

Gewerbemietverträge

Effiziente Kontrolle von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

von
Detlev P. Adler

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 68254 4

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

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

beck-shop.de

5. Keine Abrechnung durch den Vermieter

Wenn Sie Vorauszahlungen auf Nebenkosten leisten, so muss Ihr Vermieter darüber auch **361** abrechnen.

Laufende Zahlungen zurückbehalten

Liegt dem Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist keine formell ordnungsgemäße Abrechnung vor, kann er seine Vorauszahlung einstellen – bis er die korrekte Abrechnung erhalten hat (BGH 29.3.2006 VIII 191/05)

Rückforderung nach Mietende

Ist das MV beendet und hat der Mieter für angelaufene Zeiträume keine Abrechnung erhalten, können die insoweit geleisteten Vorauszahlungen zurückgefordert werden. (BGH 9.3.2005 VIII ZR 57/04)

6. Wichtige Urteile

- **Eigenleistungen**

Den Hof fegen oder den Rasenmähen: Das zählt zu den umlegbaren Betriebskosten Erbringen Sie solche „umlegbaren Betriebskosten“ selbst, dürfen Sie die dem Mieter auf die Abrechnung setzen.

Mit welchem Betrag hat jetzt der BGH entschieden: Mit den Kosten, die Ihnen ein Drittunternehmen – sprich der Gärtner oder eine Hausmeisterfirma – in Rechnung stellen würde (BGH Urt. v. 14.11.2012, VIII ZR 41/12). Allerdings ohne die Umsatzsteuer!

362
- **Abrechnungszeitraum**

Laut Gesetz muss innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abgerechnet werden. Dieser Zeitraum darf nicht überschritten werden, sonst ist die Abrechnung unwirksam.

Deswegen hat der BGH entschieden, dass der Abrechnungszeitraum einmalig und auch nur einvernehmlich verlängern werden darf z.B. im Umstellungsjahr auf 19 Monate (BGH Urt. v. 27.7.2011, VIII ZR 316/10).

363
- **Verteilerschlüssel**

Benutzt der Vermieter in seiner Abrechnung bei den Nebenkostenpositionen unverständliche Bezeichnungen wie „HB-KOSTE“, macht das die Abrechnung formell unwirksam (BGH Urt. v. 19.11.2008, VIII ZR 295/07).

Ein unverständlicher Verteilerschlüssel gilt als formeller Mangel und das heißt: Die Abrechnung ist unwirksam (BGH Urt. v. 9.4.2008, VIII ZR 84/07).

364
- **Formelle Fehler**

Eine Abrechnung, die auf Grund formeller Fehler unwirksam ist, muss noch innerhalb der Abrechnungsfrist neu erstellt werden – ansonsten sind Nachzahlungen nicht mehr vom Mieter zu leisten. Die 12-Monatsfrist des Mieters für Einwendungen beginnt erst mit der Zustellung einer korrekten, wirksamen Abrechnung.

365
- **Wasserkosten**

Im Normalfall, wenn die Wohnungen der Abrechnungseinheit im Wesentlichen vermietet sind, dürfen die Kosten der Wasserversorgung einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden. Das gilt auch für die Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete, die an sich verbrauchsunabhängig sind (BGH Urt. v. 6.10.2010, VIII ZR 183/09). Stehen allerdings im Abrechnungszeitraum eine erhebliche Anzahl von Wohnungen leer, ist eine solche Abrechnung nach Verbrauch für die verbliebenen Mieter eine unzumutbare Belastung.

Überdimensionierte Wasserzähler muss der Wasserversorger austauschen, wenn die Grundgebühren je nach Zählergröße unterschiedlich hoch ausfallen (BGH Urt. v. 21.4.2010, VIII ZR 97/09).

366

Dagegen ist eine Abrechnung, die auf einem ungeeichten Wohnungs-Wasserzähler beruht, dennoch wirksam. Vorausgesetzt der Vermieter kann nachweisen, dass der Zähler dennoch korrekt misst (BGH Urt. v. 17.11.2010, VIII ZR 112/10).

367 – Sperrmüll

Auch Sperrmüllkosten sind unter Umständen umlagefähig. Die entstehen zwar nicht jährlich, aber doch laufend, wenn die Mieter unberechtigt ihren Müll auf den Gemeinschaftsflächen abstellen.

Insoweit handelt es sich um Kosten der Müllbeseitigung, die dem Vermieter als Eigentümer wiederkehrend entstehen (BGH Urt. v. 13.1.2010, VIII ZR 137/09).

368 – Versicherungskosten

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung dürfen in der Betriebskostenabrechnung in einer Summe ausgewiesen werden.

Es müssen also nicht die einzelnen Versicherungsarten einzeln aufgeführt und jeder Betrag aufgeschlüsselt werden. Es genügt, wenn die Kosten für die Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, für den Öltank oder für den Aufzug zusammengerechnet werden und nur der Gesamtbetrag unter den „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ aufgeführt wird (BGH Urt. v. 16.9.2009, VIII ZR 346/08).

369 – „Stromprüfung“:

Die Kosten für das Überprüfen von Elektroanlagen sind keine Instandsetzung- und Instandhaltungskosten, sondern umlagefähige Betriebskosten.

Diese Kosten dürfen jedoch nur als „Sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden, wenn diese extra im Mietvertrag unter den „Sonstigen Betriebskosten“ aufgeführt wurden (BGH Urt. v. 14.2.2007, VIII ZR 123/06).

370 – Aufzug:

Erdgeschossmieter können mit an den Aufzugskosten beteiligt werden (BGH Urt. v. 20.9.2006, VIII ZR 103/06). Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Mieter in einem anderen Gebäudeteil wohnt und den Aufzug nicht nutzen kann (BGH Urt. v. 8.4.2009, VIII ZR 128/08).

371 – Sonstige Betriebskosten

Eine Kostenart kann nur als „Sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die gewünschte Kostenart konkret aufgeführt ist (BGH Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03).

Typisches Beispiel: Die Dachrinnenreinigung zählt zu den „Sonstigen Betriebskosten“. Sie darf aber nur umgelegt werden, wenn in dem Mietvertrag bei der Aufzählung der „Sonstigen Betriebskosten“ die Dachrinnenreinigung ausdrücklich erwähnt ist.

372 – Öltankreinigung

Die Kosten der Öltankreinigung sind Betriebskosten und zählen zu den sogenannten Heizungsnebenkosten. Deswegen dürfen sie auch über die Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben werden (BGH Urt. v. 11.11.2009, VIII ZR 221/08).

Sie müssen sie also nicht extra unter den „Sonstigen Betriebskosten“ aufführt werden.

373 – Zwischenablesungskosten

Kosten im Zusammenhang mit einem Nutzer- oder Mieterwechsel, zum Beispiel Kosten einer Zwischenablesung, zählen nicht zu den Betriebskosten: Solche „Nutzerwechselgebühren“ sind Verwaltungskosten und die dürfen nicht auf die Abrechnung.

Der Mieter muss diese Kosten nur übernehmen, wenn im Mietvertrag ausdrücklich eine andere Regelung vereinbart wurde (BGH Urt. v. 14.11.2007, VIII ZR 19/07).

374 – Beleginsicht

Der Mieter darf die Unterlagen für ihre Betriebskostenabrechnung prüfen. Dazu gehört, dass er die Originalbelege und Rechnungen einsehen darf.

Er kann nur ausnahmsweise fordern, dass ihm Kopien der Betriebskostenbelege zugesendet werden, statt die Belege persönlich anzuschauen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Vermieter sein Büro nicht am Ort der Wohnung hat, sondern weiter weg wohnt oder der Mieter weiter weggezogen ist (BGH Urt. v. 8.3.2006, VIII ZR 78/05; BGH Urt. v. 19.1.2010, VIII ZR 83/09).

Vorwegabzug

Bei gemischt genutzten Objekten – Wohnraum und Gewerbeeinheiten – muss ein Vorwegabzug bei der Grundsteuer nur dann gemacht werden, wenn im anderen Fall die Wohnraummieter unzumutbar belastet würden (BGH VII ZR 78/05)

Wird kein Vorwegabzug gemacht, obwohl er notwendig gewesen wäre, handelt es sich um einen inhaltlichen Fehler) (BGH VII ZR 118/11)

Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter ist verpflichtet, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, d.h. er muss auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen. Einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot muss der Vermieter beweisen (BGH VII ZR 340/10)

- **Gesamtkosten**

Für jede Kostenposition auf der Nebenkostenabrechnung sind die Gesamtkosten anzugeben. Auch Vorwegabzüge müssen nachvollziehbar sein. Fehlen diese Angaben, ist dies ein formeller Fehler, der nur innerhalb der 12-monatigen Abrechnungsfrist korrigiert werden kann. (BGH VIII ZR 1/06) (Wohnraum)

375
- **Nebenkostenvorauszahlungen**

Beim Ansatz der Nebenkostenvorauszahlungen dürfen keine „Sicherheitszuschläge“ für eventuelle Kostensteigerungen gemacht werden. Es ist sich immer an den tatsächlichen Kosten zu orientieren (BGH VIII ZR 294/10)

376
- **Leerstand**

Anteilige Betriebskosten für leerstehende Wohnungen sind vom Vermieter zu zahlen (BGH VIII ZR 294/10)

377
- **Abflussprinzip**

Kalte Nebenkosten dürfen nach dem Abflussprinzip berechnet werden, zumindest dann, wenn es zu keinen Mieterwechseln im Objekt gekommen ist (BHG VIII ZR 27/07)

Bei der Umlegung der Heizkosten müssen immer die tatsächlichen Verbrauchswerte periodengerecht zugeordnet werden. Das Ansetzen von „Abschlagszahlungen“ (Abflussprinzip) ist nicht zulässig. Heizkosten sind immer nach dem Leistungsprinzip abzurechnen (BGH VIII ZR 156/11)

378
- **Nebenkostenpauschale**

Mieter können keine Auskunft über die Höhe der Betriebskosten fordern, wenn eine Pauschale vereinbart ist. Ausnahme: Es liegen konkrete Anhaltspunkte vor, dass bestimmte Nebenkosten gesunken sind. (BGH VIII ZR 106/11)

Rechnet der Vermieter trotz einer Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ab, muss der Mieter dies innerhalb der 12-monatigen Einwendungsfrist reklamieren – ansonsten ist die – eigentlich unbegründete – Forderung trotzdem zu zahlen (BGH VIII ZR 148/10)

379
- **Vorauszahlungen**

Werden im Mietvertrag zu niedrige Vorauszahlungen auf die Nebenkosten festgelegt, so macht sich der Vermieter dadurch nicht schadensersatzpflichtig (BGH VIII ZR 195/03)

Auch wenn der Vermieter nicht innerhalb der 12-monatigen Abrechnungsfrist abgerechnet hat, kann er trotzdem die Vorauszahlungen an das Ergebnis der – zu spät – erstellten Abrechnung anpassen. (BGH VIII ZR 258/09)

380
- **Mietminderung**

Eine berechtigte Mietminderung muss auch bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden. Das heißt, es wird die Mietminderung nicht nur auf den Vorauszah-

381

lungsbetrag, sondern auf die tatsächlich entstandenen Nebenkosten im Abrechnungszeitraum abgehoben. Erst nach der Abrechnung steht also fest, wie hoch der eigentliche Anteil ist, der an den Nebenkosten zu kürzen ist. (BGH VIII ZR 78/05)

Nachzahlung zurückverlangen

Zahlt der Mieter eine Nachforderung, obwohl er wegen Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist dazu nicht verpflichtet war, kann er diese Nachzahlung wieder zurückverlangen (BGH VIII ZR 94/05 18.1.2006)

382 – Hausmeisterkosten

Führt der Hausmeister neben den eigentlichen Hausmeistertätigkeiten wie Reinigung, Gartenpflege und Winterdienst noch Verwaltungs- oder Reparaturtätigkeiten durch, sind beide Kostenpositionen exakt anzugeben. Der Mieter muss einen pauschalen Abzug hierfür nicht akzeptieren. (BGH 10.2.2008 VIII ZR 27/07)

383 – Leistungsprinzip

Eine Pflicht nach dem LP abzurechnen besteht nicht (BGH 20.2.2008 VIII ZR 27/07)

- Außer es ist der Ausschluss mietvertraglich vereinbart
- Außer es wird ein Mieter besonders benachteiligt

VI. Aufbau eines Controlling-Systems

384 Wir kommen zurück auf Ihre Bestandaufnahme – Konnten Sie alle Punkte abhaken? Werden Ihre Nebenkostenabrechnungen derzeit auf alle in den beiden vorangegangenen Kapiteln erwähnten Punkte geprüft?

Wenn ja – Herzlichen Glückwunsch! In diesem Fall wird Ihnen der Aufbau eines Nebenkosten-Controlling-Systems organisatorische Vorteile bringen und wahrscheinlich noch eine Kostenersparnis zwischen zwei und fünf Prozent – dies alleine dadurch, dass Sie künftig aktuelle Nebenkostenabrechnungen schnell und einfach mit denen des Vorjahres vergleichen können und Ihnen somit abweichende Positionen sofort auffallen. Des Weiteren können Sie mit Auswertungen verschiedener Nebenkostenpositionen über Ihre Standorte hinweg Transparenz in die Kostenstruktur der von Ihnen gemieteten Immobilien erlangen.

385 Sollten Sie jedoch zu der großen Mehrheit gehören, die nur einige der o.e. Punkte abhaken konnten und bei denen im Wesentlichen die Punkte Größe der Mietfläche (Verteilerschlüssel), stimmige Vorauszahlungen und rechnerische Richtigkeit der Nebenkostenabrechnungen geprüft wird – können Sie sich erwartungsvoll an die Konzeption eines Nebenkosten-Controlling-Systems machen.

Sie können davon ausgehen, dass mit der Einführung eines solchen Systems am Anfang durchschnittlich 10 – 20% ihrer Nebenkosten einsparen können. Dieser Prozentsatz verringert sich im Laufe der Zeit (zumindest was die bestehenden und laufenden Verträge betrifft) bis auf die bereits erwähnten zwei bis fünf Prozent. Ursache hierfür ist die Tatsache, dass das größte Kosteneinsparungspotential bei der ersten intensiven Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung liegt. Alle Positionen, die bei dieser ersten Überprüfung korrigiert werden – sei es aufgrund vertraglicher Regelungen oder der aktuellen Rechtsprechung – werden zukünftig nicht mehr in den neuen Abrechnungen dieses Vermieters auftauchen – schon gar nicht wenn er weiß, dass Ihnen ein entsprechendes Controlling-System zur Verfügung steht.

386 Bitte bedenken Sie aber dabei, dass eine Einsparung bei der Kontrolle der ersten Abrechnung vielleicht nicht so beeindruckend erscheint, wie sie eigentlich ist.

Nehmen wir einmal an, durch die systematische Kontrolle einer Nebenkostenabrechnung finden Sie heraus, dass der Vermieter Ihnen die gesamte Grundsteuer anteilig umgelegt hat. Laut Vertrag dürfte er aber nur Grundsteuererhöhungen nach Erstfestsetzung nach Bebauung umlegen.

Bei einem 2.000 qm großen Objekt wird Ihnen z.B. 1.800 Euro Grundsteueranteil per anno berechnet. Die Berechnung entbehrt der vertraglichen Grundlage und die Position ist somit zu streichen. Sie haben somit einmalig 1800 Euro gespart. Weiterhin wird Ihnen der Vermieter bei den folgenden Abrechnungen diese Position nicht mehr in Rechnung stellen.

Bitte stellen Sie sich jetzt vor, dieser Abrechnungsfehler wäre Ihnen nicht aufgefallen. Sie hätten somit über die Laufzeit des Vertrages (gehen wir einmal von 10 Jahren aus) mindestens 18.000 Euro gezahlt, die ganz eindeutig laut der vertraglichen Regelung nicht umgelegt werden konnten. Dies bedeutet, dass Sie durch das Controlling-System nicht nur 1.800 Euro, sondern eben noch zusätzlich mindestens 16.200 Euro gespart haben – ohne dass dies explizit dem Controlling-System als Einsparpotential zugeordnet wird. **387**

Genau dies ist der Grund, weshalb sich das Einsparpotential ihres Controlling-Systems am Anfang in weit höheren Bereichen bewegt, als dies der Fall nach vielleicht drei oder vier Jahren sein wird. Aber selbst wenn Sie von durchschnittlich „nur“ 5 % ausgehen – schauen Sie sich einfach das Gesamtvolumen Ihrer Nebenkostenabrechnungen pro Jahr an. Es könnte sich lohnen!

Wenn Sie bereits Ihre Mietverträge erfasst haben, so können Sie idealerweise ihr System dahingehend erweitern, dass Sie gewissermaßen die notwendigen Tabellen für die Erfassung der Nebenkostenpositionen an diese Verträge „dranhängen“. Dies hat zum einen Vorteil, dass Sie ein einheitliches System haben, zum anderen Sie auch bereits auf Daten des Mietvertrages zurückgreifen können, die relevant für die Nebenkosten sind – wie zum Beispiel die Mietfläche, der Vertragsbeginn, Vertragspartner, Nebenkosten-Vorauszahlungen usw.)

Neben diesen Kerndaten, die bereits aus dem Vertrag hervorgehen, sind dann die wesentlichen Daten der Abrechnung an sich zu erfassen: **388**

[Bezeichnung der Abrechnung]
[Abrechnungszeitraum]
[Eingangsdatum]
[Fläche]
[Gesamtfläche]
[Vorauszahlungen]
[geprüft]
[bezahlt am]
[Gesamtbetrag vor Prüfung]

Eine Erfassung der Kosten sollte positionsgenau erfolgen, d.h. jede Position der Abrechnung sollte mit Bezeichnung, prozentualem Anteil und entsprechendem Wert erfasst werden. Da dies bei jeder Abrechnung verschieden sein kann, ist es sinnvoll dies in einem möglichst flexiblen System zu tun. Auch wenn in diesem Schritt der Aufwand relativ hoch ist, so zahlt es sich spätestens bei der nächsten (Folge-)Abrechnung aus. Ein flexibles System sollte die Möglichkeit eröffnen, jeder Nebenkostenabrechnung eine unbegrenzte Anzahl von Positionen zuzuordnen. Diese Positionen können exakt so benannt werden, wie sie in der Nebenkostenabrechnung auftauchen – es sollte aber zwingend ein die Kostenart bestimmendes Konto dazu ausgewählt werden müssen. So wird der eine Vermieter vielleicht den Wasserverbrauch auf verschiedene Positionen aufschlüsseln, während bei einem anderen nur eine einzige Position zu finden ist. Wenn Sie beiden (bzw. allen Positionen des ersten Vermieters) den Kostenschlüssel „Wasser“ mitgeben, können Sie später – um bei diesem Beispiel zu bleiben – den Wasserverbrauch über

alle Objekte auswerten und haben trotzdem noch die individuelle Aufteilung pro Nebenkostenabrechnung abgespeichert.

- 389** Haben Sie die erste Abrechnung komplett erfasst, ist die Kontrolle der im Folgejahr kommenden Abrechnung relativ einfach. Sie brauchen lediglich die Daten zu kopieren, die Werte zu aktualisieren und können dann bereits beide Abrechnungen gegenüberstellen. Dies ermöglicht Ihnen, Abweichungen zum Vorjahr sofort zu erkennen, egal ob es sich um eine prozentuale Abweichung einzelner Positionen oder um den Wegfall oder das Hinzukommen ganz neuer Positionen handelt.

Bei einer Vielzahl von verschiedenen Nebenkostenabrechnungen, die sich sowohl vom Umfang als auch von der Struktur her stark unterscheiden, ist eine Einteilung in verschiedene Kostenarten nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. Nur dann ist es Ihnen später möglich, falls dies erwünscht ist, Kostenvergleiche nach einzelnen Nebenkostenarten zu erstellen.

Die Einführung eines Nebenkosten-Controlling-Systems ist gerade in der Anfangsphase sehr zeitaufwändig. Das Erfassen jeder einzelner Position in den oft sehr umfangreichen Nebenkostenabrechnungen kostet Zeit und bindet Personal. Auch die EDV-technische Anbindung an ein eventuell vorhandenes Vertragsmanagement-System ist nicht ganz unkompliziert.

- 390** Aber bereits beim Erfassen der ersten Abrechnungen werden Ihnen Dinge auffallen, die bisher einfach überlesen wurden. Der einmalige, intensive Abgleich mit den vertraglichen Regelungen wird Ihnen vielleicht schon im ersten Jahr einiges an Einsparungen bringen. Ab der ersten Folgeabrechnung wird jedoch vieles einfacher – und das obwohl Sie in vorher nie gekannter Qualität die Abrechnungen kontrollieren können. Sie können dann bei der Eingabe die Vorjahresabrechnung aufrufen und haben dann bereits (sofern nicht der Vermieter oder Verwalter gewechselt hat) bereits das Format genau dieser individuellen Abrechnung vor Augen. Sie brauchen lediglich noch die neuen aktuellen Abrechnungswerte einzugeben und haben sofort einen Abgleich der einzelnen Positionen, der Werte der einzelnen Positionen und werden darauf hingewiesen, welche Positionen besonders stark vom Vorjahr abweichen. Ab welcher Abweichung das System reagiert, lässt sich dabei individuell einstellen. So ist eine Abweichung von 5 % – 10 % zu den Vorjahreswerten bei den Heizkosten durchaus üblich – nicht aber bei der Grundsteuer.

Während Sie bisher wahrscheinlich nur einen einzigen Wert der Nebenkostenabrechnung hatten (Gesamtbetrag bzw. Euro pro qm und Monat) können Sie nunmehr die gesamten Nebenkosten positionsgenau analysieren.

Aus diesen Zahlen können sich Anregungen ergeben, wo man eventuell noch Einsparpotentiale in der Filiale hat, welche Positionen auf den Quadratmeter Mietfläche gerechnet besonders stark vom Durchschnitt abweichen und bei welchen Positionen vielleicht der Vermieter die Wahl seines Dienstleister überdenken sollte.

Darüber hinaus können Sie diese Kennzahlen, die Sie aus ihren eigenen Verträgen gewonnen haben mit Zahlen abgleichen, die als branchenüblich veröffentlicht werden.

Ebenso lässt sich erkennen, welche Positionen einen besonders hohen Anteil an den Nebenkosten ausmachen. Dies kann sowohl positive Auswirkungen auf den künftigen Abschluss von Neuverträgen haben, wenn man versucht, diese Positionen heraus zu verhandeln oder zumindest zu deckeln, als auch bei der Entscheidung über welche Kostenpositionen mit dem Vermieter zu reden sein wird.

VII. Terminkontrolle

- 391** Der Vermieter hat die Nebenkostenabrechnung grundsätzlich ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode zu erstellen. (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) Diese für Wohnraummietverhältnisse gültige Regelung gilt grundsätzlich auch für Gewerberaummietverhältnisse – sofern nichts anderes vertraglich vereinbart ist.

Eine angemessene Prüfungsfrist der Abrechnung für den Mieter – früher einmal 4 Wochen – gibt es lt. Auffassung des BGH nicht, vielmehr tritt die Fälligkeit einer eventuellen Nachforderung sofort mit Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung beim Mieter ein.

Auch für eine nicht ordnungsgemäße Abrechnung – z.B. falsch berechnete Positionen – tritt die Fälligkeit sofort ein, sofern sich diese Positionen leicht heraus rechnen lassen. (Teilfälligkeit)

In der Praxis ist der Mieter daher gut beraten, wenn er die eingegangenen Abrechnungen sofort überprüft. Dies sollte in einem Zeitraum von maximal 1–2 Wochen geschehen. Sofern die Abrechnung innerhalb dieses Zeitraumes nicht für 100% in Ordnung befunden wird, ist vom Mieter schriftlich Widerspruch gegen die Abrechnung einzulegen. Dies kann sowohl einzelne Positionen, aber auch die Abrechnung im Gesamten betreffen. Ebenso ist eine eventuelle Belegeinsicht anzukündigen. Sollten nur einzelne Positionen betroffen sein, ist zumindest eine Abschlagszahlung in Höhe der unstrittigen Positionen an den Vermieter zu leisten.

Andererseits müssen auch Sie kontrollieren, ob eine Nebenkostenabrechnung schon überfällig ist.

Da Sie von jedem Mietobjekt nun die Information haben, wann die letzte Nebenkostenabrechnung eingegangen ist und auch der vertraglich vereinbarte Zeitraum in den Vertragsdaten hinterlegt ist, können Sie sich in regelmäßigen Abständen eine Liste der noch offenen Nebenkostenabrechnungen anzeigen lassen. **392**

VIII. Belegeinsicht

Grundsätzlich besteht kein Recht des Mieters, sich die Belegkopien vom Vermieter – auch bei Erstattung der Kosten – zusenden zu lassen. Genauso wenig gilt dies als Grund für eine Verweigerung der Nachzahlung. **393**

Eine Belegeinsicht in den Räumen des Vermieters ist jedoch auf jeden Fall zu gewähren. Die Erstattung der Mehrkosten durch Aufbereitung der Belege ist nur in Höhe der Kopierkosten erstattungsfähig. In Ausnahmefällen kann auch eine Übersendung der Belege nach Treu und Glauben vom Mieter beansprucht werden, sofern es diesem nicht zugemutet werden kann, die Belege vor Ort einzusehen. (i.d.R. große räumliche Entfernung)

Ob und wie weit Belegeinsicht notwendig ist kann nur im Einzelfall entschieden werden. Empfehlenswert ist eine gründliche Überprüfung der Belege auf jeden Fall bei einer Erstabrechnung.

Interessant hierzu ein Urteil des AG München vom 21.9.2009, AZ: 412 C 34593/08:

„Während der Belegeinsicht muss der Vermieter das Fotografieren von Belegen durch den Mieter dulden.“

Nach Ansicht des Gerichts kann das Anfertigen von Belegkopien mit technischen Hilfsmitteln nicht anders angesehen werden als das Anfertigen von handschriftlichen Notizen und Abschriften.

Sind die einzelnen Positionen erst einmal überprüft und mit dem Vertrag abgeglichen, kann sich der Prüfungsaufwand bei den Folgeabrechnung erheblich reduzieren, da es dann nur noch darum geht, Abweichungen zum Vorjahr zu erkennen und ggf. zu überprüfen.

IX. Kritische Kostenpositionen

Es gibt einige besonders kritische Kostenpositionen in jeder Abrechnung, die schon auf Grund der schwierigen Errechnung beim Vermieter sehr anfällig für Fehler sind. **394**

Ein typisches Beispiel hierfür ist die Position Hausmeister/Techniker. Im Gewerberaummietrecht ist es durchaus üblich, diese Position umzulegen. Nur wie ist die Tätigkeit und somit

auch die Kosten des Hausmeisters aufzuteilen? Wie hoch ist der Anteil, den er für Tätigkeiten auf Allgemeinflächen verbringt, welchen Anteil haben die von ihm durchgeführten Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungen, womit der Mieter vielleicht vertraglich überhaupt nichts zu tun hat? Wie hoch ist der Verwaltungsanteil, der ja eigentlich unter den Verwaltungskosten auftauchen müsste?

Gerade hier lohnt sich eine Belegeinsicht, um zumindest die größten Kostenanteile zuverlässig zu ermitteln.

Auch die Umlage der sonstigen Betriebskosten ist ein sehr heikler Punkt. Zum einen werden hier oft Kosten umgelegt, die überhaupt keine Betriebskosten darstellen, zum andern findet sich im Mietvertrag nur sehr selten eine explizite Umlagevereinbarung.

Sollten Sie eine pauschale Regelung für die Kosten der Verwaltung in ihrem Mietvertrag haben (z.B. 3% der Jahresnettomiete) ist genauestens darauf zu achten, dass nicht nochmals Verwaltungskosten, z.B. in der Position Hausmeister oder Centermanagement, auftauchen.

Bestehen Zweifel an der korrekten Umlage der Kosten nach Mietfläche, so ist auch hier entsprechend zu hinterfragen. Kommt es zu keiner Einigung, muss hier oft ein Sachverständiger eingeschaltet werden, was jedoch ein gewisses Kostenrisiko für den Mieter beinhaltet. Sollte sich herausstellen, dass die Flächenabweichungen nur unwesentlich sind, muss er die Kosten des Gutachtens teilweise oder gar ganz selbst tragen.

X. Kontenrahmen

- 395** Wie bereits erwähnt, ist es sinnvoll, bei der systematischen Erfassung der Nebenkostenpositionen, sich einen eigenen Kontenrahmen zu schaffen, der den einzelnen Positionen bei der Erfassung mitgegeben wird. Nur so kann eine spätere Auswertung der Nebenkosten über mehrere Objekte hinweg gewährleistet werden.

Sie können sich dabei durchaus an dem üblichen Kontenrahmen in ihrem Unternehmen orientieren – wichtig ist nur, dass jeder einzelnen erfassten Nebenkostenposition ein entsprechendes Konto mitgegeben wird.

XI. Umlagemaßstab

- 396** Im Gewerberaummietrecht kann der Umlagemaßstab – mit Ausnahme der HeizKV – grundsätzlich frei vereinbart werden, sofern dadurch eine gerechte Aufteilung der Kosten gegeben ist. Auch wenn kein Umlagemaßstab vertraglich vereinbart ist, so kann sich dieser durch jahrelange einverständliche Handlung konkludent ergeben.

Eine einseitige Änderung des Umlagemaßstabes durch den Vermieter ist möglich, wenn dies im Vertrag entsprechend vereinbart ist – jedoch nur wirksam, wenn diese Befugnis zur Veränderung an sachliche Gründe gebunden ist und weiterhin vereinbart ist, dass der Vermieter dies nach billigem Ermessen tun kann.

Gerade bei großen Mietobjekten ist es oft schwer nachvollziehbar, ob die in der Abrechnung angegebene Gesamtfläche korrekt ist. Da diese jedoch die Basis für die Umlegung vieler Kostenpositionen darstellt, ist es anzuraten, sich die Gesamtfläche vom Vermieter nachweisen zu lassen. Im Laufe eines Mietverhältnisses kann es immer wieder vorkommen, dass es im Objekt Leerstände gibt. Wie und in welcher Form diese bei der laufenden Abrechnung berücksichtigt sind, ist ebenfalls zu überprüfen, da anteilige Betriebskosten für Leerstände vom Vermieter zu tragen sind. Ein Indiz dafür, dass Betriebskosten für leer stehende Mietflächen entgegen den gesetzlichen Bestimmungen nicht vom Vermieter getragen werden, ist eine plötzliche Veränderung der zugrunde liegenden Gesamtfläche.