

Betriebskostenabrechnung zu hoch ? - Zum Grundsatz der Wirtschaftlichkeit -

Von Rechtsanwältin Helicia H. Herman, Ottobrunn bei München

Vielen Mietern sind die komplizierten Mietkostenabrechnungen ein Graus. Die Abrechnung ist ein Wirrwarr aus Zahlen und Werten, anhand derer die Kosten eines Anwesens auf dessen Mieter umgelegt werden sollen und dann werden auch noch hohe Nachforderungen an den Mieter gestellt.

Zunächst gilt festzuhalten, dass Betriebskosten der Mieter nur dann schuldet, wenn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag dies vorsieht.

Es stellt sich immer zunächst die Frage, welche Kosten überhaupt in der Betriebskostenjahresabrechnung auftauchen können. Auf diese Frage findet der geübte Nutzer des Internets oft schnell noch eine Antwort.

Versicherungskosten sind hier oft genau unter die Lupe zu nehmen: auch in einer Wohngebäudeversicherung kann eine nicht umlagefähige Mietausfallversicherung versteckt sein. Eine Haus- und Mietrechtsschutzversicherung kann entgegen einer oft vertretenen Auffassung nicht auf den Mieter abgewälzt werden.

Aber die Sache ist komplizierter: was z.B. geschieht, wenn Hauswartkosten anerkanntermaßen auf den Mieter umgelegt werden können, diese aber erhöht erscheinen? Was ist, wenn die Leistungen dieses Hauswarts nicht nachvollzogen werden können, weil eine vollkommen überhöhte Stundenzahl angegeben wird oder es wurde ein Neuvertrag mit einer Hausmeisterfirma abgeschlossen, welcher die Kosten in die Höhe schnellen ließ?

Mieter hinterfragen dies berechtigt. Denn auch für den Vermieter gilt ein Wirtschaftlichkeitsgebot, nach dem die Hausverwaltung zu leisten oder zu übertragen ist. Zunächst beurteilt sich nach diesem Grundsatz, ob überhaupt ein Hausmeister erforderlich war. Sind die Arbeiten für Schneeräumung, Treppenhausreinigung und Gartenpflege anderweitig vergeben, muss auch die Erforderlichkeit eines Hausmeister überhaupt dargelegt werden.

Die Kosten eines Hauswarts müssen sich auch an einem Vergleichsmaßstab messen lassen, denn sie können nur im ortsüblichen Rahmen umgelegt werden. Und schließlich sind substantiierte Angaben des Vermieters zu den Leistungen des Hausmeisters nach Art der Tätigkeit und Stundenaufwand nötig.

Besonderes ist auch bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohn – und Gewerbenutzung) zu beachten:

Betriebskosten sind grundsätzlich bei Vermietung von Wohnraum nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Wohnungsmieter dürfen aber nicht mit Kosten belastet werden, die allein aus der nicht gleichartigen Nutzung des Gebäudes entstehen.

Auf die Wohnfläche dürfen daher nur die Kosten verteilt werden, die ihren Grund in der Wohnungsnutzung haben.

Kosten der gewerblich genutzten Flächen sind auf einer Betriebskostenabrechnung vorweg abzuziehen. Diese Pflicht besteht egal ob nur rein Verdacht der Mehrkosten besteht oder diese bereits nachgewiesen sind.

Ottobrunn, 21. 10. 2008
RAin Helicia Herman