

Umsatzsteuer.....	239
Ungezieferbekämpfung.....	239
Unwirksame Vertragsklauseln.....	240
Urheberrechtsgesetz.....	241
V.....	243
Verbrauchsabhängige Nebenkosten.....	243
Verbrauchserfassung.....	243
Verbrauchserfassungsgeräte.....	244
Verbrauchsschätzung.....	245
Vereinbarung von Betriebskosten.....	246
Verjährung.....	248
Vermieterwechsel.....	250
Vermietete Eigentumswohnung.....	250
Versicherungen.....	253
Verteilerschlüssel.....	253
Verwaltergebühren.....	254
Verwaltungskosten.....	254
Verwirkung.....	255
Videoüberwachung.....	256
Vollwartungsvertrag.....	257
Vorauszahlungen.....	257
Vorerfassung.....	259
Vorwegabzug.....	260
W.....	261
Wärmecontracting.....	261
Wärmedienstkosten.....	261
Wärmemengenzähler.....	261
Warmluftheizung.....	262

Warmmiete	262
Warmwasseraufteilung	263
Warmwasserversorgung.....	263
Warmwasserzähler	264
Wartungskosten	264
Wartungskosten für einen Aufzug	265
Waschmaschinenbetrieb/Wascheinrichtung.....	266
Wasseraufbereitung	266
Wasserschaden	267
Wasserverbrauch	267
Wasserversorgung	267
Wasserzähler	268
Winterdienst.....	269
Wirtschaftlichkeitsprinzip.....	269
Wirtschaftsjahr	269
Wohnfläche	269
Z.....	275
Zahlung der Abrechnung	275
Zahlung unter Vorbehalt.....	275
Zahlungsklage des Vermieters	276
Zentralheizung.....	277
Zurückbehaltungsrecht.....	277
Zwangsversteigerung.....	279
Zwangsverwalter	280
Zwangsverwaltung.....	281
Zweifamilienhaus	282
Zwischenablesekosten.....	283
Zwischenablesung	285
Zwischenabrechnung	285

Geld sparen, Streit vermeiden

Was trennt die Bewohner von Kiel und von Leipzig? – Die Kieler haben laut Statistik sehr hohe Heiz- und Warmwasserkosten pro qm Wohnfläche pro Jahr, die Sachsen genießen die Sonne und erfreuen sich an deutlich niedrigeren Heizkosten.

Die Kosten für das Wohnen beinhalten die monatliche Miete sowie die „2. Miete“, das heißt die Betriebs- oder Nebenkosten. Letztere geben immer wieder Anlass für Streit zwischen Vermieter und Mieter.

Nicht nur Umwelteinflüsse spielen bei den Betriebskosten eine Rolle, sondern auch selbstverschuldete Gründe auf Mieter- oder Vermieterseite. Meistens ließen sich nervenaufreibende und langwierige Rechtsstreitigkeiten vermeiden, wenn die Nebenkosten im Mietvertrag von vornherein klar geregelt wären oder die Beteiligten sich ausführlich über die Rechtslage informieren würden.

Mieter und Vermieter von Wohnraum haben in den letzten Jahren bemerkt, dass die Nebenkosten, man spricht auch von Betriebskosten, immer teurer werden. Die Heizkosten steigen unablässig, die öffentliche Hand erhöht regelmäßig die Müllabfuhrkosten, die Grundsteuer und die Abwassergebühren, um nur einige Beispiele zu nennen. Beide Parteien streben an, die Nebenkosten nicht zu Hauptkosten werden zu lassen und diese, wenn möglich, zu minimieren oder realistischer, den Anstieg der Kosten etwas zu verlangsamen. Das Thema Nebenkosten (Betriebskosten) beinhaltet viele Fragen, die mit diesem kleinen Kompendium beantwortet werden sollen.

Gesetzlich geregelt sind die Fragen zu den Betriebskosten im Wohnraummietrecht in den §§ 556, 556a und 560 BGB, in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und in der Heizkostenverordnung (HeizKV). Unter Berücksichtigung dieser Vorschriften bleibt festzuhalten, dass es grundsätzlich erlaubt ist, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass zusätzlich zur Miete Betriebs- oder Nebenkosten bezahlt werden.

Im Betriebskostenrecht werden die Begriffe Betriebskosten und Nebenkosten gleichwertig verwendet. Meistens werden auf die zu erwartenden, erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode feststehenden Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen, oft auch als Abschlags-

zahlungen bezeichnet, vereinbart, über die grundsätzlich einmal jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung durch den Vermieter hat spätestens zwölf Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu erfolgen. Nach Verstreichen dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen. Eventuelle Guthaben, weil der Mieter zu hohe Abschlags- oder Vorauszahlungen geleistet hat, sind selbst bei Fristablauf an den Mieter auszubezahlen. Diese gesetzliche Folge ist sozusagen die Strafe für den Vermieter, dass er die Abrechnungsfrist nicht eingehalten hat.

Welche Arten von Betriebskosten vom Mieter verlangt werden dürfen, wird in der Betriebskostenverordnung festgelegt; dort sind insgesamt 17 verschiedene Kostenpositionen aufgeführt. Die Heizkostenverordnung, die zusätzlich bei der Abrechnung der Betriebskosten heranzuziehen ist, bestimmt ergänzend, dass die Kosten des Energieverbrauchs immer, mit ein paar Ausnahmen, verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen und wie sie auf die Mieter verteilt werden müssen. Ebenfalls in der Heizkostenverordnung sind die Kosten des Verbrauchs von Warmwasser geregelt.

Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 und der Reform der Zivilprozessordnung (ZPO) im Folgejahr sind zahlreiche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Betriebskosten veröffentlicht worden, die maßgeblich das Betriebskostenrecht steuern. Erst die Reform der ZPO schuf die Zuständigkeit des BGH als letzte Instanz, sodass unser oberstes Zivilgericht sich nunmehr auch mit „Kleinstbeträgen“, die auf dem Betriebskostenrecht fußen, „herumschlagen“ muss. In diesen Fällen geht es auch meistens nicht um das liebe Geld, sondern „ums Prinzip“.

Ungeregelte Fragen und unklare Positionen sind durch den BGH in weiten Teilen geklärt worden und dennoch stellen sich danach neue Fragen. Ob die Lösungsangebote des BGH immer in der Sache gerecht sind, ist eine andere Frage, wenn man weiß, was gerecht ist. Jedenfalls haben Vermieter und Mieter in aller Regel ziemlich zuverlässige Vorgaben, wie Betriebskosten abzurechnen sind, welche Positionen dazu gehören und welche nicht.

Für Mieter und Vermieter ist es gleichermaßen wichtig, über die Betriebskosten Bescheid zu wissen. Wer sich auskennt, ist in der Lage, eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu erstellen oder sachgerecht zu prüfen.

Dieser Ratgeber in Lexikonform erläutert verständlich die mitunter komplizierten Sachverhalte und komplexen Zusammenhänge, sodass auch der juristische Laie die Denkweise der Gerichte und des Gesetzgebers nachvollziehen kann.

Wichtig: Dieses kompakte Nachschlagewerk dient einer ersten Orientierung. Jeder Mietvertrag ist anders und manche gerichtliche Entscheidungen beurteilen nur eine ganz bestimmte Fallkonstellation, die nicht unbedingt auf jeden anderen Einzelfall übertragbar ist.

Droht eine gerichtliche Auseinandersetzung, empfiehlt es sich, professionellen Rat einzuholen – bei einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, beim Haus- und Grundbesitzerverein oder bei den Mietvereinen.

Karl-Friedrich Moersch