

# Betriebskosten im freifinanzierten Wohnungsbau

86 3/14

Dieses Info behandelt die Betriebskostenabwälzung nach §§ 556 ff., § 560 BGB. Diese Vorschriften gelten für frei finanzierte, auch preisfrei genannte Alt- und Neubauten in den alten wie in den neuen Bundesländern.

Die für **Sozialwohnungen** geltenden Besonderheiten der Betriebskostenumlage sind in unserem *Info Nr. 181* erklärt. Die Abwälzung der **Heiz- und Warmwasserkosten** ist ein eigenes Thema und wird in unserem *Info Nr. 74* behandelt.

## 1. Was sind Betriebskosten?

Darunter sind die laufenden Aufwendungen zu verstehen, die dem Vermieter durch das Eigentum am Grundstück beziehungsweise durch die Nutzung des Hauses entstehen. Es handelt sich also um die laufend anfallenden Unterhaltungs- und Wartungskosten.

### Umlagefähige Betriebskosten

Für Wohnraummietverhältnisse findet sich eine abschließende Auflistung aller umlagefähigen Betriebskosten in der **Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)** beziehungsweise in der zum 1.1.2004 in Kraft getretenen **Betriebskostenverordnung (BetrKV)**, siehe *Info Nr. 85*.

Es sind dies die Kosten für

1. Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Zentrale Heizungsanlagen
5. Zentrale Warmwasserversorgung
6. Verbundene Heizungs- u. Warmwasserversorgung
7. Personen- oder Lastenaufzüge
8. Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherungen
14. Hauswart
15. Antennen- und Breitbandkabelanlage
16. Maschinelle Wascheinrichtungen
17. Sonstige Betriebskosten

Dies sind die höchstens zulässigen, umlagefähigen Betriebskostenarten; andere Kosten dürfen nicht umgelegt werden. Welche dieser 17 Kosten tatsächlich zu tragen sind, legt ausschließlich der Mietvertrag fest! Eine Aufstellung mit Zusatzerklärungen enthält unser *Info Nr. 85 „Umlagefähige Betriebskosten“*.

**Keine umlegbaren Betriebskosten** sind, auch wenn der Mieter dies unterschrieben hat:

- Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen;
- Portokosten;
- Bankgebühren;
- Mietausfallversicherung;
- Reparaturkostenversicherung
- Gastankmiete.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn **Einzeleigentümer von Wohnungseigentumsanlagen** selbst abrechnen: Tauchen in den Abrechnungen Begriffe wie „Hausgeld“ oder „Wohngeld“, „Wirtschaftsplan“ oder gar „Instandhaltungsrücklage“, „Reparaturen“ und „Verwaltungskosten“ auf, lohnt sich fast immer der Gang zur Beratung (siehe hierzu auch unser *Info Nr. 58*).

**Achtung:** Eigenleistungen des Vermieters (z.B. für Straßenreinigung oder Gartenpflege) dürfen in angemessener Höhe berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV).

## 2. Die Betriebskostenvereinbarung

Nach dem gesetzlichen Leitbild (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB) hat der Vermieter alle Betriebskosten zu tragen. Zur Abwälzung bedarf es daher einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung, die auch hinreichend bestimmt sein muss, etwa durch Aufzählung der Umlageposten. Nach der Rechtsprechung genügt im Mietvertrag allerdings der Hinweis auf die sogenannte Anlage 3 zu § 27 der II. BV beziehungsweise auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV), ohne dass die Posten aufgelistet sind, wenn gleichzeitig der monatliche Betriebskostenanteil genannt wird.

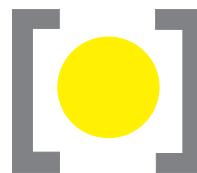
**Unklare Vereinbarungen:** Nach Erfahrungen des Berliner Mieterverein e.V. enthält fast jeder dritte Mietvertrag eine unklare Nebenkostenregelung. Das kann sich für Mieter, die rechtzeitig die Beratung aufzusuchen, als Segen erweisen: **Unklar ausgefüllte Vordrucke gehen nämlich zu Lasten des Wenders, also des Vermieters** (siehe hierzu *Info Nr. 126*). Allerdings kann dieser meist unerkannte Vorteil durch jahrelange bewusste Handhabung einer ursprünglich unwirksamen Regelung wieder verloren gehen.

## 3. Der Abwälzungsmodus

Der Betriebskosten-Abwälzungsmodus regelt die Frage, *in welcher Form* vereinbarte Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden können. Ob und welche Betriebskosten Sie zahlen müssen, hängt zuerst von der *vereinbarten Mietzinsstruktur* ab (vgl. § 556 Abs. 2 BGB). Es sind zu unterscheiden:

• **Inklusivmiete (= Bruttomiete = Pauschalmiete):** Mit einer einheitlichen Gesamtzahlung der Miete sind alle Betriebskosten abgegolten. **Betriebskostenabwälzungen gibt es nicht.** Weder können Sie eine Rückzahlung verlangen, wenn sich die Kosten nachträglich als zu hoch angesetzt herausstellen, noch hat der Vermieter einen Anspruch auf Nachzahlung für vergangene Zeiträume, falls sich die pauschal in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten als nicht kostendeckend erweisen. Diese Mietzinsstruktur ist eher selten anzutreffen.

• **Inklusivmiete (= Bruttomiete = Pauschalmiete) mit Erhöhungsvorbehalt:** Erhöhungen der in der Miete enthaltenen Betriebskosten können an die Mieter weitergegeben werden. Die Betriebskostenabwälzung erfolgt mittels der sogenannten **Betriebskostenerhöhung** nach § 560 BGB. Solche Vereinbarungen sind jetzt nur noch wirksam, wenn sie vor dem 1.9.2001 getroffen wurden. Sie sind vor allem im ehemaligen **Westteil von Berlin** noch anzutreffen.



**BERLINER MIETERVEREIN**

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Geschäftsstelle: Spichernstraße 1 · 10777 Berlin · Fon: 030/226 26-0 · Fax: 030/226 26-161

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Montag bis Mittwoch 9-17 Uhr, Donnerstag 9-19 Uhr, Freitag 9-15 Uhr, Samstag 9-13 Uhr



• **Teilinklusivmiete mit Erhöhungsvorbehalt:** Ein Teil der Betriebskosten ist in der (Grund-)Miete bereits enthalten und kann nach § 560 BGB (**Betriebskostenerhöhung**) erhöht werden, ein anderer Teil (z.B. Aufzug und Heizungskosten) wird hingegen gesondert umgelegt und es erfolgt hierüber eine jährliche Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB. Bezuglich des in der Miete enthaltenen Teils musste eine solche Vereinbarung vor dem 1.9.2001 getroffen worden sein.

• **Grundmiete (Nettomiete) plus Umlage aller Betriebskosten:** Alle tatsächlich entstehenden und gesetzlich zulässigen Betriebskosten sind neben der Grundmiete als monatliche Vorschüsse gesondert zu zahlen. Die Vorschüsse werden einmal jährlich abgerechnet (**Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB**). Bei den Wohnungen in den **neuen Bundesländern** und im **Ostteil von Berlin** ist diese Modalität fast ausschließlich anzutreffen. Die Heiz- und Warmwasserkosten müssen nach der HeizkostenVO in dieser Form auf die Mieter umgelegt werden (Zu den Einzelheiten der Heizkostenabrechnung siehe unsere *Infos Nr. 16, Nr. 73, und Nr. 74*).

• **Grundmiete (Nettomiete) plus Betriebskostenpauschale:** Nur, wenn für die Betriebskostenpauschale ein Erhöhungsvorbehalt mietvertraglich vereinbart wurde, kann dieser Betrag bei Anstieg der Betriebskosten nach § 560 BGB erhöht werden; anderenfalls bleibt er während des gesamten Mietverhältnisses pauschal unverändert.

**Fazit:** Die Erhöhung des Betriebskostenanteils in der Miete folgt unterschiedlichen Regeln, je nach Mietzinsstruktur: Entweder es gibt jeweils eine **Betriebskostenerhöhung** (siehe Punkt 5.) oder es erfolgt eine jährliche **Betriebskostenabrechnung** (siehe Punkt 6.).

#### 4. Der Umlagemaßstab

Der Umlagemaßstab (= Verteilerschlüssel) regelt die Frage, wie die angefallenen Betriebskosten auf die Mieter des Hauses verteilt werden. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist dies in der Regel die **Wohnfläche** (vgl. § 556 a Abs. 1 BGB; zur Wohnflächenberechnung siehe *Info Nr. 6*).

Andere Maßstäbe (Personenzahl, Wohneinheiten) sollten kritisch auf ihre „Billigkeit“ hin überprüft werden. Entscheidend ist auch hier die mietvertragliche Vereinbarung. Ohne vertragliche Festlegung darf der Vermieter die kalten Betriebskosten nur nach der Wohnfläche umlegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

#### Änderung des Verteilerschlüssels

Im Regelfall kann der Vermieter den Maßstab nicht einseitig ändern (LG Köln WuM 78, 93). Der vertraglich vereinbarte Verteilerschlüssel kann auch nicht durch Mehrheitsbeschluss der Mieter geändert werden: Wenn auch nur ein Mieter nicht zustimmt, bleibt es zumindest für ihn bei der bisherigen Regelung (AG Gummersbach WuM 79, 27; LG Mannheim WuM 75, 5). Es ist also – außer bei grob unbilliger Belastung des Mieters (LG Aachen WuM 91, 503) – in der Praxis so gut wie unmöglich, den vereinbarten Verteilerschlüssel zu ändern. Allerdings kann die Vereinbarung über einen Umlagemaßstab auch schlüssig getroffen werden, zum Beispiel indem die Mieter über Jahre widerspruchlos einen vom Vermieter neu eingeführten Maßstab akzeptieren (BGH WuM 05, 774).

#### Ausnahme: Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung

Der zum 1.9.2001 eingeführte § 556 a Abs. 2 BGB gibt dem Vermieter preisfreien Wohnraums ein einseitiges Gestaltungsrecht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Betriebskosten. Die hierfür gegebenenfalls notwendige Installation von Zwischenzählern führt zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Trotz Installation von Wasserzählern ist die Umlage nach einem gemischten Maßstab (ähnlich wie bei der HeizkostenVO) zulässig. Die verbrauchsorientierte Abrechnung der Müllkosten erfolgt beispielsweise durch Umlage nach Kopfanteilen, indem jedem Mieter separate Müllge-

fäße zu Verfügung gestellt werden. Nach Ausspruch der Änderungserklärung müssen die möglicherweise bisher in der (Pauschal-)Miete enthaltenen Kostenanteile aus der Miete herausgerechnet werden. Die verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt dann zukünftig nach Maßgabe des § 556 Abs. 3 BGB frühestens mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraumes, welcher zeitlich faktisch frei verantwortlich vom Vermieter festgesetzt werden kann. Weitere Einzelheiten zur Kaltwasseruhr enthält unser *Info Nr. 82*.

**Gewerberäume:** Befinden sich im Haus Gewerbebetriebe, so müssen die hierauf anfallenden Kosten grundsätzlich gesondert ausgewiesen und **vorher abgezogen** werden, es sei denn, diese Kosten führen nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter (BGH WuM 06, 200). Achtung: Nicht in jedem Fall führt ein Vorwegabzug zum Vorteil der Wohnungsmieter.

**Leerstand:** Wenn die Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden (BGH WuM 06, 440).

### 5. Die Betriebskostenerhöhung (§ 560 BGB)

§ 560 BGB gilt

- für die Erhöhung sogenannter Betriebskostenpauschalen (mit Erhöhungsvorbehalt) und
- für die Erhöhung von vor dem 1.9.2001 vereinbarten (Teil-) Inklusivmieten mit Erhöhungsvorbehalt (wichtig für viele Wohnungen im **Westteil Berlins**; vgl. Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB).

Fehlt ein mietvertraglicher Erhöhungsvorbehalt, ist eine isolierte Betriebskostenerhöhung nach § 560 BGB ausgeschlossen und der Vermieter ist auf die Erhöhungsmöglichkeit nach § 558 BGB im Vergleichsmietenverfahren beschränkt (siehe hierzu unser *Info Nr. 20*).

Gibt es eine entsprechende Vereinbarung (oder ist diese durch schlüssiges Verhalten der Mietvertragsparteien zustande gekommen), dann kann der Vermieter die gestiegenen Gesamtausgaben als künftige Erhöhung verlangen.

Ausgangspunkt der Erhöhungsberechnung ist der frühere Betrag der Betriebskosten, also der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten wirksamen Betriebskostenerhöhung. Der Ausgangspunkt kann einige Jahre zurückliegen. Er liegt niemals vor Vertragsbeginn. (Bei der Erhöhung der Betriebskosten einer Bruttokaltmiete – und nur dort – wird auch jede Mieterhöhung nach §§ 558 BGB oder § 557 Abs. 1 BGB wie ein Mietvertragsabschluss behandelt.) Ob dann eine Betriebskostenerhöhung möglich ist, ergibt sich aus einem Vergleich zwischen den Betriebskosten zum Ausgangszeitpunkt und denen zum jetzigen Zeitpunkt. Die Differenz bildet die Erhöhung. Entsprechendes gilt für die **Betriebskostensenkung** nach § 560 Abs. 3 BGB.

Die Erhöhungserklärung muss **begründet** werden. Es muss also angegeben werden, seit wann sich welche Betriebskosten gegenüber einem bestimmten früheren Stand **durch welche Ursache** in bestimmter Höhe erhöht haben. Eine Betriebskostenerhöhung ist erst dann hinreichend **erläutert**, wenn die Darstellung der insgesamt im Mietzins enthaltenen Betriebskostenarten, bezogen auf den Erhöhungspunkt, ergibt, dass per Saldo die Betriebskosten um den Erhöhungsbetrag gestiegen sind. Ein Verstoß gegen den Begründungzwang hat die Unwirksamkeit der Erhöhungserklärung zur Folge. Eine Heilung der unwirksamen Erklärung hat keine rückwirkende Kraft, sondern setzt die Zahlungspflicht des Mieters nur für die Zukunft in Gang.

Eine formell ordnungsgemäß begründete Erhöhung der (Teil-) Inklusivmiete oder Pauschale ist ab dem Beginn des der Erklärung **folgenden übernächsten Monats** zu zahlen.



Eine **rückwirkende Erhöhung** ist nur in Ausnahmefällen zulässig: Wenn sich Betriebskosten (zum Beispiel städtische Gebühren) auch für den Vermieter **rückwirkend** erhöht haben **und** er Ihnen dies innerhalb von 3 Monaten mitteilt, nachdem er selbst von der Erhöhung erfahren hat. Nachgefordert werden kann jedoch höchstens bis zum Beginn des Kalenderjahres, das der Erhöhungserklärung vorausgeht.

**Neu eingeführte Betriebskosten** sind nur dann umlagefähig, wenn sie unabhängig vom Willen des Vermieters entstanden sind (zum Beispiel neue öffentliche Abgaben) oder im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind (zum Beispiel Neuabschluss einer Haftpflichtversicherung) oder sich der Vermieter die Neueinführung mietvertraglich vorbehalten hat (BGH WuM 06, 612).

## 6. Die Betriebskostenabrechnung (§ 556 Abs. 3 BGB)

Sind **Abschlagszahlungen (Vorschüsse)** vereinbart, ist die tatsächliche Steigerung (oder Senkung) der Kosten aus der **jährlichen Abrechnung** ersichtlich.

### Anforderung an eine ordnungsgemäße Abrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung muss Ihnen schriftlich vorgelegt und zur Überprüfung ausgehändigt werden. Es muss sich um eine geordnete Zusammenstellung in übersichtlicher Gliederung handeln. Erforderlich ist zunächst eine Aufstellung der Gesamtkosten für die Wirtschaftseinheit, die unter Angabe des Verteilerschlüssels die auf Ihre Wohneinheit entfallenden Kosten ausweist (vgl. BGH WuM 82, 207). Alle Angaben müssen verständlich sein, gegebenenfalls erläutert werden (zum Beispiel Kürzel) sowie plausibel (einleuchtend) erscheinen. Unplausibel wären zum Beispiel doppelt so hohe Kosten wie im Vorjahr für den Hausmeister oder für Versicherungen.

Die Rechenschritte sind nachvollziehbar darzustellen, komplizierte Rechenschritte sind zu erläutern, damit sie rechnerisch überprüfbar werden. Maßgeblich ist dabei nur das Verständnis eines durchschnittlich begabten Laien ohne Fachkenntnisse. Eine Abrechnung, die vorstehenden Anforderungen nicht genügt, sollten Sie unter Angabe der Kritikpunkte als nicht ordnungsgemäß und nicht prüffähig zurückweisen. Etwaige Nachforderungen sind bis zur Klärung nicht fällig. **Vorsicht: Zahlung bedeutet in der Regel Anerkennung** (nicht in jedem Fall, vgl. BGH WuM 06, 150 und WuM 11, 108)!

### Achten Sie besonders auf Folgendes:

**Abrechnungszeitraum:** Es ist grundsätzlich für jeweils ein Jahr (12 Monate) abzurechnen. Abrechnungsperioden müssen lückenlos aufeinanderfolgen. Der Abrechnungszeitraum ist auf der Abrechnung zu bezeichnen vor allem, wenn es sich nicht um das Kalenderjahr handelt. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollten Sie Abrechnungen über mehr oder weniger als 12 Monate akzeptieren (z.B. bei der Erstabrechnung in einem Neubau). In diesen Fällen sind jedoch erhöhte Anforderungen an Plausibilität und Nachvollziehbarkeit zu stellen. Falls Sie nicht während der ganzen Abrechnungsperiode im Haus gewohnt haben, muss trotzdem über 12 Monate abgerechnet werden. Zusätzlich muss dann Ihr Nutzungszeitraum und der geringere Kostenanteil hierfür ausgewiesen sein.

**Abrechnungseinheit:** Der Betriebskostenabrechnung muss zu entnehmen sein, welche Wirtschaftseinheit abgerechnet wird. In sachlich begründeten Fällen kann ein Eigentümer mehrere Häuser, die einheitlich verwaltet werden, in örtlichem Zusammenhang stehen und ähnlichen Standard aufweisen, zu einer Abrechnungseinheit (Wirtschaftseinheit) zusammenfassen und abrechnen.

**Vorauszahlungen:** Ihre Abschlagszahlungen im Abrechnungszeitraum sind von den anteiligen Kosten Ihrer Wohnung abzuziehen.

Da hier gelegentlich Fehler auftauchen, lohnt es sich, selbst nachzurechnen.

**Beachten Sie:** Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei **nach einer Abrechnung** durch Erklärung in Textform (§ 126 b BGB) eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB; BGH WuM 11, 686).

**Wann muss abgerechnet werden?** Die Abrechnung ist jährlich zu erstellen sobald dem Vermieter alle erforderlichen Daten für die Abrechnung zur Verfügung stehen. Die vom Sozialen Wohnungsbau bekannte **Ausschlussfrist für Nachforderungen** des Vermieters **12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode** wurde mit Wirkung zum 1.9.2001 in das BGB übernommen und gilt nun auch für freifinanzierte Wohnungen (§ 556 Absatz 3 Satz 3 BGB). Also: Schafft es der Vermieter nicht, innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung dem Mieter zuzuleiten, darf er keinerlei Nachforderungen mehr vom Mieter verlangen. Spätere Korrekturen einer rechtzeitigen und wirksamen Abrechnung dürfen nicht zu einer weiteren Belastung des Mieters führen (BGH WuM 05, 61). Die Ausschlussfrist entfällt allerdings keine Wirkung, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung „nicht zu vertreten“ hat.

**Guthaben** des Mieters gehen durch die 12-monatige Ausschlussfrist natürlich nicht verloren. Deshalb: Ist Ihr Vermieter mit der Abrechnung in Verzug, sollten Sie ihn schriftlich zur Abrechnung auffordern; vor allem dann, wenn Sie über Nachbarn oder den Verwalter wissen, dass eine Abrechnung bereits möglich ist. Als **Druckmittel** können Sie Ihre monatlichen Abschlagszahlungen vorläufig zurückbehalten (BGH WuM 84, 128). Dies müssen Sie (schriftlich) ankündigen. Der Mieter hat zudem das Recht, den Vermieter auf Abrechnung zu verklagen. Allerdings empfiehlt sich hier eine vorherige Beratung.

**Verjährung:** Nachzahlungsansprüche des Vermieters und Rückrstattungsansprüche des Mieters verjähren 3 Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Die Einrede der Verjährung sollten Sie jedoch nie ohne vorherige Beratung erheben!

**Überprüfung der Abrechnung:** Als Mieter haben Sie **30 Tage** Zeit, eine Betriebskostenabrechnung zu prüfen oder vom Berliner Mieterverein prüfen zu lassen. Lassen Sie sich durch kurze Fristsetzungen des Vermieters nicht unter Druck setzen! Allerdings führt zu langes Zögern zu (vermeidbaren) Unannehmlichkeiten. Sinnvoll ist es, die Abrechnung des Vorjahres oder die (Vorjahres-)Abrechnung einer vergleichbaren Nachbarwohnung zum Vergleich heranzuziehen. Stellen Sie fest, ob gleiche Posten des Vorjahres wieder mit ungefähr gleichen Summen abgerechnet werden. Preissteigerungen müssen Sie einkalkulieren, größere Sprünge geben Anlass zu Misstrauen. Tauchen neue Posten in der Abrechnung auf, sollten Sie in der Beratung klären, ob dies rechtens ist.

Der Gesetzgeber hat auch dem Mieter eine „Ausschlussfrist“ verordnet. § 556 Absatz 3 Satz 5 und 6 BGB enthält eine einjährige **Ausschlussfrist für Einwendungen** des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung. Diese Einwendungsausschlussfrist bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter zwölf Monate Zeit hat, die Abrechnung zu überprüfen. Es bleibt dabei: Grundsätzlich nach 30 Tagen ab Zugang der Abrechnung gelangt der Mieter mit der Begleichung der Nachforderung **in Verzug**. Die Zwölf-Monatsfrist legt lediglich fest, dass Einwände, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erhoben sind, danach auch nicht mehr geltend gemacht werden können. Das Recht, Einwendungen zu erheben, kann übrigens durch **vorbehaltlosen Ausgleich** von Betriebskostennachforderungen verloren gehen (strittig!).

Das **Guthaben** wird unmittelbar nach Erteilung der Abrechnung fällig. Gemäß § 286 Abs. 3 BGB gelangt der Vermieter mit der Auszahlung des Guthabens 30 Tage nach Zugang der Abrechnung in Verzug. Nach der 30-Tage-Frist können Sie das Guthaben mit



künftigen Mietzahlungen verrechnen. Verzugszinsen stehen Ihnen überdies zu. Beachten Sie aber, dass viele Mietverträge eine Klausel enthalten, wo nach die **Aufrechnung** einen Monat vorher anzukündigen ist.

## 7. Belegeinsicht

Falls Sie Zweifel an der Höhe der abgerechneten Kosten haben, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen:

- **Entweder** Sie vereinbaren mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung einen Termin zur Einsicht in die Originalbelege. Darauf haben Sie einen Rechtsanspruch.
  - **Oder** Sie bitten Ihren Vermieter/Verwalter, Kopien der Belege, die Sie überprüfen wollen, zuzusenden. Einen Rechtsanspruch auf Zusendung der Kopien haben sie im freifinanzierten Wohnungsbau grundsätzlich nicht (BGH WuM 06, 618). Da die Belege immer am Ort der Mietwohnung vorzulegen sind, empfiehlt sich diese Vorgehensweise vor allem, wenn Ihr Vermieter auswärts wohnt. Aber auch ortsansässige Vermieter sind aus Gründen der Zeiter-sparnis oft bereit, Kopien zu versenden. Dafür müssen Sie vorab bis zu 0,26 Euro pro Kopie als Kostenersatz anbieten.

## 8. Zahlungspflicht

Zweifel an einer Betriebskostenabwälzung sollten Sie umgehend schriftlich Ihrem Vermieter oder Verwalter mitteilen und um Auf-

klärung oder Belegeinsicht bitten; denn bloßes Schweigen setzt Sie ins Unrecht. Solange Ihre begründeten Zweifel auch nach Belegeinsicht nicht vollständig ausgeräumt sind, brauchen Sie Nachzahlungen nicht zu leisten. Beziehen sich Ihre Zweifel nur auf einen (finanziell untergeordneten) Punkt, so dürfen Sie eine größere Nachforderung des Vermieters nicht komplett verweigern. Ihr Zurückbehaltungsrecht besteht dann nur in Höhe des streitigen Postens.

## 9. Betriebskostenspiegel/-übersicht

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für alle zwei Jahre herausgegebene Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten schaffen. Es werden für alle einzelnen Betriebskostenarten Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die Übersichtstabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich (BGH WuM 11, 688).

Sie ist in der Geschäftsstelle des BMV erhältlich und zu finden unter folgender Internetadresse: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/index.shtml).

# Nicht warten, bis es zu spät ist!

**Fl86 03/14** **BEITRITTSERKLÄRUNG**

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Berliner Mieterverein e. V., dessen Satzung ich anerkenne.

(1) Frau  Herr

Name	Vorname
Geburtsdatum	Beruf

Zweiter Mietvertragspartner\*:

(2) Frau  Herr

Name	Vorname
Geburtsdatum	Beruf

Anschrift

Beiträge für Wohnungsmieter:

einmalige Aufnahmegebühr	7,50 €
Mitgliedsbeitrag/Monat	7,50 €
Beitrag/Monat bei niedrigem Einkommen	3,50 €
Mietergemeinschaftsbeitrag/Monat/Mitglied	6,00 €

Mindestmitgliedschaft zwei volle Kalenderjahre

Ich/Wir ermächtige/n den Berliner Mieterverein e.V., Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise/n ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die vom Berliner Mieterverein e.V. gezogenen Lastschriften einzulösen.

DE \_\_\_\_\_ Name des Kontoinhabers

IBAN-Kontonummer \_\_\_\_\_ Name des Kontoinhabers

Hinweis: Innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, kann die Erstattung des belasteten Betrages verlangt werden. Es gelten dabei die mit meinem Bankinstitut vereinbarten Bedingungen.

Geldinstitut	Unterschrift (1)
Berlin, den _____ 20 _____	Unterschrift (2)

\* je Wohnung ist nur ein Mitgliedsbeitrag zu zahlen

Datenschutzerklärung: Die Angaben werden unter Beachtung der §§ 27 ff. Bundesdatenschutzgesetz gespeichert und verarbeitet.

**Bitte senden Sie diese Beitrittserklärung an:**  
**BERLINER MIETERVEREIN E.V.**

#### EINE STARKE INTERESSENGEMEINSCHAFT

Schon über 160 000 Mieterinnen und Mieter sind Mitglied im **BERLINER MIETERVEREIN** e.V. Schließen auch Sie sich Berlins größter und leistungsfähigster Mieterorganisation an. Als Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, dem Dachverband der Mietervereine in Deutschland, vertreten wir Ihre Interessen auch auf Bundesebene.

**KOMPETENTER PARTNER IN MIETSACHEN**

Leistungen sofort ab Beitreitt

- persönliche Mietrechtsberatung in allen Bezirken
  - telefonische Mietrechtsberatung
  - Korrespondenz mit Vermietern und Behörden
  - Betreuung von Mietergemeinschaften
  - Energieberatung
  - Fachgutachtervermittlung
  - monatliche Information durch das MieterMagazin

Prozesskostenversicherung für Wohnraum **mit Wartefrist**

- Prozesskostenversicherung nach einer dreimonatigen Wartezeit für mietvertragliche Streitfälle, die nicht bereits schwelen\*.

\* § 14 Abs. 3 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherer (ARB) lautet: . . . Der Versicherungsfall gilt in dem Zeitpunkt als eingetreten, in dem der Versicherungsnehmer, der Gegner oder ein Dritter begonnen hat oder begonnen haben soll, gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften zu verstößen.

GUTE LEISTUNGEN ZU GÜNSTIGEN BEITRÄGEN

- Wohnungsmieter:
    - 7,50 € Aufnahmegerühr
    - 7,50 € /Monat Beitrag
    - 3,50 € /Monat Beitrag  
bei niedrigem Einkommen (auf Antrag)
    - 6,00 € /Monat/Mitglied  
Mietergemeinschaftsbeitrag  
(mind. 10 Mitgliederhaushalte pro Wohnanlage)

RAT UND HILFE

- Besuchen Sie ein Beratungszentrum Ihrer Wahl. Dort können Sie Mitglied werden und ohne Voranmeldung die Beratung in Anspruch nehmen. Um Wartezeiten zu vermeiden, vereinbaren Sie bitte unter **Telefon 226 260** einen Termin.