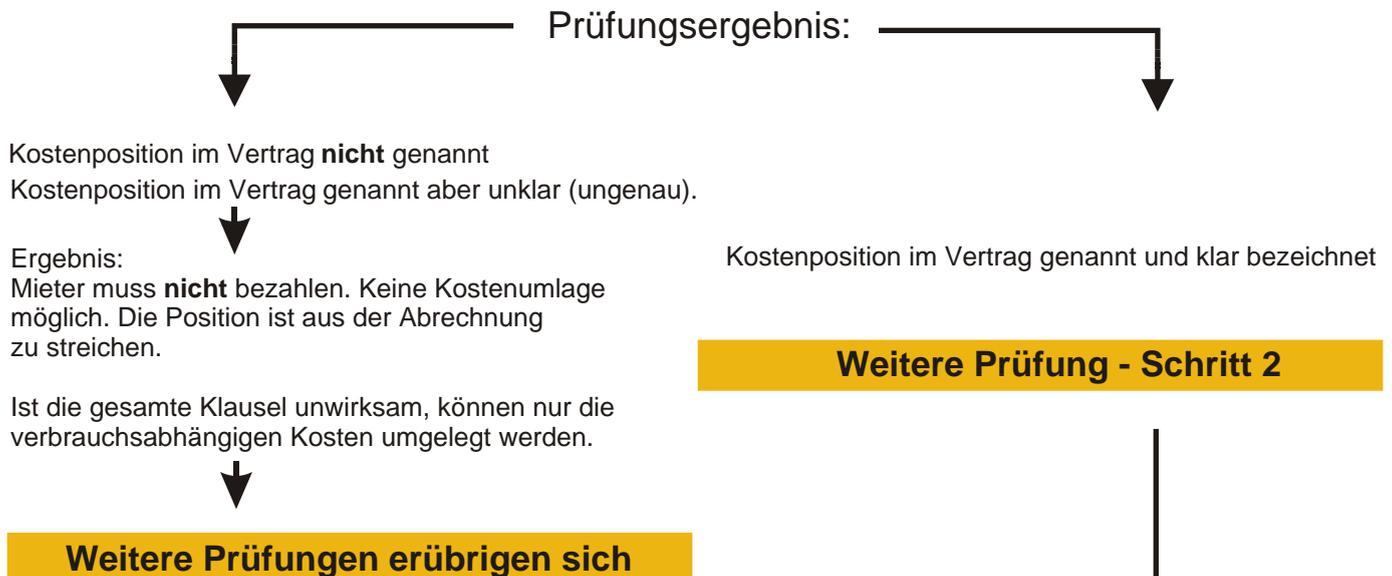


Checkliste für die Prüfung der Betriebes- bzw. Nebenkostenabrechnung

Schritt 1

Überprüfung des Mietvertrages:

Grundsätzlich können nur solche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, die im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sind. Eine Vereinbarung (Vertragsklausel), dass der Mieter **alle** Betriebskosten zu tragen hat, kann in der Regel **nicht** dahingehend ausgelegt werden, dass der Mieter alle Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung zu tragen hat. Eine solche Klausel ist mangels Bestimmtheit unwirksam. (LG Mannheim ZMR 94,22). Auch der bloße Hinweis auf die Betriebskostenverordnung reicht nicht aus (AG Münster WM 1983,239). Wurde im Vertrag gar keine Regelung getroffen, so muss der Mieter nur die verbrauchsabhängigen Kosten bezahlen (LG Kassel WM 1980,112). Alle vom Mieter zu tragenden Kosten müssen klar und eindeutig bezeichnet sein.



Es können nur die Kosten auf den Mieter umgelegt werden, die in der Betriebskostenverordnung 2004 aufgeführt sind. Andere Kosten nicht (§ 556 Abs 1 BGB). Auch dann, wenn solche Kosten ausdrücklich im Mietvertrag als umzulegenden Kosten genannt sind, darf keine Umlage erfolgen. Die Klausel wäre wegen Verstoß gegen § 556 BGB unwirksam, da nach § 556 Abs 4 BGB jede zum Nachteil des Mieters von der gesetzlichen Regelung abweichende Vertragsklausel unwirksam ist.

Beispiel: Der Vermieter führt in der Nebenkostenabrechnung Kosten für eine Aushilfskraft auf, die die Buchhaltung erledigt hat. Unwirksam! Verwaltungskosten sind grundsätzlich nicht umlagefähig. Im Zweifel jede einzelne Position im Lexikon und der BetriebskostenVO 2004 überprüfen.

Schritt 3

Überprüfung des Umlageschlüssels:

Wie die einzelne Kostenposition, so muss auch der Umlageschlüssel im Vertrag eindeutig und klar vereinbart sein und aus der Abrechnung ersichtlich sein. Die Abrechnung muss "geordnet" § 259 BGB sein. In der Regel haben Mieter **keinen** Anspruch auf die Anwendung eines bestimmten Verteilschlüssels. Allerdings muss sich der Vermieter an den vereinbarten Schlüssel halten. Nur wenn der Vertrag keine Regelung zum Verteilschlüssel enthält, ist entsprechend der Wohnfläche umzulegen (§ 556 a BGB). Haben die Mieter mindestens 3-5 mal Abrechnungen mit dem gleichen Maßstab untereinander ausgeglichen d.h.vorbehaltlos bezahlt, so gehen die Gerichte allgemein davon aus, dass dieser Umlagemaßstab durch die geübte Praxis als vereinbart gilt.

Details zu den einzelnen Kostenarten und Abrechnungsschlüssel finden Sie im Lexikon beim jeweiligen Stichwort. Wenn nicht .. fragen Sie bei gratis bei unserer Redaktion an.