

Mieterinformationen zu Betriebskostenabrechnungen

Heizkosten aus früheren Abrechnungszeiträumen nicht umlegbar

BGH, Urteil v. 01.02.2012, VIII ZR 156/11

Der Vermieter darf lediglich die Heizkosten abrechnen, die im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbraucht worden sind. Abrechnungen nach dem sogenannten Abflussprinzip sind unzulässig. Sind also in der Abrechnung auch Kosten aus einem anderen Zeitraum z.B. dem Vorjahr eingeflossen, führt dies zur Unwirksamkeit der Abrechnung.

Betriebskosten müssen innerhalb von 3 Monaten nachgefordert werden

BGH Urteil v. 05.07.2006, VIII ZR 220/05

Der Vermieter hat die Pflicht die Betriebs- und Heizkosten innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Verpasst der Vermieter diese Frist, muss der Mieter eine Nachzahlung nicht leisten. Ausnahmsweise lässt die Rechtsprechung in besonderen Fällen zu, dass der Vermieter auch später noch Betriebs- oder Heizkosten nachfordern kann. Z.B. wenn ein Grundsteuerbescheid erst verspätet beim Vermieter eingeht. Dann muss der Vermieter innerhalb von 3 Monaten ab Erhalt des Grundsteuerbescheids abrechnen. Verpasst der Vermieter diese Frist, ist der Mieter nicht zur Zahlung verpflichtet. Auch die Nachforderung selbst muss die formellen Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung erfüllen.

Vermieter kann Grundsteuer direkt umlegen

BGH Urteil vom 17.04.2013, VIII ZR 252/12

Grundsätzlich hat der Vermieter Betriebskosten so umzulegen, wie dies die Parteien im Mietvertrag vereinbart haben. Im entschiedenen Fall hatten die Parteien als Umlagemaßstab die Wohnfläche vereinbart. Für vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die von einem Dritten (z.B. der Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung direkt weiterzuleiten. Die Betriebskostenart kann vom Vermieter direkt in die Abrechnung eingestellt werden, ohne dass die vom Dritten geforderte Summe noch auf die Wohnfläche umgelegt werden muss. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum.

Rohrwärme

Hohe Heizkosten und ungedämmte Heizrohre können ein Indiz für sogenannte Rohrwärme sein. Durch die freiliegenden Heizrohre geht Wärme verloren und es kommt zu Meßungenauigkeiten und Verzerrungen bei der Kostenverteilung. In

unsanierten DDR Plattenbauten sind Fälle von Rohrwärme häufig anzutreffen. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, die Abrechnung nach „anerkannten Regeln der Technik“ vorzunehmen (§ 7 Abs. 1 S.3 Heizkostenverordnung). Die hierzu vom Verband deutscher Ingenieure herausgegebene Richtlinie VDI 2077 regelt wie in Fällen von Rohrwärme vom Vermieter abgerechnet werden muss.

Schätzung von Heizkosten

BGH Urteil vom 05.03.2013, VIII ZR 310/12

Lässt sich die verbrauchte Wärmemenge z.B. wegen eines Geräteausfalls nicht feststellen, muss der Vermieter gemäß § 9a Heizkostenverordnung den Verbrauch durch Schätzung anhand der Vorjahresverbräuche vornehmen. Sind Vorjahresdaten nicht vorhanden, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit verbrauchsunabhängig, also z.B. nach Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall steht dem Mieter dann ein Abzug von 15 % zu.

Ergibt sich aus zwingenden physikalischen Gründen, dass der abgelesene Messwert nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann, ist der auf Nachzahlung klagende Vermieter für die Schätzgrundlage darlegungs- und beweisbelastet.



advoalliance[®]
Rechtsanwälte & Steuerberater

Anwaltssozietät Gottschling & Schultz

Rechtsanwältin Mona Schultz

abgeschlossene Fachanwaltsausbildung Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Hebbelstraße 28
14469 Potsdam
Telefon: 0331 2714414
Fax: 0331 2714415
m.schultz@advoalliance.de
www.advoalliance.de

Über diese und viele andere Themen aus dem Bereich des Mietrechts berate ich Sie gern.

Ich prüfe Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnung, nehme Einsicht in die Abrechnungsunterlagen bei Ihrem Vermieter und erhebe die Einwendungen in Ihrem Namen. Die Zahlung durch Ihre Rechtsschutzversicherung oder Abrechnung über Beratungshilfeschein ist möglich.