung. Ist im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Pflicht zur Ungezieferbekämpfung übernimmt, muss er die Kosten selbst tragen, wenn er innerhalb seiner Wohnung einen Befall mit Ungeziefer bekämpft. Tritt das Ungeziefer in den gemeinsam genutzten Teilen des Gebäudes auf, ist der Vermieter in der Pflicht und muss die Kosten tragen. Diese kann er auf die Mieter verteilen, wenn es sich um regelmäßig wiederkehrende Kosten handelt. Ein einmaliger Befall wäre nicht über die Betriebskosten umzulegen.

4.2.10 Kosten der Gartenpflege

Wenn ein Garten oder eine „gärtnerisch angelegte Fläche“ vorhanden ist, kann der Vermieter die Kosten für deren regelmäßige Pflege auf die Mieter verteilen. Zu den hier genannten Flächen gehören auch Spielplätze und die Pflege und Wartung der Spielgeräte oder die Erneuerung von Sand. Neue Anpflanzungen sind generell keine Betriebskosten.

Beispiel: Der Vermieter V ist dem Aufruf der Naturschützer gefolgt und pflanzt auf seine Rasenfläche Obstbäume an. Dies wäre eine Neuanpflanzung, die nicht als Betriebskosten anzusehen wäre.

Allerdings erlaubt die BetrKV ausdrücklich das Verteilen der Kosten für die Erneuerung von Gehölzen und Pflanzen auf die Mieter.

Beispiel: Der Vermieter V ist stolz auf seinen Vorgarten mit Blumen und Stauden. Regelmäßig pflanzt er einjährige Blumen an den Wegrand. Im Winter ist eine Staude erfroren, die er im Frühjahr durch eine neue ersetzt. Die Kosten hierfür darf er auf die Mieter verteilen.

Zu den Kosten für die Gartenpflege zählen auch die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Neben der Straßenreinigung kann der Vermieter also auch die Reinigung der Wege auf dem Grundstück auf die Mieter verteilen.

Wenn der Mietvertrag die Gartenpflege durch die Mieter vorsieht, dann sind diese für die regelmäßigen leichten Arbeiten verpflichtet und daher von der Zahlung über Betriebskosten befreit.

Problem „Der Mieter ohne Garten“: Um das Haus des V herum ist ein gepflegter Garten. Der Mieter M im ersten Obergeschoss darf laut Mietvertrag den Garten nicht nutzen. Trotzdem verteilt V Kosten der Gartenpflege auf den M. Dieser wird er wohl zahlen müssen, da die Kosten als Betriebskosten unabhängig von einer Nutzung sind.

4.2.11 Kosten der Beleuchtung

Die Kosten der Beleuchtung umfassen die Energiekosten für Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung gemeinsam genutzter Räume im Gebäude. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht zusätzlich Kosten für die Reparatur der Beleuchtung, wie der Austausch von Glühbirnen, auf die Mieter verteilt wird.

4.2.12 Kosten der Schornsteinreinigung

Die Kosten der Schornsteinreinigung sind im Wesentlichen die Kehrgebühren. An sich gehören sie zu den „kalten“ Betriebskosten. Es ist jedoch möglich, diese Kosten bei der Abrechnung über die Heizkosten einzubeziehen.

4.2.13 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Für den Eigentümer gibt es eine Vielzahl an Versicherungen, die auf das Gebäude, das Grundstück oder ihn selbst bezogen sind. Auf den Mieter zu verteilen sind jedoch nur die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, die Kosten einer Glasversicherung, die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder eines Aufzuges.

Tipp: Der Versicherungsumfang sollte überprüft werden. Sind gefahrerhöhende Momente im Gebäude (zum Beispiel eine Bäckerei im Erdgeschoss), kann dies die Kosten gegen Feuerschäden erhöhen. Die Mehrkosten dürfen nicht auf die Mieter verteilt werden.

4.2.14 Kosten für den Hauswart

Die Mieter tragen anteilig die Kosten für den Hauswart. Dazu gehören der Verdienst, die Sozialleistungen sowie sonstige geldwerte Leistungen. Die Hauswartkosten sind wahrscheinlich die am häufigsten für Fehler anfällige Position. In der BetrKV ist ausdrücklich geregelt, dass keine Hauswartkosten umverteilt werden dürfen, die sich zum Beispiel auf Reparaturen – auch Schönheitsreparaturen – oder Instandhaltung beziehen. Zudem dürfen Kosten nicht doppelt angesetzt werden, wenn der Hauswart zum Beispiel die Heizung bedient oder das Gebäude reinigt und diese Kosten bei den entsprechenden Positionen bereits abgerechnet worden sind. Sobald der Hauswart eine Reparatur durchführt, müssen die Kosten dafür gesondert vergütet werden.

4.2.15 Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelanschluss

Ist eine Gemeinschaftsantennenanlage (zum Beispiel eine „Satellitenschüssel“) oder ein Breitbandkabelanschluss vorhanden, dürfen die Kosten dafür als Betriebskosten umgelegt werden. Alle Mieter können an den Kosten beteiligt werden, unabhängig von deren Nutzung. Allein das Bereitstellen der Anlage löst eine Kostenbeteiligung aus. In einigen Fällen ist vom Eigentümer eine Gebühr für die Kabelweitersendung nach dem Urhebergesetz fällig. Diese kann ebenfalls auf die Mieter verteilt werden.

4.2.16 Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Diese Kosten betreffen zum Beispiel eine von der Gemeinschaft der Bewohner nutzbare Waschmaschine. Deren Strom-, Wasser- und Wartungskosten sind dann als Betriebskosten zu verteilen.

4.2.17 Sonstige Betriebskosten

Mit den sonstigen Betriebskosten sollen Sonderfälle abgedeckt werden, die bei der bisherigen Aufzählung nicht erfasst sind. Dies können zum Beispiel Kosten für ein gemeinsam genutztes Schwimmbad oder eine Sauna sein. Wichtig ist,

dass die sonstigen Betriebskosten konkret im Mietvertrag genannt sind. Es darf nicht nur vereinbart werden, dass „der Mieter die sonstigen Betriebskosten zu tragen hat“. Es müsste im Vertrag zum Beispiel stehen, dass der Mieter die Kosten des Betriebs eines Schwimmbades zu tragen hat. Die „sonstigen Betriebskosten“ sind kein Auffangtatbestand für alles, was bei Vertragsschluss vergessen worden ist.

Beispiele für sonstige Kosten sind die Dachrinnenreinigung (BGH, Urt. v. 07.04.2004 – Az. VIII ZR 167/03) oder der Elektrocheck (BGH, Urt. v. 14.2.2007 in NZM 2007, 282). Die Kosten für Wartung von Feuerlöschern sind an sich kein umlagefähiger Aufwand, selbst dann nicht, wenn sie zum Heizungsraum gehören (müssen). Sie lassen sich weder nach der Heizkostenverordnung, noch nach §2 Nr. 4 BetrKV der Heizungsanlage zuordnen. Bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung sind sie jedoch als sonstige Betriebskosten nach §2 Nr. 17 BetrKV ansetzbar.

Keine sonstigen Betriebskosten sind zum Beispiel Nutzerwechselgebühren (BGH, Urt. v. 10.11.2007 – Az. VIII ZR 19/07).

Wartungskosten von Rauchwarnmeldern dürfen als sonstige Betriebskosten umverteilt werden, auch wenn diese in Altverträgen nicht genannt sind. Sie sind infolge einer Modernisierung erstmalig entstanden (AG Lübeck, Urt. v. 05.11.2007, Az. 21 C 1668/07; LG Magdeburg, Urt. v. 27.09.2011, Az. 1 S 171/11). Die Rechtsprechung tendiert dahin, dass Kosten der Gerätemiete nicht umlagefähig sind, da sie nicht zur Verbrauchserfassung dienen (LG Hagen, Urteil vom 04.03.2016 – 1 S 198/15). Daher erscheint es sinnvoll, die Rauchwarnmelder zu kaufen und die Kosten durch eine Modernisierungsmieterhöhung zu decken.

4.3 Eigenleistung des Vermieters

Häufig werden die Leistungen, die zu den Betriebskosten gerechnet werden, von Dritten erbracht, die dem Vermieter eine Rechnung stellen. Der Vermieter kann aber auch eigene Leistungen als Betriebskosten auf die Mieter verteilen, wenn er etwa selbst regelmäßig den Rasen mäht oder das Gebäude reinigt. Nach §1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV darf der Eigentümer oder Erbbauberechtigte den Betrag ansetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere Unternehmers, angesetzt werden könnte. Es ist sinnvoll, wenn sich der Vermieter mehrere Vergleichsangebote von Unternehmern einholt und sich dann an deren Angebotsbeträgen orientiert. Dabei ist darauf zu achten, dass die Umsatzsteuer nicht angesetzt werden darf. Ausschlaggebend ist also nur der Nettobetrag des Angebots. Die Angebote sollte der Vermieter für spätere Nachfragen der Mieter dokumentieren und aufbewahren. Es bietet sich an, nach Leistung der Arbeiten einen Eigenbeleg auszustellen und zu den Unterlagen der Betriebskosten zu nehmen.

4.4 Neue Betriebskosten

Bei langjährigen Mietverträgen kommt es vor, dass neue Betriebskosten entstehen, die bei Abschluss des Mietvertrags nicht vorgesehen waren. Eine Klausel im Mietvertrag, wie etwa „Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“ hat der BGH für gültig erklärt (BGH, Urt. v. 27.09.2006 in ZMR 2007, 25 f). Es dürfen aber nur tatsächlich neu eingeführte Betriebskosten damit gemeint sein und nicht schlicht „vergessene“ Betriebskosten.

4.5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Ein wichtiger, aber zu oft vernachlässigter, Grundsatz betrifft die Wirtschaftlichkeit. In §556 Abs. 3. Satz 1 BGB ist geregelt: „Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten“.

4.5.1 Definition

Dieser Grundsatz basiert auf der Tatsache, dass der Vermieter mit den Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebskosten fremdes Vermögen verwaltet. Daher wird von ihm verlangt, dass er sparsam mit dem Geld umgeht. Er muss bei der Entstehung und Erhöhung von Betriebskosten ein wirtschaftlich vernünftiges Maß anlegen.

Wirtschaftlich unsinnige Ausgaben sind zu vermeiden, wie etwa ein in Vollzeit angestellter Hauswart in einem Zweifamilienhaus, eine Versicherung gegen Erdbeben, wenn mit einem Erdbeben in dieser Gegend nicht zu rechnen ist. Solche Kostenpositionen wären vom Mieter nicht zu zahlen.

Bei den an sich sinnvollen Betriebsausgaben hat der Vermieter darauf zu achten, dass die Kosten in einem vernünftigen Rahmen bleiben. Er hat regelmäßig zu überprüfen, ob es günstigere Alternativen gibt. Beispielsweise bei Dauerschuldverhältnissen wie den Versicherungen oder Wartungsverträgen, aber auch bei Energielieferverträgen (Strom, Gas). Insbesondere dann, wenn ein Unternehmer die Preise erhöht, ist ein Vergleich mit Mitbewerbern geboten. Dabei muss der Vermieter nicht zwingend den billigsten Anbieter auswählen. Er darf auch Erwägungen, wie etwa die Zuverlässigkeit des Unternehmens oder die Qualität der Ausführung, in seine Überlegungen einfließen lassen. Als Faustformel gilt, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verletzt ist, wenn die Kosten um 20% höher liegen als der übliche Marktpreis (AG Köln in WuM 2001, 515; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 98, 1465).

4.5.2 Durchsetzen

Die Kontrolle des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit liegt bei dem Mieter. Dieser muss die Betriebskostenabrechnung auf mögliche Geldverwendung überprüfen. Dazu ist zwingend Einblick in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen, um Informationen über das Unternehmen zu erlangen, welches die Leistung erbracht hat und über den Umfang der erbrachten Leistungen. Ob der Mieter darüber hinaus das Recht hat, in die Verträge des Vermieters mit dem Unternehmen zu schauen, ist strittig. Es wird allerdings mehrheitlich abgelehnt, da in §259 Abs. 1 BGB geregelt ist, dass bei dem Nachweis einer ordentlichen Vermögensverwaltung lediglich Belege vorzulegen sind. Dennoch sollte der Mieter versuchen, Einblick in die Verträge zu erlangen.

Indizien für überteuerte Leistungen bietet der Betriebskostenspiegel, der jährlich vom Deutschen Mieterbund veröffentlicht wird. Die Statistik enthält Daten zu den Betriebskosten bei vermieteten Wohnungen innerhalb Deutschland. Berechnet werden die Kosten pro Quadratmeter pro Monat.

Beispiel: Der Mieter M hat eine Wohnung mit 65 qm gemietet. Für das Jahr 2014 soll er anteilig 47,19 € für Allgemeinstrom und 145,86 € für Versicherungen zahlen. Er rechnet wie folgt nach

Allgemeinstrom $47,19 \text{ €} : 65 : 12 = 0,0605 \text{ €}$

Versicherung $145,86 \text{ €} : 65 : 12 = 0,187 \text{ €}$

Im Betriebskostenspiegel von 2014 liest er, dass für Allgemeinstrom 0,05 € und für Versicherungen 0,17 € pro qm pro Monat errechnet worden sind. Damit liegt der Vermieter bei dem Allgemeinstrom etwa 21% und bei den Versicherungen etwa 10% über dem Durchschnitt. In Bezug auf den Allgemeinstrom liegt der Verdacht nah, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verletzt ist. Bei den Versicherungen wird es wohl günstige Alternativen geben. M wird daher die Unterlagen zu diesen beiden Kostenpositionen anfordern.

Wenn nach Einsicht in die Unterlagen feststeht, dass der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verletzt hat, sollte er unbedingt darauf hingewiesen werden. Oft steckt keine böse Absicht sondern nur Unaufmerksamkeit dahinter. Der Mieter hat das Recht, die Kostenposition zu kürzen. Allerdings darf er nicht einfach einen Wert, zum Beispiel aus dem Betriebskostenspiegel ansetzen, diesen von der Position des Vermieters abziehen und die Differenz einbehalten. Er ist gefordert, selbst alternative Angebote einzuholen und damit den marktüblichen Preis zu ermitteln (BGH, Urt. v. 06.7.2011, Az. VIII ZR 340/10). Diesen Wert darf er in die Betriebskostenabrechnung einsetzen. Ihm steht ein Schadensersatzanspruch nach §§280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB, gerichtet auf Freihaltung von unnötigen Kosten, gegen den Vermieter zur Seite (BGH, Urt. v. 28.11.2007, Az. VIII ZR 243/06).

In jedem Fall liegt die Darlegungs- und Beweislast beim Mieter (BGH, Urt. v. 06.7.2011, Az. VIII ZR 340/10). Zur Durchsetzung dieses Anspruchs ist vom Mieter eine große Hürde zu überwinden. Dazu kommt, dass nach bisheriger Rechtsprechung der Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit innerhalb der Einwendungsfrist nach §556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend gemacht werden muss (LG Karlsruhe, Urt. v. 30.03.2012, Az. 9 S 506/11, umstritten!).

4.6 Abrechnung

Im Regelfall leisten die Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung. Der Vermieter hat dadurch keinen Vermögenszuwachs, er ist lediglich Verwalter des Vermögens. Erst mit der Abrechnung über die Betriebskosten und der Genehmigung der Mieter hat er die Pflicht zur Vermögensverwaltung erfüllt.

4.6.1 Formelle Wirksamkeit

Nach §556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Der BGH verlangt, dass die Abrechnung von einem rechtlich und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildeten Laien nachvollziehbar und überprüfbar sein muss. Es ist eine geordnete Zusammenstellung von Ausgaben zu erstellen, die folgende Punkte im Mindestmaß enthalten muss:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der Verteilerschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Darüber hinaus darf die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr als 12 Monate umfassen (Abrechnungszeitraum). Ausnahmsweise darf ein Vermieter einmalig über einen kürzeren Zeitraum abrechnen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Abrechnung formell wirksam. Früher galten strenge Regeln für die formelle Wirksamkeit. In der Tendenz zeigt sich der BGH aber immer weniger streng. Das zeigt sich auch in der kompletten Wendung des BGH zur Frage der „unechten Gesamtkosten“.

Beispiel: Vermieter V beauftragt eine Firma mit der Wartung des Aufzugs. Dabei wird festgestellt, dass ein Bauteil defekt ist und repariert werden muss. Die Rechnung lautet auf 596,67 €. Darin enthalten ist das Ersatzteil mit einem Preis von 134,56 €. Weitere Kosten sind in Bezug auf den Aufzug nicht entstanden. In der Abrechnung über die Betriebskosten setzt V als Gesamtkosten für den Aufzug 462,11 € an, weil er ja nur die Wartung auf die Mieter verteilen darf. Der Mieter M wehrt sich gegen die Betriebskostenabrechnung.

Da der Vermieter im Beispiel einen korrigierten Betrag als Gesamtkosten angesetzt hat, verwendet er „unechte Gesamtkosten“. Der BGH sieht darin heute keinen formellen Fehler (BGH, Urteil vom 20.1.2016, AZ: VIII ZR 93/15). Im Rahmen der Frage nach der Verständlichkeit einer Betriebskostenabrechnung ist dem Vermieter dennoch zu empfehlen, den internen Rechenschritt, also die Korrektur der Gesamtkosten, an anderer Stelle zu erläutern. Besser wäre es, wenn der Vermieter zwei getrennte Rechnungen, eine über die Wartung, eine über die Reparatur, erhalten würde. Es dürfte aber auch ausreichen, wenn sich aus der Rechnung selbst deutlich ergibt, dass ein Anteil am Betrag auf Reparaturen und ein Anteil auf die Wartung entfallen.

In der Entscheidung des BGH vom 19.07.2017 (Az. VIII ZR 3/17) hat er erneut betont, dass keine zu hohen Anforderungen an die Formalia gestellt werden dürfen. Entscheidend sei allein, ob die Angaben in der Betriebskostenabrechnung es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Für den Mieter bedeutet eine (immer selten werdende) formell fehlerhafte Abrechnung, dass er darauf keine Nachzahlungen leisten muss und die künftigen Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten kann, bis er eine formell wirksame Betriebskostenabrechnung erhält.

4.6.2 Materielle Wirksamkeit

Die Betriebskostenabrechnung muss inhaltlich richtig sein. Sie darf keine falschen Zahlen oder Rechenfehler enthalten. Es dürfen keine Kostenpositionen enthalten sein, die nicht auf die Mieter zu verteilen sind.

Die Überprüfung der materiellen Wirksamkeit setzt in der Regel Einsicht in die Abrechnungsunterlagen voraus. Nur dann kann der Mieter Fehler aufspüren. Ausnahmen sind offensichtliche Fehler, wie etwa die Kostenposition „Mietverwaltung“, unter der Verwaltungskosten abgerechnet werden soll. Allgemein gilt, dass kleinere materielle Fehler vom Mieter selbst korrigiert werden dürfen. Er darf das Abrechnungssaldo neu berechnen und zum Beispiel Nachzahlungen dadurch kürzen. Er darf allerdings nicht die Zahlung der gesamten Abrechnung verweigern, wenn nur einzelne Kostenpositionen aus seiner Sicht falsch sind.

4.6.3 Fristen

Für die Betriebskostenabrechnung gibt es mehrere Fristen zu beachten. Dies gilt für Vermieter wie auch für Mieter.

4.6.3.1 Abrechnungszeitraum

Grundlage für die Betriebskostenabrechnung ist der Abrechnungszeitraum. Damit ist der Zeitraum gemeint, über den die Kosten abgerechnet werden. Der Abrechnungszeitraum darf nie länger als 12 Monate sein. Ausnahmsweise darf der Vermieter einmalig einen kürzeren Abrechnungszeitraum auswählen, wenn er einen Grund dafür nennt, zum Beispiel bei einem Vermieterwechsel. Wie die 12 Monate bezogen auf das Jahr verteilt werden, spielt keine Rolle. Oft wird als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr oder die Heizperiode (üblicherweise vom 1. Oktober bis zum 30. April) gewählt. Es ist auch möglich, für die kalten Betriebskosten und die Heizkosten getrennte Abrechnungszeiträume zu wählen.

4.6.3.2 Abrechnungsfrist

Nach §556 Abs. 3, Satz 3 BGB ist die „Abrechnung [...] dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen“. Versäumt der Vermieter diese Frist, ist seine Abrechnung nicht richtig. Er kann allerdings keine Nachzahlungen von dem Mieter verlangen. Endet die Abrechnung außerhalb der Frist mit einem Guthaben für den Mieter, darf dieser die Auszahlung verlangen. Es ist daher für Mieter zu empfehlen, dass sie eine Abrechnung verlangen, auch wenn die Abrechnungsfrist bereits verstrichen ist. Es empfiehlt sich aber auch für den Vermieter eine Abrechnung nach Abrechnungsfrist zu erstellen. Denn nur mit einer Abrechnung darf er über das vorausbezahlte Geld des Mieters verfügen. Ohne die Abrechnung würde der Mieter das Recht erhalten, entweder die künftigen Vorauszahlungen einzubehalten (BGH, Urt. v. 29.03.2006, Az. VIII ZR 191/05) oder die bereits geleisteten Vorauszahlungen zurückzuverlangen (BGH, Urt. v. 09.03.2005, Az. VIII ZR 57/04; BGH, Urt. v. 26.09.2012, Az. VIII ZR 315/11).

Tipp: Der Vermieter sollte die Abrechnung nicht kurz vor Ende der Abrechnungsfrist erstellen. Das Ausschöpfen der gesamten Frist birgt Gefahren. Es kann ein Problem mit der Zustellung geben. Wenn der Vermieter beispielsweise die Abrechnung 1 Woche vor Ende der Frist an den Mieter schickt und erst nach 2 Wochen feststellt, dass der Mieter nicht gezahlt hat, kann er nicht erneut zustellen, falls der Mieter einwendet, er habe die Abrechnung nicht erhalten. Denn die Zustellung an den Mieter muss der Vermieter beweisen. Da man in der Regel nicht sofort ein Einschreiben mit Rückschein versendet, ist es besser, wenn man zum Beispiel spätestens einen Monat vor Ablauf der Frist die Abrechnung per Post versendet und nach 2 Wochen bei dem Mieter nachfragt. Auf die Information hin, die Abrechnung sei nicht angekommen, hat der Vermieter dann genug Zeit, um die Abrechnung erneut und diesmal sicher zu versenden oder persönlich zu übergeben. Außerdem können kleine Fehler, auch zu Gunsten des Vermieters, korrigiert und eine korrigierte Abrechnung erstellt werden, wenn bis zum Ablauf der Frist genügend Zeit eingeplant ist.

4.6.3.3 Einwendungsfrist

Wenn der Mieter eine Betriebskostenabrechnung erhält, dann beginnt für ihn die Einwendungsfrist zu laufen. Gemäß §556 Abs. 3, Satz 5 BGB gilt: „Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.“ Das Fristende fällt nach §192 BGB dabei immer auf den letzten Tag des 12. Monats nach Erhalt der Abrechnung, wenn die Frist in Monaten angegeben ist. Das ist allerdings bislang strittig, so dass manche Gerichte die Einwendungsfrist taggenau berechnen. Im Zweifel sollte daher die Frist nie ganz ausgeschöpft werden..

Beispiel: Mieter M bekommt die Betriebskostenabrechnung am 07. Oktober 2016. Seine Einwendungsfrist endet daher mit Ablauf des 31. Oktober 2017. Bei taggenauer Abrechnung wäre die Frist schon am 08. Oktober 2017 abgelaufen.

Der Mieter kann zwar auch mündlich Einwendungen erheben. Aber aus Gründen der Beweisbarkeit sollten diese schriftlich mitgeteilt werden. Es ist unzulässig, wenn der Mieter ganz pauschal behauptet, die Abrechnung enthält Fehler. Er muss eine Begründung liefern, was meist erst nach Einsicht in die Abrechnungsunterlagen möglich ist. Durch die Begründung soll dem Vermieter eine Überprüfung und Korrektur ermöglicht werden. Eine Pflicht zur Einsicht in die Belege besteht für den Mieter nicht. Der Vermieter muss also jedem Hinweis des Mieters auf Fehler nachgehen.

Stellt der Mieter fest, dass der Vermieter wiederholt Fehler in seinen Abrechnungen hat, dann muss der Mieter seine Einwendungen stets erneut und gegen jede neue Abrechnung wiederholen. Er kann sich nicht darauf berufen, dass er eine Einwendung bereits vor Jahren erhoben hat (BGH, Urt. v. 12.5.2010, Az. VIII ZR 185/09).

Problem: „Einwendung nach Zahlung“: Der Mieter soll auf eine Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung leisten. Er überweist den Betrag an den Vermieter. Nach einem halben Jahr hört er in einem Beitrag in einer TV-Verbrauchersendung, dass viele Vermieter fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen erstellen. Er rechnet nun nach und stellt tatsächlich fest, dass er eine deutlich kleinere Nachzahlung leisten müsste.

Wenn der Mieter vorbehaltlos zahlt und später innerhalb der Einwendungsfrist einen Fehler bemerkt, dann kann er die Differenz zurückverlangen. Der BGH hat entschieden, dass eine vorbehaltlose Zahlung keine Akzeptanz der Abrechnung bedeutet (BGH, Urt. v. 11.1.2007, Az. VII ZR 165/05).

4.6.3.4 Verjährungsfrist

Weit weniger für die Praxis bedeutsam, aber dennoch zu beachten, ist die allgemeine Verjährungsfrist. Sie ist von demjenigen zu beachten, der etwas von einem anderen fordern kann.

Endet die Abrechnung beispielsweise auf eine Nachzahlungspflicht des Mieters, dann beginnt für den Vermieter die Verjährung am Ende des Jahres zu laufen, in dem er die Abrechnung an den Mieter gesendet hat. Die Verjährung tritt dann nach 3 Jahren ein.

Beispiel: Vermieter V sendet dem Mieter M die Betriebskostenabrechnung am 07.10.2016. Er schreibt hinein „Bitte zahlen Sie den Nachzahlungsbetrag von 123,45 € bis zum 07. November 2016 auf mein Konto“. Mit Ablauf des Jahres 2016 beginnt die Verjährungsfrist und sie endet mit Ablauf des 31.12.2019.

Gleiches gilt für den Mieter, für den ein Guthaben errechnet worden ist, welches der Vermieter nicht sofort auszahlt. Verjährungsbeginn ist am Ende des Jahres, in dem er die Abrechnung erhalten hat. Lässt er 3 weitere Jahre verstreichen, kann der Vermieter anschließend die Auszahlung des Guthabens unter Hinweis auf die Verjährung ablehnen.

4.6.4 Leerstand

Steht eine Wohnung im gesamten Abrechnungszeitraum oder in einem Teilzeitraum leer, dürfen die Kosten nicht auf die übrigen Mieter verteilt werden. Die Wohnung muss in die Abrechnung einbezogen werden, als wäre sie bewohnt. Das betrifft insbesondere die verbrauchsunabhängigen Kosten. Wenn Kosten nach Personen zu verteilen sind, dann gibt es keine allgemeingültige Berechnung (BGH, Beschl. v. 08.01.2013, Az. VIII ZR 180/12). Möglich ist, mit einer fiktiven Personenzahl zu rechnen. Das kann eine Person („der Vermieter“) oder die Durchschnittszahl der zu erwartenden Mieter sein. Davon muss im Einzelfall abgewichen werden, wenn es gute Gründe gibt. Den entsprechenden Kostenanteil aus der Betriebskostenabrechnung trägt der Vermieter selbst. Der BGH lässt bei Wasserkosten eine Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten zu, bei der im Leerstand nur die Grundkosten anfallen.

4.6.5 Abrechnungsunterlagen

Der Vermieter muss für die Aufstellung der Betriebskosten sämtliche Abrechnungsunterlagen sammeln und aufbewahren. Das sind insbesondere Gebührenbescheide, Rechnungen, Quittungen, alternative Angebote, Eigenbelege.

Es besteht keine Pflicht des Vermieters, die Abrechnungsunterlagen zur Abrechnung beizufügen. Allerdings haben die Mieter das Recht, in die Abrechnungsunterlagen Einblick zu nehmen. Der Umfang des Einsichtsrechts bezieht sich auf die unmittelbaren Abrechnungsunterlagen, nicht auch auf die Verträge, die der Vermieter geschlossen hat (BGH, Urt. v. 03.07.2013, Az. VIII ZR 322/12).

Zur Ausübung des Rechts muss der Mieter den Vermieter dazu auffordern, dass er ihm Einblick in die Unterlagen gewährt. Es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, die Unterlagen zu kopieren und zu versenden. In der Regel darf der Vermieter verlangen, dass der Mieter zu ihm nach Hause kommt und dort die Unterlagen einsieht. Gleiches gilt für eine Wohnungsverwaltung, zu deren Geschäftssitz der Mieter gehen muss. Der Mieter darf sich Notizen machen. Er darf auch Fotos von den Belegen anfertigen (AG München, Urt. v. 21.09.2009, Az. 412 34593/08; LG Potsdam, Urt. v. 17.08.2011, Az. 4 S 31/11).

Von dem vorgenannten Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen. Die erste trifft zu, wenn der Vermieter an einem anderen Ort als der Mieter wohnt. So soll es nicht zumutbar sein, wenn der Mieter in eine andere Stadt reisen müsste. Die zweite Ausnahme liegt vor, wenn es einer der Parteien persönlich nicht zumutbar ist, die Einsicht am Ort des Vermieters vorzunehmen, weil zum Beispiel Gebrechlichkeit (AG Dortmund, Urt. v. 12.10.2011, Az. 411 C 3364/11) oder ein heillosen Streit zwischen den Parteien vorliegt. Diese Ausnahme ist zum Teil umstritten.

Wenn eine der Alternativen vorliegt, können die Abrechnungsunterlagen an den Mieter versendet werden. Das darf natürlich auch ohne eine der Ausnahmen zwischen den Parteien auf freiwilliger Basis passieren. Es bietet sich dann an, dass der Mieter genau die Abrechnungsposten benennt, zu denen er die Unterlagen haben möchte. Der Vermieter darf für seinen Aufwand beim Kopieren und Versenden eine kleine Kostenpauschale erheben und sogar verlangen, dass diese als Vorschuss zu zahlen ist.

Sollte der Vermieter ein berechtigtes Verlangen auf Einsicht in die Unterlagen verweigern, dann hat der Mieter die Möglichkeit, die künftigen Vorauszahlungen zurückzuhalten. Theoretisch könnte er auch auf Herausgabe der Unterlagen klagen. Doch das ist in der Regel nicht wirtschaftlich und Einzelfällen vorbehalten.

Damit Abrechnungsunterlagen erstellt werden können, ist in vielen Fällen die Mitwirkung des Mieters erforderlich. Das betrifft vor allem das Ablesen von Verbrauchserfassungsgeräten (Zählern). Der Mieter muss dulden, dass diese in seinen Räumen von einem Dritten abgelesen werden. Er muss den Zugang zur Wohnung ermöglichen. Dazu muss der Vermieter das Ablesen in der Regel 10–14 Tage vorher ankündigen. Ein Aushang im Hausflur reicht aus. Ist der Mieter zum Ablesetermin verhindert, dann muss ein zweiter Termin vereinbart werden, dessen Kosten der Vermieter zu tragen hat. Erst wenn der Mieter schuldhaft seine Mitwirkung verweigert, hat der Vermieter einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des Mehraufwandes bei der Ablesung.

Das Ergebnis der Ablesung soll dem Mieter spätestens nach einem Monat mitgeteilt werden (§6 Abs. 1 Satz 2 HeizkostV). Eine Ausnahme davon liegt vor, wenn das Ergebnis der Ablesung in den Räumen des Mieters eine längere Zeit ablesbar bleibt (§6 Abs. 1 Satz 3 HeizkostV). Das ist oft der Fall bei elektronischen Heizkostenverteilern.

Soweit verbrauchsabhängige Kosten durch Ablesen erfasst werden, sollte das Erfassen der Zählerstände zeitnah am Ende des Abrechnungszeitraumes geschehen.

4.6.6 Abrechnungserstellung

Sind alle Unterlagen zusammengetragen, kann der Vermieter die Abrechnung erstellen. Dazu sind für alle Kostenpositionen zunächst die Gesamtkosten zu ermitteln. Das bereitet keine Schwierigkeiten, wenn die Leistungszeiten aller Abrechnungen in den Abrechnungszeitraum fallen.

Beispiel: Vermieter V rechnet die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr (=Abrechnungszeitraum) ab. Im vergangenen Jahr hat er pro Quartal $\frac{1}{4}$ der Grundsteuer gezahlt. Die Haftpflichtversicherung rechnet jährlich für das Kalenderjahr ab. Der Allgemeinstrom wird jeweils vom 01.05. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres abgerechnet.

Im Beispiel sind die Kosten für die Grundsteuer aus den 4 Quartalszahlungen zu ermitteln. Da die Versicherung pro Kalenderjahr abrechnet, ist der gesamte Betrag anzusetzen.

Wenn in Rechnung gestellte Leistungen vom Abrechnungszeitraum abweichen und somit in zwei Abrechnungszeiträume fallen, stellt sich die Frage, die solche Beträge zu behandeln sind. Der Vermieter kann grundsätzlich zwischen 3 Abrechnungsmodi wählen.

4.6.6.1 Leistungsabrechnung

In der Abrechnung werden nur die Kosten für die im Abrechnungszeitraum in Anspruch genommenen bzw. verbrauchten Leistungen angesetzt (**Leistungsabrechnung/Leistungsprinzip**). Überschneiden sich Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum, ist danach eine Kostenabgrenzung und zeitanteilige Berechnung erforderlich. Aus diesem Grund wird das Verfahren auch Zeitabgrenzungsprinzip genannt.

4.6.6.2 Abrechnung nach Rechnungen

In die Abrechnung fließen alle Kosten ein, über die in der Abrechnungsperiode eine Rechnung erteilt wurde (**Abrechnung nach Rechnungen**). Hierzu gibt es drei Varianten: Die Kosten können nach dem Datum der Rechnung, dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter sie erhielt oder dem Zeitpunkt ihrer Fälligkeit in Ansatz gebracht werden. In allen Varianten kommt es nicht darauf an, ob und ggf. wann die Rechnungen bezahlt wurden.

4.6.6.3 Ausgabenabrechnung

Schließlich kann auf den Zeitpunkt abgestellt werden, in dem der Vermieter die Rechnungen bezahlt (**Ausgabenabrechnung**). Danach fließen alle im Abrechnungszeitraum ausgeglichenen Rechnungen in die Abrechnung ein, wiederum ohne Bezug zu der dem Vermieter berechneten Leistungsperiode, maßgeblich sind allein die tatsächlichen Zahlungsausgänge. Diese Methode gilt für den Verwalter in Wohnungseigentümergeinschaften.

4.6.6.4 Auswahl durch den Vermieter

Prinzipiell kann der Vermieter selbst auswählen, nach welchem Grundsatz er die Kosten abrechnen möchte. Ist die Wahl getroffen, sollte es dabei bleiben. Eine wichtige Ausnahme bilden die verbrauchsabhängigen Kosten. Diese sind immer nach dem Verbrauch im Abrechnungszeitraum zu verteilen.

In der Regel rechnet der Vermieter nach dem Bezahlen der Abrechnung ab. Im Beispiel oben würde er dann nach Erhalt der Allgemeinstromrechnung die gesamten Kosten in den aktuellen Abrechnungszeitraum einstellen. Das erleichtert dem Vermieter die Arbeiten. Es gibt allerdings eine Ungerechtigkeit, wenn es im Abrechnungszeitraum zu einem

Mieterwechsel kommt. Der BGH hat in seinem Urteil vom 20.02.2008 – Az. VIII ZR 49/07 – bestimmt, dass auch verbrauchsabhängige Kosten nach dem Abflussprinzip umgelegt werden können, wenn in dem Abrechnungsjahr kein Mieterwechsel stattfand.

4.6.7 Verteilung der Kosten

Sind die Gesamtkosten ermittelt, muss der Vermieter diese Kosten nach einem Verteilerschlüssel auf den Mieter umrechnen.

4.6.7.1 Verteilerschlüssel

Den Verteilerschlüssel für jede Kostenposition können Vermieter und Mieter individuell festlegen. Das passiert in der Regel bereits durch den Mietvertrag. Ist dort ein Verteilerschlüssel genannt, darf dieser nicht mehr einseitig verändert werden.

Beispiel: Im Haus des V sind die Müllgebühren nach Personen verteilt. V schreibt allen Mietern, dass er ab sofort nach dem „gesetzlichen“ Verteilerschlüssel die Kosten nach Wohnfläche verteilt.

Die Gründe, die ein Vermieter zur Änderung des Verteilerschlüssels hat, spielen zunächst keine Rolle. Weder die Vereinfachung der Abrechnung noch ein angeblicher „gesetzlicher“ Verteilerschlüssel können die bisherige Abrechnungspraxis verändern. Oft wird von Seiten der Vermieter versucht den Verteilerschlüssel zu verändern, wenn es sich um eine Wohnungseigentumsgemeinschaft handelt und in der Jahresabrechnung über das Wohnungseigentum der Müll beispielsweise nach Wohnfläche abgerechnet wird. Hier würde die individuelle Vereinbarung vorgehen. Das bedeutet in der Konsequenz, dass der Vermieter im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern Müllgebühren nach der Wohnfläche zu zahlen hätte. Im Verhältnis zu seinem Mieter müsste er die Kosten pro Person aufteilen.

Zu dem Verbot einer einseitigen Veränderung des Verteilerschlüssels gibt es eine Ausnahme in §556a Abs. 2 BGB. Dort ist geregelt, dass der Vermieter den Verteilerschlüssel einseitig für die Zukunft verändern kann, wenn er zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung wechseln will oder kann.

Beispiel: Bisher sind im Haus des V die Müllgebühren nach Personen abgerechnet worden. Die Gemeinde führt die Erfassung des Müllgewichts ein und berechnet danach die Müllgebühren.

Der Vermieter muss den Mieter von der Änderung des Verteilerschlüssels in Textform informieren. Es reicht als eine E-Mail oder ein Fax. Die Änderung tritt erst ab dem auf die Information folgenden Abrechnungszeitraum in Kraft.

Fehlt eine Vereinbarung eines Verteilerschlüssels durch die Parteien des Mietvertrags, legt der Gesetzgeber in §556a Abs. 1 Satz 1 BGB den Verteilerschlüssel „Wohnfläche“ fest. Die Gesamtkosten einer Position sind danach durch die Gesamtwohnfläche zu teilen und mit der Wohnfläche des Mieters zu multiplizieren.

Von der gesetzlichen Festlegung auf die Wohnfläche gibt es in §556a Abs. 1 Satz 2 BGB eine wichtige Ausnahme: Kosten, die nach Verbrauch abrechenbar sind, müssen nach Verbrauch abgerechnet werden.

4.6.7.2 Ermittlung des Gesamtergebnisses

Sind alle Kostenpositionen auf den Mieter verteilt, werden diese Ergebnisse addiert. Dies ergibt die tatsächlichen Kosten, die der Mieter im Abrechnungszeitraum zu zahlen hat. Davon abzuziehen sind die Vorauszahlungen, die der Mieter geleistet hat. Sind die Vorauszahlungen größer, dann handelt es sich um ein Guthaben, welches dem Mieter auszuzahlen ist. Reichen die Vorauszahlungen nicht aus, wird der Mieter zur Nachzahlung aufgefordert.

Weichen tatsächliche Gesamtkosten zu den gesamten Vorauszahlungen ab, können die monatlichen Vorauszahlungen von beiden Seiten einseitig angepasst werden. Nach §560 Abs. 4 BGB soll auf eine angemessene Höhe angepasst werden. Hier bietet es sich an, dass mögliche Kostensteigerungen berücksichtigt werden. Die Gerichte lassen aber keine generelle Kostensteigerungsquote, wie etwa ein Aufschlag von 10% zu (Ausnahme: bei preisgebundenem

Wohnraum). Hier muss im Einzelfall festgelegt werden, welche Vorauszahlungen noch Kostendeckend sind. Für den Mieter, der mit einer eigenen Erklärung in Textform als „Gegenabrechnung“ die Vorauszahlungen anpassen kann (BGH, Urt. v. 06.02.2013, Az. VIII ZR 184/12) besteht aber das Risiko von Fehlberechnungen.

5 Heizkosten

Für die Kosten der Heizung und der Warmwasserbereitung sind Besonderheiten zu beachten. Für sie gilt die Heizkostenverordnung (HeizKV).

5.1 Heizkostenverordnung

Nach §2 HeizKV gehen deren Regelungen zwingend den individuellen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter vor. Einzige Ausnahme: es handelt sich um ein Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine durch den Vermieter selbst bewohnt ist. Diese Ausnahme bleibt in der folgenden Betrachtung außen vor.

Es kommt also nicht auf Umlagevereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter für Heizkosten an. § 2 HeizKV modifiziert die Vorschrift des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB. Das wird vom Gesetzgeber mit dem volkswirtschaftlichen Ziel der Energieeinsparung begründet. Der Mieter soll einerseits erkennen, welche Kosten er für Energieverbrauch verursacht, andererseits soll er mit der Heizkostenabrechnung eine Grundlage für die Energieeinsparung erhalten.

Der Anwendungsbereich der HeizKV betrifft die Verteilung der Kosten einer zentralen Heizungsanlage und einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage sowie die gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser (§1 HeizKV). Es ist egal, ob es sich um Wohnraum, Gewerbemiete oder Wohnungseigentum handelt (§ 3 HeizKV).

Verpflichtet ist der Gebäudeeigentümer, der in der Regel der Vermieter ist, der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Verhältnis zu einzelnen Wohnungseigentümern oder ein gewerblicher (Weiter-) Vermieter (§1 Abs. 2 HeizKV). In der folgenden Betrachtung wird nur vom Vermieter gesprochen.

5.2 Erfassung des Verbrauchs

Der Vermieter ist nach §4 HeizKV zur Erfassung des Verbrauchs verpflichtet. Er hat die Nutzereinheit nach §5 HeizKV mit einer geeigneten Ausstattung zu versehen. Sind bisher noch keine Erfassungsgeräte vorhanden, muss der Vermieter nachrüsten. Der Mieter muss dies dulden. Dabei steht dem Vermieter grundsätzlich frei, ob er die Geräte kaufen oder mieten will. Allerdings muss er die Absicht, die Geräte mieten zu wollen, und die entstehenden Kosten den Mietern vorher schriftlich mitteilen. Innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung können die Mieter widersprechen. Widerspricht die Mehrheit der Mieter, darf der Vermieter die Gerätemiete nicht auf die Mieter verteilen (§4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV). Dabei ist besonders auf den Zugang an die Mieter zu achten. Hier reicht ein Aushang im Hausflur nicht aus. Die Mitteilung sollte schriftlich an jeden Mieter einzeln gerichtet sein.

Der Verbrauch an Energie zur Erwärmung der Räume kann durch Wärmezähler oder Heizkostenverteiler ermittelt werden. Beim Verbrauch von Warmwasser muss ein Warmwasserzähler oder ein ähnliches Gerät vorhanden sein (§5 Abs. 1 Satz 1 HeizKV). Zusätzlich ist zur Erfassung der Energiemenge, die auf das Erwärmen von Wasser entfällt, nach §9 Abs. 2 Satz 1 HeizKV ein Wärmezähler zu benutzen. Eine Ausnahme ist nach §9 Abs. 2 Satz 2 HeizKV nur möglich, wenn die Messung der Wärmemenge einen „unzumutbar hohen Aufwand“ verursachen würde. Hier kann die Abgrenzung der Kosten der Warmwasserbereitung nach ihrem Brennstoffanteil an den gesamten Brennstoffkosten anhand bestimmter Formeln vorgenommen werden.

5.3 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

Der Vermieter muss die Kosten der Versorgung mit (Raum-) Wärme und Warmwasser auf Grundlage des erfassten Verbrauchs auf die Mieter zu verteilen (§6 Abs. 1 HeizKV). Wenn im Haus eine Zentralheizung Wärme und Warmwasser

zugleich bereitet, dann müssen die Kosten für die Erwärmung der Räume von denen für die Erwärmung des Wassers getrennt werden.

5.3.1 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

Nach §7 HeizKV sind nicht sämtliche Kosten der Wärmeversorgung nach Verbrauch zu verteilen. Der Vermieter ist verpflichtet, mindestens 50% und höchstens 70% der Kosten nach dem Verbrauch abzurechnen. Daher kann er 30%–50% der Kosten als Grundkosten nach dem Anteil der Wohnfläche oder Heizfläche (§7 Abs. 1 Satz 5 HeizKV) verteilen.

Konkret regelt §7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV die Pflicht, den Anteil an verbrauchsabhängigen Kosten auf 70% festzulegen, wenn

- es sich um ein Gebäude handelt, welches das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllt,
- das Gebäude mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und
- in dem die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Liegen also alle drei Voraussetzungen vor, muss sich der Vermieter keine Gedanken mehr um die Höhe der Quote machen. In Altbauten, bei denen die Zu- und Ableitungen zu den Heizkörpern ungedämmt auf dem Putz liegen, findet häufig eine Verteilung der Kosten zu je 50% statt.

5.3.2 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

Nach §8 HeizKV findet hier ebenso eine Aufspaltung in verbrauchsunabhängige (Grund-) Kosten und verbrauchsabhängige Kosten statt. Lediglich die Verteilung der Grundkosten geschieht hier nach dem Anteil der Wohnfläche (§8 Abs. 1 HeizKV).

5.4 Kosten der Heizung

In §7 Abs. 2 HeizKV ist abschließend bestimmt, welche Kosten der Vermieter in der Heizkostenabrechnung ansetzen darf. Daher sind z. B. Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen oder die Öltankversicherung hier nicht ansetzbar. Ist die Umlage bestimmter Kosten aus dem Betrieb der Heizanlage, die in der Aufzählung nicht genannt sind, im Mietvertrag vorgesehen, kann sie der Vermieter nur in die Betriebskostenabrechnung (=kalte Betriebskosten) einstellen. Die Kosten der Heizanlage schließt die Kosten für die Abgasanlage („Schornstein“) ein.

5.4.1 Brennstoffkosten

Die Kosten für den Brennstoff und dessen Lieferung sind der größte Anteil der Heizkosten. Der Vermieter muss sorgfältig dokumentieren, welche Menge an Brennstoff im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbraucht wurde. Es reicht nicht, wenn er nur die gelieferte Menge ansetzt. Es ist der Anfangsbestand und der Endbestand aufzuführen. Der „Wert“ der jeweils vorhandenen Brennstoffe, die im Haus gelagert werden, bemisst sich am Kaufpreis der letzten Bestellung/Lieferung. Resultiert der Endbestand aus mehreren Lieferungen mit unterschiedlichen Ölpreisen, sind zunächst die älteren Ölmengen mit den zugehörigen Preisen zu verrechnen (first in – first out).

Soweit je nach Brennstoffart der Anfangs- und Endbestand nicht sicher ermittelt werden kann, wie zum Beispiel bei Kohle oder Holzpellets/Hackschnitzel, muss eine Schätzung diese Werte ergeben.

Wird ergänzend die Energie einer Solaranlage genutzt, bleiben die hierdurch ersparten Heizkosten außer Ansatz; die Umlage fiktiver Kosten ist unzulässig.

Nimmt der Vermieter beim Einkauf des Brennstoffs Kredite in Anspruch, darf er die Kreditzinsen nicht auf die Mieter verteilen. Dies sind Verwaltungskosten. Erhält er hingegen einen Rabatt beim Einkauf, muss er diesen an die Mieter weitergeben.

5.4.2 Heiznebenkosten

5.4.2.1 Betriebsstrom

Zu den Heiznebenkosten (§7 Abs. 2 HeizKV) gehört der Betriebsstrom für die Heizungsanlage. Im einfachsten Fall gibt es einen Stromzähler (privat und ohne Grundgebühren), der die tatsächliche Strommenge erfasst. Ist dieser nicht vorhanden, können die Stromkosten geschätzt werden. Oft werden 3% bis 6% der Brennstoffkosten als Quote herangezogen. Etwas genauer wäre die Berechnung nach dem Anschlusswerte (kWh) aller elektrischen Einrichtungen der Heizanlage. Gerechnet werden könnte nach der Formel: kWh x 24 Stunden x Anzahl der Heiztage x Strompreis. Vorausgesetzt, die Geräte verbrauchen tatsächlich 24 Stunden pro Tag den Strom.

5.4.2.2 Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege

Ebenfalls auf die Mieter verteilbar sind die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage. Dabei sind pauschale Ansätze unzulässig. Der Vermieter muss alle Kosten genau belegen. Kümmert sich ein Hausmeister um die Anlage, dann können dessen Kosten kalte Betriebskosten oder Heiznebenkosten sein. In der Regel geht man von einem Vorrang der Heizkosten aus. Im Idealfall würde also die Heizanlagenbedienung getrennt ausgewiesen werden.

Wenn mit Holz oder Kohle geheizt wird, können Kosten für die Aschenentsorgung anfallen. Da diese Kosten in der Heizkostenverordnung nicht ausdrücklich genannt sind, bietet es sich an, diese Kosten als Müllentsorgung in die kalten Betriebskosten zu übernehmen.

5.4.2.3 Wartungskosten

Bei den Wartungskosten, die eine regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, umfassen, ist genau zu differenzieren. Es dürfen keine Kosten für eine Reparatur enthalten sein. Darauf ist besonders bei Wartungsverträgen zu achten. Eine Wartung ist aber immer auch eine vorbeugende Reparatur, die Einschränkungen oder den Verlust von Betriebsbereitschaft und –sicherheit vermeiden soll. Sie kann daher auch den Ersatz von Material einschließen. Andererseits stellt nicht jeder vorbeugende Materialaustausch eine bloße Wartung dar, etwa die vorsorgliche Erneuerung einer Pumpe nach langer Laufzeit zur Vermeidung eines Totalausfalls. Um eine klare Abgrenzung zur Reparatur zu erreichen, ist auf den Umfang der Ersetzung abzustellen. Danach gehört nur der Austausch verschleißanfälliger Kleinteile wie Dichtungen, Filter, Düsen bei einer Ölheizung oder der Elektrodenersatz bei der Gastherme noch zum Wartungsumfang.

5.4.2.4 Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes

Die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes sind insbesondere Kosten der Reinigung des Heizkessels und Schornsteins (Abgasanlage) oder für das Entfernen von Verkalkungen. Wenn Heizwasser für die Reinigung abgelassen werden musste, dann sind die Kosten für das Wiederauffüllen umlegbar. Auch Kosten für eine Tankreinigung können verteilt werden, wenn sie in einem regelmäßigen Turnus (empfohlen von fünf bis sieben Jahren) durchgeführt wird. Bei den Kosten der Reinigung des Betriebsraumes hatte der Gesetzgeber die Beheizung mit Kohle im Visier. Sollten hier Kosten vom Vermieter angesetzt werden, obwohl eine moderne Heizung eingesetzt wird, die von sich aus den Raum nicht verschmutzt, dürfte ein materieller Fehler vorliegen.

5.4.2.5 Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bei den Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die landesrechtlich festgesetzten Kosten für die notwendigen Messungen umlagefähig. Sind Messungen auffällig und es kommt zu Wiederholungsmessungen, so sind diese keine regelmäßigen Betriebskosten und daher nicht umlagefähig.

5.4.2.6 Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung

Zu den Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung zählt die Gerätemiete von Wärmehähler und Heizkostenverteiler. Hinsichtlich der Wärmehähler ist darauf hinzuweisen, dass diese technisch aufwendig, eichpflichtig und damit teure Geräte sind. Ihr Einsatz ist nur in besonderen Fällen wirtschaftlich vertretbar, etwa bei Fußbodenheizungen, bei denen die anderen Systeme nicht funktionieren.

5.4.2.7 Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung umfasst auch die Ablesekosten, den Austausch von Messflüssigkeiten oder Batterien und schließlich den Aufwand der Kostenberechnung (Gesamtabrechnung) sowie Aufteilung auf die Nutzer (Einzelabrechnung). Dies ist eine Ausnahme von der Regel (bei den kalten Betriebskosten), dass Kosten der Abrechnungserstellung als Verwaltungskosten nicht abgerechnet werden dürfen. Daher ist besonders darauf zu achten, dass die Heizkostenabrechnung keine kalten Betriebskosten enthält. Wenn eine Messdienstfirma auch die Abrechnung kalter Betriebskosten vornimmt, dann muss klar ersichtlich sein, dass die Kosten der Abrechnungserstellung nur die Heizkostenabrechnung betrifft.

Besondere Ablesekosten entstehen bei einem Nutzerwechsel. Nach §9 b Abs. 1 HeizKV ist eine Zwischenablesung vorzunehmen. Die Kosten dafür sind aber nach dem BGH „Verwaltungskosten“, obwohl diese Kosten zwangsläufig infolge der Abrechnung nach Verbrauch entstehen. Das verteilen auf den Mieter setzt stets eine individuelle Vereinbarung voraus. Entweder im Mietvertrag oder im Rückgabeprotokoll, welches der Mieter dann aber unterschreiben muss.

5.4.2.8 Kosten einer Verbrauchsanalyse

Nach §7 Abs. 2 Satz 2 HeizKV dürfen Kosten einer Verbrauchsanalyse (=Energiemonitoring) auf den Mieter umverteilt werden. Die Analyse soll die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der letzten drei Jahre wiedergeben. Da der Vermieter aus §4 Abs. 1 HeizKV nicht zur Verbrauchsanalyse verpflichtet ist, dürfte es einstweilen eher dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen, von der Analyse und damit deren Kosten abzusehen. Denn ein langjähriger Mieter kann die Verbrauchsanalyse mit vergangenen Abrechnungen selbst übernehmen.

5.4.2.9 Keine Heiznebenkosten

Beispiele für Kosten, die nicht zu den Heiznebenkosten gehören, sind die Tankhaftpflichtversicherung, die zu den kalten Betriebskosten gehört, die Kosten für Erstellung eines Energieausweises (=Verwaltungskosten) oder Anodenschutzanlagen, die dem Korrosionsschutz des Öltanks dienen und deshalb als vorbeugende Erhaltungsmaßnahme nicht umlagefähig sind.

5.4.3 Sonderfall KWK-Anlage

Bei der Heizung nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung wird in der Anlage durch Stromerzeugung zusätzlich Wärme erzeugt, die zum Heizen und Erwärmen des Wassers genutzt werden kann. Da **nur** die Kosten der **Wärmeerzeugung umlagefähig** sind, sind die Gesamtkosten von denjenigen für die Stromproduktion zu trennen. Dazu ist im November 2012 die VDI-Richtlinie 2077/3.1 erschienen. Danach muss ein Brennstoffzähler und ein Stromzähler, der wegen der Berechnung der Einspeisevergütung nach dem KWK-Gesetz ohnehin vorhanden ist, genutzt werden. Da dieses Verfahren sehr speziell ist, bleibt es in der weiteren Betrachtung außen vor.

5.5 Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

Am Beispiel einer Zentralheizung mit gleichzeitiger Warmwasserbereitung wird die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten Schritt für Schritt erläutert.

Im ersten Schritt ist zu ermitteln, welche Energie für die Heizung insgesamt und welche Kosten für den Brennstoff im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Wenn Zähler vorhanden sind, muss der Anfangs- und Endstand aufgelistet werden. Bei Heizöl kann man mit einem Gliedermaß (Zollstock) die Höhe im Tank ermitteln und die Menge an vorhandenem Öl errechnen. Zusammen mit dem Zufluss bestellten Öls errechnet man den Verbrauch.

Beispiel: Der Heizöltank fasst 6.500 Liter. Nach dem Volltanken (Befüllung von 95%) wird eine Höhe des Öls vom 140 cm gemessen. Somit entspricht 1 cm Höhe = $6.500 \text{ Liter} \times 0,95 : 140 = 44,1071 \text{ Liter}$. Am 01. Januar wird eine Höhe von 49 cm und am folgenden 31. Dezember eine Höhe von 78 cm gemessen. Somit ist der Anfangsbestand (gerundet) 2.161 Liter und der Endstand (gerundet) 3.440 Liter. Im April sind 3.000 Liter und im November 4.000 Liter getankt worden. Der Verbrauch ist dann $2.161 + 3.000 + 4.000 - 3.440 = 5.721 \text{ Liter}$.

Mit diesem Ergebnis lassen sich die Kosten mit dem bezahlten Ölpreis berechnen. Der Energiewert ergibt sich aus der Summe des Brennstoffs multipliziert mit dem Heizwert des jeweiligen Brennstoffs aus §9 Abs. 2 HeizKV (Tabelle).

Beispiel: Für leichtes Heizöl entspricht der Heizwert 10 kWh/l. Das ergibt bei einem Verbrauch von 5.721 Liter 57.210 kWh.

Als zweites sind die Heiznebenkosten zu ermitteln. Diese sind oben bereits beschrieben. Zusammen mit den Brennstoffkosten werden so die Gesamtkosten errechnet, die zum Heizen der Wohnräume und des Warmwassers aufgewendet werden müssen.

Diese Gesamtkosten sind nun in die Kosten für die Raumheizung und die Kosten für die Erwärmung des Brauchwassers (Warmwasser) zu trennen. Wenn man die Heizenergie insgesamt kennt, zieht man davon die angezeigte Energie für die Warmwasserbereitung nach dem Wärmezähler ab. Das Ergebnis entspricht der Energie, die für die Raumheizung verbraucht wurde. Nun kann man die Werte ins Verhältnis setzen und setzt dieses Verhältnis für die Kosten ein.

Beispiel: Der Energieverbrauch nach dem Wärmezähler für das Warmwasser ist 19.345 kWh. Somit ergibt sich als Energieverbrauch für die Raumheizung $57.210 \text{ kWh} - 19.345 \text{ kWh} = 37.865 \text{ kWh}$. Das Verhältnis der Energie für Raumheizung und Warmwasser ist damit $37.865 \text{ kWh} : 57.210 \text{ kWh} \times 100 = 66,19\%$ zu $(100\% - 66,19\% =) 33,81\%$

Nach diesem Verhältnis werden die Kosten für Heizung und Warmwasser getrennt und entsprechenden auf die Mieter weiterverteilt.

5.6 Abrechnung von Warmwasserkosten in Ausnahmefällen

In Ausnahmefällen darf die Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach der in §9 Abs. 2 HeizKV genannten Formel berechnet werden. Ein Ausnahmefall liegt nach §9 Abs. 2 Satz 2 HeizKV vor, wenn die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann.

Die auf die Warmwasserversorgung entfallene Wärmemenge (Q) wird wie folgt berechnet:

$$Q = 2,5 \times (\text{kWh} : \text{m}^3 \times \text{K}) \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C})$$

Beispiel: Vermieter V kann die Wärmemenge nicht messen. Er kennt die Menge an Wasser, die erwärmt worden ist ($V = 232\text{m}^3$). Die Zentralheizung erwärmt das Brauchwasser auf 60°C ($=t_w$). Die Heizung wird mit leichtem Heizöl befeuert. V setzt in die Formel seine Werte ein und errechnet

$$Q = 2,5 \times (\text{kWh} : \text{m}^3 \times \text{K}) \times 232\text{m}^3 \times (60^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C})$$

Nach Wegkürzen von K und $^\circ\text{C}$ und m^3 bleibt übrig

$$Q = 2,5 \times \text{kWh} \times 232 \times 50$$

$$Q = 29.000 \text{ kWh}$$

Nach der weiteren Formel $B = Q : H_i$ kann V die Menge an Heizöl in Litern ausrechnen, die für die Warmwasserbereitung angefallen sind. Der Wert für H_i ergibt sich aus der Abrechnung des Brennstofflieferanten oder – nachrangig – aus der Tabelle in §9 Abs. 3 Nr. 2 HeizKV. Er rechnet

$$B = Q : H_i$$

$$B = 29.000 \text{ kWh} : 10 \text{ kWh/l} = 2.900 \text{ l}$$

Somit weiß V, dass für das Warmwasser 2.900 Liter Öl verbraucht worden sind.

5.7 Kürzungsrecht

Mieter kann nach §12 HeizKV seinen Anteil an Kosten um 15% kürzen, wenn nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird, also keine Erfassungsgeräte vorhanden sind. Das betrifft aber nur die Kosten, die ohne Messgeräte ermittelt worden sind.

Beispiel: Vermieter V hat die Heizkosten ermittelt. Nach Auftrennen der Gesamtkosten in Kosten für Heizung und Warmwasser verteilt er weiter. Bei den Heizkosten verteilt er 30% nach Grundkosten, die auf die Wohnungsgröße umgelegt werden und 70% nach Verbrauch, der durch Heizkostenverteiler ermittelt wird. Bei den Warmwasserkosten werden ebenfalls 30% Grundkosten nach der Wohnungsgröße umgelegt. Weil keine Wasseruhr in den Mietwohnungen vorhanden ist, verteilt er die 70% nach Verbrauch pro Kopf. Mieter M kürzt die gesamte Heizkostenabrechnung um 15%.

Der Mieter darf in diesem Beispiel nur die Kosten kürzen, die den Wasserverbrauch pro Kopf verteilen. Die 30% der Grundkosten für das Wasser oder die Kosten für die Heizung insgesamt sind in dem Beispiel oben zu 100% zu zahlen.

6 Betriebskosten und Mietminderung

Mindert der Mieter aufgrund eines Mangels die Mietsache, dann ist immer die Bruttomiete zu mindern. Es werden also auch die Vorauszahlungen für die Betriebskosten gemindert. Bei der Abrechnung der Betriebskosten ist darauf zu achten, dass sich die Minderung auch in den errechneten tatsächlichen Kosten widerspiegelt.

Beispiel: In der Wohnung des Mieter M gab es unstreitig über mehrere Monate einen Mangel. Er minderte die Bruttomiete. Bei der Betriebskostenabrechnung errechnet Vermieter V die tatsächlichen Kosten für M, zieht die geminderten Vorauszahlungen ab und verlangt von M eine Nachzahlung.

Verlangt der Vermieter in der Abrechnung die gesamten tatsächlichen Kosten und berücksichtigt er nur die geminderten Vorauszahlungen, dann benachteiligt er den Mieter. Denn dieser würde damit nicht mehr auf die Bruttomiete eine Minderung geltend machen.

Richtig rechnet der Vermieter nur dann ab, wenn er die Minderung bei den tatsächlichen Kosten berücksichtigt (BGH, Urte. v. 13.4.2011, Az. VIII ZR 223/10). Nach dem Urteil der Bundesrichter ist die einfachste Methode der Berechnung geminderter Betriebskosten wie folgt: Zunächst sind die gesamten Zahlungen des Mieters im Abrechnungsjahr zu ermitteln. Davon abgezogen wird die geschuldete Jahresmiete (errechnet aus der Nettomiete und abgerechneten Betriebskosten minus dem im Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrag).

Beispiel: Mieter M zahlt monatlich eine Grundmiete (=Nettomiete) von 1.000,- € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 200,- €/Monat. Im Juli und August mindert er jeweils 10% und im November und Dezember jeweils 20% von der Bruttomiete. Die Betriebskostenabrechnung des Vermieters ergibt Gesamtkosten für M in Höhe von 2.900,- €.

Die Lösung des Beispiels sieht folgendermaßen aus: Ohne Minderung hätte M 2.400,- € vorausbezahlt und schuldet 2.900,- €. Er müsste dann 500,- € nachzahlen. Das würde ihn benachteiligen, da die Minderung unberücksichtigt bliebe. V muss zunächst die tatsächlichen Zahlungen des M ermitteln.

1. Tatsächliche Zahlungen

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Ungeminderte Miete 8 x 1.200,- € | 9.600,- € |
| Juli, 10% gemindert | 1.080,- € |
| August, 10% gemindert | 1.080,- € |
| November, 20% gemindert | 960,- € |
| <u>Dezember, 20% gemindert</u> | <u>960,- €</u> |
| Tatsächliche Zahlung | 13.680,- € |

2. Tatsächlich geschuldete Jahresmiete

| | |
|--|------------------|
| Vereinbarte Jahresgesamtmiete nach Abrechnungsjahr | |
| Grundmiete 12 x 1.000,- € | 12.000,- € |
| <u>Betriebskosten</u> | <u>2.900,- €</u> |
| Zwischensumme | 14.900,- € |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Vereinbarte Monatsmiete | |
| <u>14.900,- € / 12</u> | <u>1.241,66 €</u> |

| | |
|----------------------------|----------|
| Berechnung der Minderungen | |
| 10% aus 1.241,66 € | 124,17 € |
| 20% aus 1.241,66 € | 248,34 € |

| | |
|---------------------|-----------------|
| Minderung insgesamt | |
| 2 x 124,17 € | 248,34 € |
| <u>2 x 248,34 €</u> | <u>496,68 €</u> |
| Zwischensumme | 745,02 € |

| | |
|------------------------------|-------------|
| Abrechnung | |
| Vereinbarte Jahresmiete | 14.900,- € |
| minus Minderung | 745,02 € |
| Zwischensumme | 14.154,98 € |
| minus tatsächliche Zahlungen | 13.680,- € |

| | |
|-------------|----------|
| Nachzahlung | 474,98 € |
|-------------|----------|

(Schneller könnte man in diesem einfachen Beispiel rechnen: $500,- € : 12 = 41,66 €$. Diese 2 x um 10% und 2 x um 20% gemindert = $74,98 € + 66,66 € + 8 \times 41,66 € = 474,92 €$. Das Ergebnis ist durch Rundungsdifferenzen ungenauer)

Vorteil der ausführlichen Berechnungsmethode ist, dass die Betriebskostenabrechnung für alle Mieter gleich erstellt werden kann. Die Berechnung kann als Anlage für den einzelnen Mieter beigefügt werden. Abrechnungsfirmen berücksichtigen bei der Erstellung der Abrechnung keine Mietminderungen. Diese Berechnung ist auch bei vielen unterschiedlichen Minderungsquoten verständlich.

7 Betriebskosten und Steuern

Eine richtige Betriebskostenabrechnung kann Steuern sparen. Nach §35a Abs. 2 und 3 EStG mindert sich die Steuerschuld des Steuerpflichtigen jeweils um 20% der Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen und qualifizierte Handwerkerleistungen. Das Finanzamt zieht den Bonus direkt von der Steuerschuld ab. Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter oder der Mieter Auftraggeber ist. Wenn der Vermieter einen Handwerker zum Beispiel mit der Dachrinnenreinigung oder einen Unternehmer mit der Treppenhausreinigung beauftragt und diese Kosten in der Betriebskostenabrechnung umverteilen kann, profitiert der Mieter von der Steuerersparnis.

Grundsätzlich ist Voraussetzung, dass über die Dienstleistung oder Handwerkerleistung eine Rechnung ausgestellt worden ist und eine Zahlung über ein Konto eines Kreditinstituts vorgenommen wurde.

7.1 Differenzierung

Steuerlich berücksichtigt wird nur der Aufwand für Arbeit, Fahrt- und Maschinenkosten inkl. Mehrwertsteuer, nicht aber für das Material. Notwendig ist daher eine Differenzierung der Kostenpositionen.

Beispiel: Vermieter hat Treppenhausreinigungskosten von 1.800,- € pro Jahr und verteilt diese in der Betriebskostenabrechnung. Der Mieter A trägt davon 300,- €.

Ohne Differenzierung hat der Mieter keinen Vorteil. Die Steuervorteile betreffen nur den Lohnkostenanteil der Rechnungen. Die Materialkosten können nicht steuerbegünstigend geltend gemacht werden.

Beispiel: Vermieter differenziert in der Abrechnung zwischen Lohnkosten der Treppenhausreinigung von 1200,- € und Materialkosten von 600,- € pro Jahr. Auf den Mieter A entfallen dann 200,- € für Lohnkosten und 100,- € für Materialkosten.

Nach diesem Beispiel kann der Mieter A seine Steuerschuld um 20% der 200,- € Lohnkosten, also um 40,- € senken.

7.2 Grenzen

Für den Steuerpflichtigen gelten Grenzen der maximalen Anrechnung auf die Steuerschuld. Für haushaltsnahe Dienstleistungen sind dies 4.000,- € (20% von max. 20.000,- €) und für qualifizierte Handwerkerleistungen 1.200,- € (20% aus max. 6.000,- €) pro Jahr. Bei der Berechnung der Grenzen werden alle Dienstleistungen und Handwerkerleistungen zusammen berechnet, unabhängig davon, ob der Mieter selbst einen Unternehmer beauftragt hat oder ob er über die Betriebskostenabrechnung zur Zahlung verpflichtet ist.

7.3 Anerkannte Leistungen

Alle Dienstleistungen, die über die Betriebskosten umverteilt werden können, sind grundsätzlich zum Sparen von Steuern geeignet. Es darf sich nicht um eine Warenlieferung handeln. Beispiele sind:

- Wartungsarbeiten aller Art an Heizungsanlagen
- Schornsteinfegerkosten
- Elektro-, Gas- oder Wasserinstallationen
- Ablesen von Zählern
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Ungezieferbekämpfung
- Hausmeisterkosten
- Hausreinigungskosten, Dachrinnenreinigung

- Aufzugswartungskosten

Das Bundesfinanzministerium hat mit einem Hinweisschreiben vom 09.11.2016 zu §35a EStG in einer Anlage weitere Beispiele für anerkannte und nicht anerkannte Leistungen aufgelistet (BStBl. I 2016, 1213 ff., Rn. 27).

7.4 Steuererklärung vor Betriebskostenabrechnung

Da der Vermieter mit der Abrechnung der Betriebskosten 12 Monate Zeit hat, ist es nicht selten, dass die Abrechnung über die Betriebskosten noch nicht vorliegt, wenn der Steuerpflichtige bis zum 31.05. eine Steuererklärung abzugeben hat. Der Mieter kann den Vermieter auch nicht zur rechtzeitigen Vorlage verpflichten. Der Vermieter ist weder gesetzlich noch durch anerkannte Rechtsprechung dazu verpflichtet, dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, die eine steuerliche Abzugsfähigkeit gewährleistet. Trotzdem kann der Steuerpflichtige Steuern sparen. Dazu stehen 4 Möglichkeiten offen.

7.4.1 Antrag auf Fristverlängerung

Der Steuerpflichtige kann einen Antrag auf Fristverlängerung stellen und den Eingang der Betriebskostenabrechnung abwarten. Nachteilig ist, dass damit eine zu erwartende Steuerrückzahlung ebenfalls in die Zukunft verschoben werden.

7.4.2 Vorjahreskosten einbeziehen

Der wohl einfachste Weg ist, die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres in die Steuererklärung einzubeziehen.

Beispiel: Die Steuererklärung muss zum 31.05.2017 abgegeben werden, der Vermieter hat über das Kalenderjahr 2016 noch nicht abgerechnet. Der Mieter bezieht in seine Steuererklärung die Lohnkosten aus der Betriebskostenabrechnung 2015 ein.

Dies ist möglich, da nicht entscheidend ist, in welchem Jahr die Lohnkosten entstanden sind, sondern wann diese Lohnkosten bei dem Steuerpflichtigen berechnet worden sind. Das ist in dem Beispiel oben eine Betriebskostenabrechnung über den Abrechnungszeitraum 2015, die aber erst in 2016 erstellt und an den Mieter übermittelt worden ist.

7.4.3 Steuererklärung und Widerspruch

Eine weitere Möglichkeit wäre die pünktliche Abgabe der Steuererklärung ohne die Lohnkosten aus der (noch nicht erstellten) Betriebskostenabrechnung. Nach Erhalt des Steuerbescheides ist dann sofort Widerspruch einzulegen. In dieser Zeit kann eine Korrektur der Erklärung mit der (dann vorhandenen) Betriebskostenabrechnung vorgenommen werden. Bei dieser Möglichkeit sind allerdings Fristen zu beachten und es ist unklar, wann die Korrektur vorgenommen werden kann.

7.4.4 Kosten selbst ermitteln

Eine Möglichkeit besteht auch darin, die Lohnkosten selbst zu ermitteln und pünktlich in die Steuererklärung zu übernehmen. Das setzt aber voraus, dass der Mieter genaue Kenntnis der differenzierten Lohnkosten des vergangenen Jahres hat. Dies zu ermitteln ist ein erheblicher Aufwand für Mieter und Vermieter.

7.5 Nachweis der Lohnkosten

Der Vermieter muss es dem Mieter ermöglichen, die Steuervorteile des §35a EStG tatsächlich zu erlangen. Bislang ist nicht höchstrichterlich entschieden, ob dies in einem "gesonderten Ausweis" in der Betriebskostenabrechnung oder in Form einer "Steuerbescheinigung" zu erfolgen hat. So gesehen ist der Vermieter in der Art der Bescheinigung frei. Das bestätigt jüngst das Landgericht Berlin. Es hat entschieden: "Der Vermieter hat den Mieter – sei es durch geeignete Gestaltung der Nebenkostenabrechnung, sei es durch Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung – gemäß §§ 241, 242 BGB dabei zu unterstützen, die durch § 35a EStG eröffneten Steuervorteile tatsächlich zu erlangen." Wenn der

Vermieter dies in der Abrechnung erledigen will, reicht es aus, dass der Anteil des Mieters an den vom Vermieter für haushaltsnahe Dienstleistungen unbar gezahlten Aufwendungen aus der Jahresabrechnung hervorgeht (LG Berlin, Urt. v. 18.10.2017 – Az. 18 S 339/16). Das LG Berlin stellt noch einmal klar: “Der Vermieter muss weder eine Steuerbescheinigung nach § 35a EStG erteilen, noch gewissermaßen steuerberatend tätig werden und einzelne Betriebskostenarten ausdrücklich als Aufwände für haushaltsnahe Dienstleistungen einordnen und bezeichnen”. Umstritten ist darüber hinaus, ob der Vermieter für das Ausstellen einer Bescheinigung eine Aufwandsentschädigung verlangen kann. Dabei tendiert die Rechtsprechung eher zu der Ansicht, dass dies nicht möglich ist. Vielmehr ist der Aufwand des Vermieters bereits in der Miete entschädigt (LG Berlin, Urt. v. 18.10.2017 – Az. 18 S 339/16). Aus allem folgt, dass der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Darstellung der Lohnkosten haushaltsnaher Dienstleistungen hat. Diesen muss er ausdrücklich geltend machen, da vielen privaten Vermietern die Regelung unbekannt ist.