

Beck-Rechtsberater im dtv 50758

Mietnebenkosten von A-Z

Begriffe, Musterformulierungen, Berechnungsbeispiele, Checklisten

von
Dr. Klaus Lützenkirchen

6. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 66343 7

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

mer beteiligt. Die Kosten des Gemeinschaftseigentums fallen allen Sondereigentümern zur Last, und zwar unabhängig davon, ob es sich um Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV handelt (→ *Bewirtschaftungskosten*). Die Verteilung der Kosten des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach dem in der → *Teilungserklärung* festgelegten Schlüssel durch den WEG-Verwalter, der der Eigentümerversammlung jährlich eine Gesamt- und Einzelkostenabrechnung vorzulegen hat (→ *Abflussprinzip*). Die von der Eigentümerversammlung beschlossene Jahresabrechnung ist dann Grundlage für die Abrechnung des Sondereigentümers/Vermieters gegenüber dem Mieter der Eigentumswohnung, denn die darin enthaltenen → *Betriebskosten* kann er – bei entsprechender Umlagevereinbarung – an den Mieter weitergeben.

► Gemeinschaftsflächen

Dies sind beispielsweise Treppenhäuser, Trockenräume, Fahrradkeller, Fitnessraum etc. Die Flächen dieser Räume werden bei der Umlage der → *Betriebskosten* nach Wohnfläche grundsätzlich nicht berücksichtigt. Vielmehr werden die auf Gemeinschaftsflächen entfallenden Kosten auf alle Mieter bzw. Nutzer des Hauses verteilt. Dies erfolgt in der unterschiedlichsten Weise entweder neben der Miete durch die → *Abrechnung der Betriebskosten* oder die Erhebung einer → *Pauschale*, wenn diese Kosten nicht in die Miete eingerechnet werden (→ *Bruttomiete* oder → *Teilinklusive*). Bei der Umlage der Betriebskosten ist eine Verteilung der Betriebskosten auf alle Mieter nur so lange gerechtfertigt, wie die Flächen tatsächlich auch allen, die die Kosten tragen sollen, zur Verfügung stehen. Werden Gemeinschaftsflächen nur für bestimmte → *Nutzergruppen* vorgehalten, sind die dadurch entstehenden Kosten auch nur von den Begünstigten zu zahlen. Für die Heizkosten in Gemeinschaftsräumen bestimmt § 4 Abs. 3 HeizkV:

(. . .) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.

Für diese speziellen Gemeinschaftsräume sind die Anteile am Gesamtverbrauch zu ermitteln und entsprechend den vertraglichen Bestimmungen auf die Mieter umzulegen (§ 6 Abs. 3 HeizkV).

► Gemischte Nutzung

→ *Mischnutzung*

► Geräte

→ *Arbeitsmaterial*

► Gesamt- und Einzelverteiler

Der → *Umlageschlüssel* setzt sich zusammen aus dem Faktor, in dem die Summe aller Einzelverteiler erfasst ist, und dem Einzelverteiler. Beide müssen in der → *Betriebskostenabrechnung* angegeben sein, weil sie zu den → *Mindestanforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung* gehören. Ihr Fehlen begründet regelmäßig einen → *formellen Fehler*.

► Gesamtkosten

→ *Zusammenstellung der Gesamtkosten*

► Gescannte Unterlagen

→ *Belege*

► Gestaltung der Betriebskostenabrechnung

Ziel der Abrechnung ist die Herbeiführung der Fälligkeit des Saldos. Dazu muss die Betriebskostenabrechnung → *Mindestanforderungen* erfüllen. Soweit keine besonderen Abreden vorliegen, werden bei Gebäuden mit mehreren Einheiten regelmäßig folgende Mindestangaben verlangt:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels,

- die Berechnung des Anteils des Mieters,
- der Abzug der Vorauszahlungen.

Auch innerhalb dieser Mindestanforderungen setzt die Abrechnung eine übersichtliche Gliederung und eine klare Abfolge der einzelnen Rechenschritte voraus. Zwischen(rechen)schritte sind daher auf jeden Fall in der Abrechnung zu erläutern. Danach ist zunächst von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der restlichen Nebenkosten wird grundsätzlich erst mit der Erteilung einer formell wirksamen Abrechnung fällig, die sich an den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen orientiert.
- Die Abrechnung muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, d. h. eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung in Abrechnungsposten enthalten. Diese Anforderung ist erfüllt, wenn die Abrechnung die Bezeichnungen der Nr. 1 bis 16 des § 2 BetrKV übernimmt.
- Die Betriebskostenabrechnung bedarf nur bei preisgebundenem Wohnraum der Schriftform (§ 20 Abs. 4 NMV, § 10 WoBindG). Bei preisfreiem Wohnraum ist eine handschriftliche Unterzeichnung kein Formerfordernis.
- Eine Nebenkostenabrechnung soll darüber hinaus den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Dazu muss er die Abrechnung rechnerisch nachvollziehen können. Sowohl die Einzelangaben als auch die Abrechnung insgesamt muss klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein. Abzustellen ist dabei auf das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters. Der Mieter muss sich aber in zumutbarem Rahmen bemühen, die Abrechnung zu verstehen und sich die nötigen Fachkenntnisse zuzulegen; die Anschaffung eines Taschenrechners ist ihm zuzumuten.
- Grundsätzlich muss der → *Umlageschlüssel* angegeben und ggfs. erläutert werden, wenn er aus sich heraus nicht verständlich ist. Es genügt nicht, dass der Vermieter einen bestimmten Prozent-

satz oder Bruchteil angibt, er muss offenlegen, wie er die jeweiligen Quoten ermittelt hat.

Auf keinen Fall sind jedoch die einzelnen Belege notwendiger Bestandteil einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Die Belege hat der Vermieter dem Mieter erst auf dessen Verlangen im Rahmen des Prüfungs- und → *Einsichtsrechts* vorzulegen.

► Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Auch wenn diese Versicherung nicht im Rahmen der verbundenen Gebäudeversicherung abgeschlossen wurde, können die Prämien an den Mieter bei den → *Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung* weitergegeben werden (→ *Haftpflichtversicherung*).

► Gewerberaum im Mietobjekt

→ *Mischnutzung*

► Gewerberaummiete

Auch bei der Vermietung von Gewerberaum spielen die Bewirtschaftungskosten eine wesentliche Rolle. Die Maßstäbe orientieren sich dabei grundsätzlich an den für die Wohnraummieta entwickelten Grundsätzen. Allerdings fehlen für die Gewerberaummieta außer in der HeizkV spezielle gesetzliche Vorschriften, so dass bei der Vertragsgestaltung ein größerer Spielraum besteht.

Die Parteien des Gewerberaummietvertrages sind an die Begriffsbestimmung der → *Betriebskosten* durch § 1 BetrKV nicht gebunden. Denn im Gegensatz zur Wohnraummieta sind die Parteien bei der Gewerberaummieta berechtigt, den Begriff der Betriebskosten (fast beliebig) zu erweitern. Gleichwohl wird der Begriff im Gewerberaummietrecht synonym mit der Bezeichnung „Nebenkosten“ verwendet, obwohl dieser weiter gefasst ist.

Hinweis für Vermieter:

Bei der Vertragsgestaltung sollte der Begriff der Betriebskosten vermieden werden, wenn nicht im Vertrag selbst eine Definition des Begriffs geregelt wird. Denn alle Zweifelsfälle lassen sich regelmäßig nicht vorhersehen. Die Verwendung der Bezeichnung „Betriebskosten“ kann im Hinblick auf § 1 BetrKV und § 27 II. BV zu einer engeren Auslegung durch ein Gericht führen, so dass z. B. genauso wenig wie bei der Wohnraummiete die Kosten eines → *Vollwartungsvertrages* zu 100 % umgelegt werden dürfen. Um dies zu vermeiden, sollte allein der Begriff Nebenkosten verwendet werden, der gleichwohl im Vertrag definiert werden kann.

Die umlagefähigen Nebenkosten müssen auch bei der Gewerberaummieta der Art nach so eindeutig und unmissverständlich vereinbart werden, dass der Mieter seine laufenden finanziellen Verpflichtungen von Vornherein sehen und diesbezüglich kalkulieren kann. Daher ist die Bestimmung in einem → *Formularmietvertrag* über Gewerberaum, „der Mieter hat alle mit dem Mietobjekt verbundenen Nebenkosten zu tragen“, ohne dass diese aufgeschlüsselt sind, unwirksam. Der Mieter weiß nämlich nicht, welche Leistungen auf ihn zukommen. Das unüberschaubare Risiko belastet ihn unangemessen. Das Gleiche gilt für die Klausel, dass alle nach Vertragsabschluss anfallenden Mehrbelastungen auf den Mieter umgelegt werden. Sie ist gleichsam zu unbestimmt wie der handschriftliche Zusatz in einem Mietvertrag über Teileigentum, wonach neben den (formulärmäßig einbezogenen) Kosten des § 27 II. BV alle Kosten aus der WEG-Wohngeldabrechnung umlegbar sein sollen. Bei Teileigentum ist es auch nicht ausreichend, neben einem Katalog auf „alle hier nicht aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjektes“ zu verweisen. Etwas anderes gilt für die Klausel: „Der Mieter trägt alle anfallenden Nebenkosten – soweit gesetzlich zulässig –, die nach dem von der WEG zu beschließenden Abrechnungsmodus ermittelt werden“; diese Abrede wird durch die Jahresabrechnung des WEG-Verwalters inhaltlich bestimmt.

Ist zwar geregelt, dass „sämtliche anfallenden Nebenkosten/Betriebskosten ... anteilig zu Lasten des Mieters“ gehen sollen, die nachfolgende Klausel über die Höhe der monatlichen Vorauszah-

lungen aber nicht ausfüllt, ist im Zweifel keine ausreichend bestimmte Vereinbarung zur Umlage der Betriebs- oder Nebenkosten getroffen. Unabhängig von der Differenzierung zwischen den Begriffen Betriebs- und Nebenkosten kann ohne weitere Spezifizierung (z. B. durch den Hinweis auf die BetrKV) keine ausreichende Bestimmtheit herbeigeführt werden, wobei nicht zwischen Individual- und Formularvertrag unterschieden werden muss.

Hinweis für Vermieter:

Um Zweifelsfälle zu vermeiden, sollten auch bei der Gewerberaumiete die →sonstigen Betriebskosten im Einzelnen aufgezählt werden. Der Vermieter, der den Mietvertrag stellt, sollte eingehend überlegen, mit welchen technischen Anlagen die Mietsache ausgerüstet ist, um die Umlagefähigkeit der dafür entstehenden Bewirtschaftungskosten eindeutig herbeizuführen.

Als sonstige Betriebskosten kommen insbesondere in Betracht:

- Containerdienst für Müllentsorgung, Müllschlucker, Müllabsauganlagen, Abfallsortieranlagen, Müllpressen,
- Lüftungs-, Klima- und Regelanlagen,
- Blitzschutzanlagen, Feuerlöscher (einschließlich des Austauschs von Löschmitteln),
- Brand- und Rauchmeldeanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sprinkler, Hydranten,
- Dachrinnenbeheizung, Entfernung von Laub aus Dachrinnen,
- Alarmanlagen, Gegensprech-, Fenster- und Türöffnungsanlagen (Drehtüren, Automatiktüren, Rolltore etc.),
- Wachdienst,
- Rückstausicherungen,
- Gebäudevielschutzversicherung,
- Verwaltungskosten,
- Abschreibungen,
- Elektro- und Gasleitungen,
- Rohrreinigung (auch bei Verstopfung),

- Sonnenschutzanlagen,
- Fassadenreinigung,
- Kontoführungsgebühren,
- Werbegemeinschaften.

Soweit dabei der von § 1 BetrKV und § 27 II. BV vorgegebene Kostenrahmen, also insbesondere nur laufende Kosten (→ *Betriebskosten*), gelten soll, sollte einer entsprechenden Spezifizierung mindestens vorangestellt werden, dass die Kosten des „Betriebs, Überprüfung und Wartung“ der bezeichneten Anlagen erfasst sein sollen. Regelmäßig wird auch die spezifizierte Nebenkostenaufstellung eine Formulklausel darstellen. Für deren Wirksamkeit ist die Beachtung des → *Transparenzgebotes* nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB erforderlich. Die Darstellung muss demnach so aufgebaut sein, dass für den Mieter das Kostenrisiko überschaubar wird. Dies erfordert zumindest, dass der Inhalt der umlegbaren Leistungen erkennbar wird, was durch die Schlagworte „Verwaltungskosten“, „Center-Management“ und „Allgemeiner Service“ nicht ohne weiteres der Fall ist. Allenfalls bei den Verwaltungskosten kann sich der Vermieter darauf berufen, dass die damit verbundenen Tätigkeiten durch § 26 II. BV bestimmt sind. Indessen wird in § 26 II. BV nur ein Teil der Tätigkeiten bestimmt und ansonsten der unbestimmte Rechtsbegriff „Verwaltung“ verwendet. Deshalb können im Zweifel auch nur die von § 26 Abs. 1 II. BV erfassten Leistungen umgelegt werden. Zur Vermeidung eines Risikos sollte deshalb eine Pauschalierung der Kosten (z. B. 4 % der Jahresnettomiete) vereinbart werden. Dies gilt erst recht, wenn Kosten der Instandsetzung (auch Hausmeister/Betriebsleistung) oder einer Werbegemeinschaft umlegbar sein sollen. Derart weite Begriffe ermöglichen dem Mieter nicht, die auf ihn entfallenden Kosten im Vorhinein zu kalkulieren. Deshalb ist hier eine Kostenbegrenzung Wirksamkeitsvoraussetzung für die → *Um-lagevereinbarung*.

► Glasbruchversicherung

Eine Glasbruchversicherung kann als Bestandteil der → *Hausrat-* oder → *Gebäudeversicherung* vereinbart werden. Die Hausratversi-

cherung umfasst neben der Gebäudeverglasung auch Verglasungen des Hausrats (z. B. Vitrinen-, Bilder-, Ofenverglasung). Die Gebäudeversicherung deckt die mit dem Gebäude fest verbundenen Verglasungen ab. Ist die Glasbruchversicherung vom Vermieter abgeschlossen worden, kann er die Prämien hierfür als → *Kosten der Sach- und Hausratversicherung* auf die Mieter umlegen. U. U. kommt eine unbillige Verteilung der Kosten in Betracht, wenn einzelne Mieter wesentlich mehr Fensterflächen nutzen. Das gilt insbesondere in Hinblick auf das Erdgeschoss (eventuell sogar mit Schau fenstern) und das Dachgeschoss (→ *Glasversicherung*).

► Glasflächen

Die Glasversicherung kann nach dem Verhältnis der Scheibengröße der Wohnungen umgelegt werden, was aber regelmäßig im Anwendungsbereich des § 556a Abs. 1 BGB eine entsprechende Vereinbarung voraussetzt. In der Praxis macht dieses Verfahren aber nur Sinn, wenn starke Unterschiede in den Scheibengrößen existieren. Zeigen sich in diesem Sinne durch den gewerblichen Teil des Hauses höhere Kosten, ist es in der Rechtsprechung herrschende Meinung, dass vor der Verteilung der Glasversicherungskosten der Anteil des gewerblichen Teils abgezogen werden muss → *Umlageschlüssel*.

► Gleitklausel

Zunächst werden damit → *Wertsicherungsklauseln* bezeichnet, die bei der Veränderung des Verbraucherindex eine Änderung der Miete herbeiführen (→ *Indexmiete*). Im preisgebundenen Wohnraum spricht man von → *Mietgleitklauseln*, wenn eine Vereinbarung im Sinne von § 4 Abs. 8 NMV im Vertrag geregelt ist.

► Gliederheizkörper

→ *Radiatoren*

► Glühbirnen

Glühbirnen, Leuchtstoffröhren etc. können nicht – auch nicht bei ausdrücklicher Vereinbarung in der Wohnraummiete – als Betriebs-