

## Abrechnung von Mietnebenkosten

Verfasser: Dipl.-Immobilienwirt Frank Lang

### *I. Einleitung und Begriffsbestimmungen*

Die zweite Miete - so werden die Nebenkosten zwischenzeitlich bezeichnet. Dieser Begriff macht deutlich, daß es sich bei den Mietnebenkosten um eine nicht unerhebliche Summe handelt, die von Mietern zusätzlich zum Mietzins für den Mietraum zu zahlen ist. In der Praxis ist es so, daß der Mieter meistens auf die zu erwartenden Nebenkosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung leistet. Um so schlimmer und unberechenbarer wird die Situation für den Mieter, wenn durch nicht vorhersehbare Kostensteigerungen oder einen zu gering bemessenen Vorauszahlungsbetrag die Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung "astronomische Höhen" erreichen.

Aber auch Vermieter werden mit den Mietnebenkosten konfrontiert. Aus ihrer Sicht, stellen die Mietnebenkosten lediglich einen durchlaufenden Posten dar. Dieser Posten ist dazu noch mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden, den der Vermieter keinem in Rechnung stellen kann. Den er ist verpflichtet, sofern mit dem Mieter eine entsprechende mietvertragliche Regelung getroffen wurde, die Mietnebenkosten abzurechnen. Dabei kann er nur das berücksichtigen, was ihm tatsächlich an Aufwand entstanden ist. Somit kann er also mit den Mietnebenkosten keine Gewinne erwirtschaften. Aber er kann u.U. bei von ihm zu verantwortenden Fehlern Nebenkosten nicht oder nicht vollständig umlegen und damit Verluste erleiden.

Wie man es also auch betrachtet, beide Seiten, sowohl Mieter als auch Vermieter, sind von den Mietnebenkosten betroffen, wenn auch mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Auswirkungen.

Da ist es in Anbetracht dieser Ausgangssituation wohl verständlich, daß Mieter versuchen die Belastungen durch die Mietnebenkosten so gering wie möglich zu halten. Und es ist wohl ebenso verständlich das Vermieter ihre finanziellen Belastungen ebenso reduzieren, in dem sie diese Belastungen an die Mieter weitergeben.

Das Ergebnis sind dann u.U. Rechtsstreitigkeiten, die die Situation noch verschärfen und nicht zu einem friedlichen Miteinander zwischen Mieter und Vermieter beitragen.

In der Praxis bilden alle Mieter eines Hauses eine Solidargemeinschaft. Das bedeutet im konkreten Fall, daß die Sparsamkeit eines Mieters nur bei verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten dem jeweiligen Mieter zugute kommt. Im umgekehrten Fall wird bei einem Mehrverbrauch auch nur der betroffenen Mieter belastet. Anders hingegen ist die Situation bei den Kostenarten, die nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Hier würde dann der Mehrverbrauch bzw. die Einsparung allen betroffenen Mietern des Hauses angelastet bzw. gutgeschrieben werden.

Somit birgt also auch die Wahl des Umlageschlüssels einen gewissen Zündstoff. Denn wer möchte schon gern die Kosten bezahlen, die von einem anderen verursacht wurden.

Wie steht es allerdings mit den gesetzlichen Grundlagen, die die Voraussetzungen zur Umlage der Mietnebenkosten darstellen?

Prinzipiell kann man erst einmal davon ausgehen, daß alle Gesetze die die Umlage der Nebenkosten auf den Mieter beinhalten, gleichzeitig auch dem Schutz des Mieters dienen. Denn nur die in den entsprechenden Regelungen angeführten Kostenarten sind, sofern nichts anderes vereinbart wurde, auf den Mieter umlegbar. Alle anderen entstehenden Kosten muß der Vermieter selbst tragen. Somit ist also auch vom Gesetzgeber für eine gewisse Sicherheit des Mieters gesorgt wurden, auch wenn das von einigen Mietern nicht immer so verstanden wird. Insofern hat also der Vermieter nicht ohne weiters die Möglichkeit bei Kostenerhöhungen den Mietzins zu erhöhen.

Dem stehen bei nicht preisgebundenen Wohnungen die Regelungen in den §§ 1 und 4 MHG entgegen. Für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden, gilt hingegen, daß nach § 27 Abs. 3 II. BV die Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden dürfen.

### A) Nebenkosten

Häufig wird im Sprachgebrauch der Begriff der Nebenkosten verwendet. Selbst in § 550 b BGB und im Wohnungsvermittlungsgesetz findet dieser Begriff Verwendung. Trotzdem besteht keine gesetzlich Definition dieses Begriffes.

Vielmehr sind damit alle Zahlungen des Mieters gemeint, die er regelmäßig neben der Grundmiete zu zahlen hat. Das wären insbesondere die Betriebskosten, das Umlageausfallwagnis, Zuschläge und Vergütungen.

## B) Betriebskosten

Was allerdings sind jetzt Betriebskosten? Hierzu wird vom Gesetzgeber in § 27 Abs. 1 II. BV folgende Aussage getroffen: " Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 "Aufstellung der Betriebskosten" zugrunde zu legen."

Im Vorsatz dieser Anlage 3, wird dann der Wortlaut des § 27 Abs. 1 Satz 1 II. BV nochmals wiederholt. Allerdings wird er um folgende Einschränkung ergänzt: "... es sei denn, daß sie (die Kosten, d.V.) üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden." Diese letztgenannte Einschränkung bezieht sich somit z.B. auf die Kosten der Stromversorgung, die der Mieter an die Stadtwerke direkt zahlt, oder aber auf die Kosten der Gasversorgung für eine Etageheizung, die der Mieter direkt an den Gasversorger zahlt.

Betrachtet man sich nun den Wortlaut des § 27 Abs. 1 II. BV etwas genauer, so kann man feststellen das hier nur von Eigentümern oder Erbbauberechtigten die Rede ist. Was ist aber dann mit Wohnungseigentümern oder Wohnungserbbauberechtigten? Oder was ist mit Vermietern, die nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte sind, z.B. beim Modell der gewerblichen Zwischenvermietung? Auch für diese genannten Gruppen ist die Verordnung von Bedeutung. Während bei Wohnraummietverhältnissen in § 4 MHG auf den § 27 II. BV verwiesen wird, kann bei sonstigen anderen Mietverhältnissen vereinbart werden, daß die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV Vertragsbestandteil wird.

In § 27 Abs. 1 II. BV werden an Betriebskosten die Anforderungen gestellt, daß sie laufend entstehen müssen. Leider ist sich die Rechtsprechung dahingehend uneins, wann von einer laufenden Entstehung gesprochen werden kann. Unstrittig ist aber, daß bei einem Zwischenzeitraum ab 5 Jahren aufwärts keine laufende Entstehung der Kosten mehr angenommen werden kann. Ob es sich denn aber tatsächlich um eine laufende Entstehung der Kosten handelt, darüber ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig.

Die in § 27 II. BV genannten Betriebskosten, sind ebenfalls als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 24 II. BV zu betrachten. In diesem Paragraphen wird in Absatz 1 auf ein weiteres Merkmal der Betriebs- und damit der Bewirtschaftungskosten hingewiesen - die Erforderlichkeit muß gegeben sein. § 24 Abs. 2 II. BV konkretisiert diese Sache nochmals. Hier wird in Satz 1 dargelegt, daß Bewirtschaftungs- kosten den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen haben.

Ob Betriebskosten das Merkmal der Erforderlichkeit erfüllen ist dann festzustellen, wenn man die Angelegenheit aus der Sicht eines Vermieters betrachtet, der die Belange des Hauses ähnlich eines ordentlichen Kaufmannes führt und hier nach einem vernünftigen Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen strebt. Allerdings ist diese Betrachtungsweise nicht zu eng zu sehen. Dem Vermieter steht ein entsprechender Gestaltungsspielraum zu. Dieser ermöglicht es ihm z.B. nach § 315 BGB im Rahmen billigem Ermessens die Angelegenheiten des Hauses zu regeln. Hiernach ist also der Vermieter keinesfalls verpflichtet, immer die für seinen Mieter billigste Lösung zu wählen. Vielmehr ist er angehalten und berechtigt, seine Interessen und die Interessen aller Mieter entsprechend zu berücksichtigen, z.B. bei der Problematik Schneeberäumung - Ausführung durch eine Firma, einen Hausmeister oder durch die Hausbewohner. Allerdings entspricht es nicht einer ordentlichen Bewirtschaftung, wenn die entsprechenden Entgeltvereinbarungen mit Dritten unangemessen und überhöht sind. Ebenso entspricht es nicht ordnungsgemäßer, erforderlicher Bewirtschaftung, wenn Maßnahmen, die dem Charakter des jeweiligen Hauses nicht entsprechen, in Rechnung gestellt werden, z.B. eigener Sicherheitsdienst für ein "normales" Wohnhaus.

Ob eine Maßnahme erforderlich ist, die Kosten angemessen sind und diese Arbeiten damit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, muß im Bestreitensfalle durch den Vermieter dargelegt und bewiesen werden. Da dieser Beweis i.d.R. vom Vermieter selbst nicht geführt werden kann, ist dafür dann ein Sachverständigengutachten erforderlich.

Grundsätzlich ist der Vermieter zunächst verpflichtet, alle anfallenden Nebenkosten zu tragen. Das ist u.a. in den §§ 335,336 BGB in Form der Gebrauchsgewährungspflicht und in § 546 BGB in Form der Kostentragungspflicht durch den Gesetzgeber geregelt. Als Ergänzung wurde dem Vermieter allerdings die Möglichkeit gegeben, Nebenkosten auf den Mieter unter bestimmten Voraussetzungen umzulegen. Maßgeblich hierfür ist zunächst die Klärung der Frage nach der Art des Mietverhältnisses. Erst dann ist es möglich Aussagen dazu zu treffen, welche Nebenkosten auf den Mieter und in welcher Weise umlegbar sind. Einzige Ausnahme hierbei bildet die Heizkostenverordnung (HeizKv), die für alle Mietverhältnisse bindet ist.

## *II. Die Art der Mietverhältnisse*

### A) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung

Am einfachsten ist die Bestimmung der Art der umlegbaren Nebenkosten bei Nichtwohnraummietverhältnissen und Mietverhältnissen, die in § 10 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 MHG bestimmt sind. Hier kann frei vereinbart werden, welche Kosten als Nebenkosten umgelegt werden sollen. Ebenfalls kann vereinbart werden, wie diese Kosten umgelegt werden. Man hat hier die Möglichkeit, aus Vereinfachungsgründen auf die Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV zu verweisen.

Allerdings liegt hier die Tücke im Detail. Sofern hier auf die Anlage 3 Bezug genommen wird, müssen auch die gleichen Voraussetzungen, namentlich die laufende Entstehung und ordentliche Bewirtschaftung, erfüllt sein. Darüber hinaus können auch nur die in der Anlage 3 benannten Nebenkosten umgelegt werden. Deshalb ist es für den Vermieter zweckmäßig keine "pauschale" Aussage hierzu zu treffen. Vielmehr wäre es sinnvoll, wenn alle Nebenkosten die umgelegt werden sollen im Einzelnen benannt werden. Dabei könnten dann auch Nebenkosten erfaßt werden, die nach Anlage 3 nicht umgelegt werden könnten, z.B. Kosten der Verwaltung. Allerdings sollte diese Auflistung der Nebenkosten mit großer Sorgfalt vorgenommen werden, da "vergessene" Nebenkosten, auch wenn es sich um "gebräuchliche" Nebenkosten wie z.B. die Kosten der Wasserversorgung handelt, dem Mieter später nicht berechnet werden können. Denn in diesem Fall bleibt es bei der Kostentragungspflicht des Vermieters nach § 546 BGB.

Beachtenswert im Zusammenhang mit gewerblichen Mietverhältnissen, ist auch die Frage der Umsatzsteuer. Sofern Umsatzsteuerpflicht besteht und die Zahlung der Umsatzsteuer auch mietvertraglich geregelt ist, haben Mieter und Vermieter zuzüglich zu Ihren Zahlungen die Umsatzsteuer zu tragen. Das heißt für die Praxis, daß auch auf umsatzsteuerfreie Nebenkosten, z.B. Grundsteuer, die Umsatzsteuer zu zahlen ist. Nachteilig wirkt sich die Zahlung der Umsatzsteuer allerdings für beide Seiten aus, wenn keine Umsatzsteuerpflicht besteht und der Vermieter die Umsatzsteuer trotzdem gesondert in Rechnung stellt. In diesem Fall ist der Mieter nicht verpflichtet diese Umsatzsteuer zu zahlen. Der Vermieter allerdings muß diese Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Er kann dann ebenfalls nicht die von ihm gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, da es sich nicht um ein umsatzsteuerpflichtiges Geschäft handelt. Gleiches gilt im Übrigen auch für den Mieter, falls er dem Vermieter die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer gezahlt hat.

#### B) Mietverhältnisse über nicht preisgebundenen Wohnraum

Eine weitere Art der Mietverhältnisse, sind die Mietverhältnisse über nicht preisgebundenen Wohnraum. Diese sind in § 4 MHG geregelt. Hier wird in Abs. 1 ganz eindeutig Bezug genommen auf die Betriebskosten nach § 27 II. BV. Damit ist also ausgeschlossen, daß andere Betriebskosten als die in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV benannten umgelegt werden können. Das kann u.U. bei vermieteten Eigentumswohnungen zu Problemen führen. Hier werden die Abrechnungen die die Eigentümer vom jeweiligen WE-Verwalter erhalten nicht immer so differenziert, wie es aus mietrechtlicher Sicht notwendig wäre. Da die Eigentümer diese Abrechnungen dann an den Mieter weitergeben, werden hier also u.U. Kosten berechnet, die aus mietrechtlicher Sicht nicht auf den Mieter umlagefähig sind. Wenn der Mieter dann die Abrechnung substantiiert bestreitet, trägt der Vermieter hier wieder die Beweislast.

Zwingende Voraussetzung zur Umlage von Nebenkosten, ist hier das Vorhandensein einer entsprechenden Vereinbarung. Fehlt diese so ist davon auszugehen, daß es sich beim Mietzins um eine Inklusivmiete handelt, d.h., die Nebenkosten sind bereits im Mietzins enthalten und können/brauchen nicht gesondert abgerechnet werden. Wenn eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen wird, so muß aus ihr eindeutig erkennbar sein welche Betriebskosten umgelegt werden. Entsprechende Formulierungen im Mietvertrag sind daher sehr sorgfältig zu wählen, da Unklarheiten hier i.d.R. immer zu Lasten des Vermieters ausgelegt werden. Gut beraten sind daher Mieter und Vermieter, wenn in den Mietverträgen auf Anlage 3 zu § 27 II. BV Bezug genommen wird. Allerdings sollte auch hier der Wortlaut dieser Anlage 3 dem Mietvertrag als Vertragsbestandteil beigelegt werden, auch wenn immer mehr obergerichtliche Rechtsprechungen den Verweis auf diese Anlage als ausreichend betrachten. Ebenso von Vorteil ist es, wenn alle umlegbaren Betriebskostenarten im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart werden. Auch wenn diese zur Zeit nicht anfallen. Denn bei neuentstehenden Betriebskosten gibt es immer wieder Probleme dahingehend, ob diese umgelegt werden können. Zu denken wäre hier z.B. an die Entstehung von Heizkosten nach dem Heizungseinbau. Um diese Frage klären zu können, ist hier von einer ergänzenden Vertragsauslegung auszugehen, d.h., es muß geprüft werden wie sich die Vertragsparteien verhalten hätten, wenn die neuentstandenen Betriebskosten bereits bei Vertragsabschluß bekannt gewesen wären.

Weiterhin dürfen nach § 4 Abs. 1 MHG Vorauszahlungen von Betriebskosten vereinbart werden. Die aus einer solchen Vereinbarung erwachsende Pflicht zur Vorauszahlung von Betriebskosten ist allerdings nur wirksam, wenn auch eine Vereinbarung zur Zahlung von Betriebskosten getroffen wurde. Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien gibt es immer bezüglich der Frage, wie hoch diese Vorauszahlung sein darf.

Diese müssen angemessen sein, d.h., die zu erwartenden Kosten müssen in etwa gedeckt sein. Allerdings stellt diese Angemessenheit der Vorauszahlungen nur eine Obergrenze dar. Der Vermieter ist nämlich nicht zur Erhebung einer solchen Vorauszahlung verpflichtet. Das bedeutet in der Praxis, daß der Mieter die Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung auch dann zahlen muß, wenn dieser Nachzahlungsbetrag die Summe der Vorauszahlungen erheblich übersteigt. Anderes hingegen gilt, wenn der Vermieter bei Vertragsabschluß den Eindruck erweckte die Vorauszahlungen seien kostendeckend und er dem Mieter somit ein besonders preisgünstiges Mietangebot vortäuschte. Hier besteht u.U. die Möglichkeit den Vermieter wegen arglistiger Täuschung haftbar zu machen. Allerdings ist diese Haftung auf den Schaden begrenzt, der entstanden wäre wenn der Mieter bei Kenntnis der tatsächlichen Kosten einen anderen Vertrag mit einem Dritten abgeschlossen hätte.

Sollte es sich im Verlauf des Mietverhältnisses herausstellen, daß die vereinbarte Vorauszahlung der Betriebskosten zu gering bemessen ist, so kann eine Erhöhung des Vorauszahlungsbetrages erfolgen. Dazu haben die Vertragsparteien die Möglichkeit, diesen Erhöhungsbetrag im Rahmen einer freien Vereinbarung neu festzulegen. Weiterhin kann auch im Mietvertrag diese Erhöhungsmöglichkeit bereits geregelt sein. Dort kann festgelegt sein, daß der Mieter einer angemessenen Erhöhung der Vorauszahlung zustimmen muß, wenn sich die umlagefähigen Kosten erhöhen. Oder es kann im Mietvertrag

oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine einseitige, angemessene Erhöhungsmöglichkeit der Vorauszahlungen durch den Vermieter bestimmt sein. Sollten keine Regelungen zu einer Erhöhung der Vorauszahlung getroffen worden sein, so kann der Vermieter aber u.U. trotzdem Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Vorauszahlung haben. Das wäre dann der Fall, wenn die tatsächlichen Kosten von den bisherigen Vereinbarungen in erheblichen Maße abweichen würden und man damit vom Fortfall der Geschäftsgrundlage ausgehen müßte.

Wichtig ist aber in jedem Fall, daß der Vermieter über die zu erwartenden Kostensteigerungen so umfassend informiert, daß der Mieter diese Informationen im Rahmen eines zumutbaren Aufwandes nachprüfen kann.

### C) Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum

Ein weiteres, bezüglich der Nebenkosten relevantes Mietverhältnis, ist das über preisgebundenen Wohnraum. Die Grundlagen hierfür sind in der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) geregelt.

Die nach NMV 1970 berechnete Einzelmiete, stellt eine reine Nettomiete dar. Denn nach § 27 Abs. 3 II. BV, sind Betriebskosten nicht mehr in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die ja die Grundlage der Mietberechnung nach NMV 1970 bildet, anzusetzen. Die Umlegung von Betriebskosten kann aber trotzdem vertraglich geregelt werden. In § 20 Abs. 1 NMV 1970 ist geregelt, daß Betriebskosten i.S. des § 27 II. BV zusätzlich zur Einzelmiete umgelegt werden können. Bei diesen Betriebskosten muß es sich dann um Kosten handeln, die in der Anlage 3 zu § 27 II. BV oder in den §§ 21 ff NMV 1970, die den Inhalt der Anlage 3 fast wortgleich wiedergeben, handeln.

Auch auf diese Betriebskosten sind Vorauszahlungen zulässig. Allerdings mit folgenden Einschränkungen. Nach § 20 Abs. 3 NMV 1970 muß die Vorauszahlung monatlich erfolgen. Und nach § 25 Abs. 3 NMV 1970 darf auf die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen keine Vorauszahlung erfolgen. Es versteht sich von Selbst, daß die Vorauszahlungen, unter Beachtung der genannten Einschränkungen, angemessen sein müssen. Weiterhin müssen die geltend gemachten Betriebskosten nach § 20 Abs. 1 NMV 1970, dem Mieter bei Überlassung der Wohnung in Ihrer Art und Höhe mitgeteilt werden. Dabei ist es keinesfalls ausreichend, wenn hinsichtlich der Höhe lediglich die Gesamtsumme der Betriebskosten oder der Vorauszahlung angegeben wird. Vielmehr müssen alle Betriebskostengruppen, wie sie i.d.R. in Anlage 3 zu § 27 II. BV benannt sind, in der Höhe der jeweils darauf entfallenden Einzelbeträge benannt werden. Über diese Vorauszahlungen ist dann nach § 20 Abs. 3 NMV 1970 jährlich einmal abzurechnen.

### *III. Der Umlegungsmaßstab*

Um aber die Nebenkosten korrekt abrechnen zu können, bedarf es eines Umlegungsmaßstabes. Dabei ist zunächst erst einmal darauf zu achten, daß die Umlegungsmaßstäbe für alle Mieter gleich sein müssen. Verschiedene Umlegungsmaßstäbe bei unterschiedlichen Mietern für eine Kostenart, sind daher nicht zulässig. Das heißt, daß auch im Rahmen einer Individualvereinbarung mit einzelnen Mietern, keine andere Regelung getroffen werden kann. Sollte das geschehen, so hätte das u.U. die Auswirkung das jeder Mieter den für sich günstigsten Umlegungsmaßstab beanspruchen könnte und der Vermieter damit die Differenz dieser Kosten zu tragen hätte. Der Mieter hat deshalb auch nach § 242 BGB, Treu und Glauben, keinerlei Pflicht einer Vertragsänderung zuzustimmen, die diesen Umstand abändern würde. Diese getroffenen Regelungen in den jeweiligen Mietverträgen fallen allein in die Zuständigkeit des Vermieters, so das er auch die entsprechenden Konsequenzen daraus zu tragen hat.

Bei der Wahl des Umlegungsmaßstabes sollte auch bedacht werden, daß dieser einerseits gerecht sein sollte. Andererseits sollte er aber auch Praktikabel sein. Sicherlich ist hier der gerechteste Umlegungsmaßstab jener, der sich nach dem Verursacherprinzip richtet. Praktikabel hingegen ist eine Umlage z.B. nach Wohnfläche. Da beim Verursacherprinzip regelmäßig ein höherer Verwaltungsaufwand entsteht, müssen diese hierfür entstehenden Verwaltungskosten natürlich bei der Wahl des Umlageschlüssels ebenfalls berücksichtigt werden. Daher muß der Vermieter nicht immer den gerechtesten Kostenverteilungsschlüssel anwenden. Vielmehr kann er auch unter Berücksichtigung von Praktikabilität und Kosten einen anderen Umlageschlüssel wählen.

Prinzipiell können Verteilungsschlüssel durch einseitige Bestimmung des Vermieters, sofern vertraglich geregelt, oder durch freie Vereinbarung bestimmt werden. Ausnahmen hierbei bilden nur die gesetzlichen Vorschriften. Dabei können verschiedene Umlageschlüssel für verschiedene Kostenarten gewählt werden. Gesetzliche Vorschriften die hierbei zu beachten wären, sind die Heizkostenverordnung (HKV), das Miethöhegesetz (MHG) und die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970).

Da leerstehende Räume bei der Nebenkostenabrechnung ebenfalls berücksichtigt werden müssen, würden hier die Kosten lediglich dann entfallen, wenn die Kosten zu 100 % nach dem Verbrauch abgerechnet werden. Diese 100 %ige Verbrauchsabrechnung ist zulässig, da Sie u.a. durch § 4 Abs. 5 MHG ermöglicht wird bzw. in § 21 Abs. 2 NMV gefordert wird.

### A) Umlageschlüssel nach Miethöhegesetz (MHG)

Wie bereits oben dargelegt, sind die gesetzlichen Vorschriften bei der Wahl des Verteilungsschlüssels zu beachten.

Im MHG ist keinerlei Vorschrift vorhanden, die die erstmalige Festlegung des Kostenverteilungsschlüssels betrifft. Lediglich in § 4 Abs. 5 MHG sind Vorschriften festgelegt, die die nachträgliche Änderung von Verteilungsschlüsseln bzw. die nachträgliche Einführung von Abrechnungen betreffen.

#### B) Umlageschlüssel nach Neubaumietenverordnung (NMV 1970)

In der NMV 1970 sind alle Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen zwingend umzulegen, von einigen Ausnahmen abgesehen. Dazu sind zunächst die Wohnflächen lt. § 2 NMV 1970 nach den Bestimmungen der §§ 42 bis 44 II. BV zu berechnen. Bei den Betriebskosten sind nach § 20 Abs. 2 NMV 1970 weiterhin die Kosten vorweg abzuziehen, die nicht für Wohnraum entstanden sind. Ist nicht eindeutig feststellbar welche Kosten den Wohn- oder Gewerberaum betreffen, so sind diese Kosten im Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche oder des umbauten Raumes aufzuteilen.

Ausnahmen in der NMV 1970 bezüglich des Umlageschlüssels, sind in den §§ 21 - 25 NMV 1970 geregelt. Sie betreffen im Einzelnen die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, Wärme und Warmwasser, Müllabfuhr, die zentrale Brennstoffversorgungsanlage, Aufzüge, das Breitbandkabelnetz sowie maschinelle Wascheinrichtungen.

#### C) Umlageschlüssel nach Heizkostenverordnung (HeizKv)

In der Heizkostenverordnung hingegen ist geregelt, daß mindestens 50 % der Kosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Eine Unterschreitung dieses Prozentsatzes ist nicht möglich. Unschädlich hingegen ist eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteiles bis hin zu 100 %.

#### D) Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters bei der Wahl des Umlageschlüssels

Wie bereits oben dargelegt, kann der Vermieter den Umlageschlüssel einseitig bestimmen. Voraussetzung ist allerdings, daß diese Regelung im Gesetz vorgesehen ist oder vertraglich vereinbart wurde bzw. wenn sich aus den beiden vorgenannten Punkten der Umlageschlüssel nicht ergibt. Dabei hat der Vermieter immer i.S. des § 315 BGB nach billigem Ermessen zu handeln. Ob ein Umlageschlüssel billigem Ermessen entspricht oder nicht, ist immer an Hand des Einzelfalles zu prüfen. Grundsätzlich sind dabei die Interessen aller Mieter und des Vermieters zu berücksichtigen. Besonders im Bereich vermieteter Eigentumswohnungen kann die Wahl des Umlageschlüssels "Miteigentumsanteile" unbillig sein. In der Praxis kann man davon ausgehen, daß die Miteigentumsanteile im gleichen Verhältnis zueinander stehen wie die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen. Allerdings müssen sich Miteigentumsanteile nicht an den Wohnflächen orientieren, sondern können auch willkürlich festgelegt werden. In diesem Fall wäre z.B. der Umlageschlüssel "Miteigentumsanteile" unbillig, es sei denn das der Mieter bei Vertragsabschluß auf diesen Umstand hingewiesen wurde.

#### E) Änderung des gewählten Umlageschlüssels (zur Auswahl)

In der Praxis kommt es immer wieder vor, daß die Frage einer möglichen Änderung des Umlageschlüssels gestellt wird. Diese Änderung kann vom Vermieter nicht einseitig herbeigeführt werden. Vielmehr bedarf es dazu einer vertraglichen oder gesetzlichen Regelung, die u.U. auch eine Pflicht zur Änderung des Umlageschlüssels beinhalten kann.

Diese gesetzlichen Regelungen beinhalten insbesondere die HeizKv und das MHG.

In § 4 Abs. 5 MHG, welches für nicht preisgebundenen Wohnraum anwendbar ist, wurde eine diesbezügliche Sonderregelung getroffen. Dieses einseitige Änderungsrecht betrifft hier nur die Kostenarten Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr, die anderen Kostenarten sind nicht betroffen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, daß die genannten Kostenarten verbrauchsbezogen und damit nach dem Verursacherprinzip abgerechnet werden können. Gleichzeitig erzielt man somit einen Sparsamkeitseffekt, der wiederum der Umwelt zu gute kommt.

Zu Beachten ist allerdings, daß § 4 Abs. 5 MHG keine Verpflichtung zur Änderung des Umlageschlüssels für den Vermieter darstellt, sondern lediglich das Recht zur möglichen einseitigen Änderung dieser Umlageschlüssel regelt. Auch ermöglicht dieses Gesetz nur die einmalige Änderung dieser Umlageschlüssel.

Weiterhin kann der Vermieter auch unter Hinweis auf § 4 Abs. 5 MHG bestimmen, daß der Mieter die genannten Betriebskosten direkt mit dem Versorger abrechnet. Voraussetzung ist allerdings, daß der Versorger auch zur direkten Abrechnung mit dem Mieter bereit ist.

Wenn die Direktabrechnung zwischen Mieter und Vermieter erfolgen sollte, so muß auch die Betriebskostenvorauszahlung des Mieters u.U. gesenkt werden. Dabei muß aber die Angemessenheit der Vorauszahlung zu den tatsächlich entstehenden Kosten berücksichtigt werden, d.h., der Mieter kann nicht einfach die Vorauszahlung in der Höhe kürzen, wie er nun Zahlungen an den Versorger leistet.

Bei den Kosten der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung ist zwingende Voraussetzung zur Änderung des Umlageschlüssels, daß der Wasserverbrauch der einzelnen Mieter erfaßt wird. Im Rahmen billigen Ermessens kann der Vermieter allerdings entscheiden, ob die Abrechnung der beiden Kostenarten nach 100 % des erfaßten Verbrauchs erfolgt oder ob, ähnlich wie bei den Heizkosten, eine Kombination mit anderen Umlegungsmaßstäben angewandt wird. Trotz fehlender Vorschrift hierzu muß aber davon ausgegangen werden, daß der verbrauchsabhängige Anteil der Kosten mindestens 50 % betragen muß.

Bei den Kosten der Müllabfuhr, sollte natürlich nach Möglichkeit auch auf das Verursacherprinzip abgestellt werden, um damit der unterschiedlichen Müllverursachung durch die einzelnen Mieter Rechnung zu tragen. Das kann durch Hilfsmittel erfolgen, die z.B. durch Chipkarten registrieren, welcher Mieter wie oft und wieviel Müll entsorgt hat. Allerdings ist diese Art der Erfassung in der Praxis noch nicht so häufig anzutreffen, da dem entsprechende Kosten bei der Vorbereitung dieser Abrechnungsmethode entgegen stehen.

Man kann aber auch den Umlageschlüssel dahingehend ändern, daß die Abrechnung nach Personen oder Personenmonaten erfolgt oder, falls entsprechender Platz vorhanden ist, jedem Mieter seine eigene Mülltonne zuordnen.

Sollte der Vermieter von seinem Recht nach § 4 Abs. 5 MHG zur Änderung des Umlageschlüssels Gebrauch machen, so ist hierfür nicht die Zustimmung des Mieters notwendig. Vielmehr stellt diese Erklärung des Vermieters lediglich eine Willenserklärung dar, die dem Mieter lediglich zugangbar sein muß.

Weiterhin ist es notwendig, daß bei dieser Erklärung die Schriftform gewahrt wird. Das bedeutet, daß der Vermieter die Erklärung eigenhändig unterschreiben muß. Hat er diese Erklärung allerdings mit Hilfe einer automatischen Einrichtung gefertigt, so bedarf es nach § 8 MHG indessen keiner eigenhändigen Unterschrift.

Weiterhin muß beachtet werden, daß diese Willenserklärung zur Änderung des Umlageschlüssels lediglich für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden kann. Eine rückwirkende Änderung ist nicht möglich.

Das der Inhalt dieser Willenserklärung so eindeutig beschrieben ist, daß der Sinn und die Auswirkung dieser Vertragsänderung für den Mieter nachvollziehbar ist, versteht sich von selbst.

Oftmals wird in Formularmietverträgen auch vereinbart, daß der Vermieter zur einseitigen Änderung eines Umlageschlüssels berechtigt ist. Dabei sind allerdings die §§ 9,10 Nr. 4 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) zu beachten. Nach diesem Gesetz ist die Vereinbarung zur einseitigen Änderung des Umlageschlüssels unwirksam, wenn nicht ausdrücklich mit vereinbart wird, daß die Berechtigung zur Änderung des Umlageschlüssels an das Vorhandensein sachlicher und berechtigter Gründe gebunden ist. Diese Gründe müssen weiterhin konkret benannt sein. Weiterhin muß auf die Einschränkungen des § 6 HeizKv und auf die Beachtung des billigen Ermessens (§ 315 BGB) hingewiesen werden. Sofern die vorgenannten Punkte in einem Formularmietvertrag nicht berücksichtigt wurden, ist die entsprechende Formulklausel unwirksam.

Ob eine Pflicht zur Änderung des Umlageschlüssels durch den Vermieter bzw. eine Zustimmungsverpflichtung aller Mieter zu einer entsprechenden Änderung besteht, ist in der Praxis noch umstritten. Prinzipiell gibt es dazu noch keine allgemein gültigen Aussagen, sondern es gibt lediglich einige Einzelfallentscheidungen.

Eine Änderungs- bzw. Zustimmungsverpflichtung kann nur entstehen, wenn der bisherige Umlageschlüssel grob unbillig ist und zu nicht mehr vertretbaren Belastungen des Mieters führt. Gleichzeitig muß aber ein neuer Umlageschlüssel ein gerechteres Abrechnungsergebnis bewirken. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Umlageschlüssel grob unbillig ist, müssen allerdings strenge Anforderungen gestellt werden.

Bei der Änderung muß stets beachtet werden, daß zur Wirksamkeit alle Mieter und der Vermieter dieser Änderung zustimmen müßten. Das bedeutet, daß selbst wenn alle Mieter mit einer Änderung einverstanden wären und den Vermieter zur Änderung auffordern würden, dieser nicht zur Änderung verpflichtet wäre. Allerdings dürfte eine Einigkeit der Mieter zur Abänderung eines Umlageschlüssels in der Praxis kaum von Bedeutung sein. Unabhängig davon, ob die Änderung von Vermieter- oder Mieterseite angeregt wurde. Denn sobald ein Mieter durch eine entsprechende Änderung des Umlageschlüssels weniger belastet wird, hätte das automatisch die Erhöhung der Kosten der anderen Vertragspartner zur Folge. Der Mieter hat vor Anmietung der Räumlichkeiten nämlich das Recht, die Umlageschlüssel und die damit für ihn verbundene finanzielle Belastung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu prüfen. Damit genießt der Mieter nach Abschluß des Mietvertrages einen Vertrauensschutz und er wird praktischerweise einer Änderung zu seinem Nachteil kaum zustimmen.

#### F) Der "richtige" Umlageschlüssel

Der Wahl des richtigen Umlageschlüssels, kommt eine nicht zu unterschätzende Bedeutung bei. Denn hierbei wird von vornherein geregelt, wie gerecht die Kostenaufteilung ist.

### *1) Die Wohn- oder Nutzfläche*

Der Umlageschlüssel der in der Praxis am häufigsten Verwendung finden dürfte, ist die "Wohn- oder Nutzfläche". Dieser Umlageschlüssel ist auch in gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen. Einerseits in § 20 Abs. 2 NMV 1970, aber auch in § 7 Abs. 1 bzw. § 8 Abs. 1 HeizKv zur Ermittlung des verbrauchsunabhängigen Anteiles bei der Wärme- und Warmwasserabrechnung.

Dabei wird die Fläche einmalig festgestellt und sie bleibt, sofern keine baulichen Veränderungen erfolgen, ständig konstant. Die Berechnung der Fläche, ist allerdings von der Art des Mietverhältnisses abhängig.

Sofern es sich um ein Mietverhältnis über preisgebundenen Wohnraum handelt, wird die Wohnfläche zwingend nach §§ 42 ff. II. BV berechnet.

Bei Mietverhältnissen die nicht preisgebundene Räumlichkeiten betreffen, gibt es keine eindeutige gesetzliche Regelung zur Flächenberechnung. Hier kann auf verschiedene Methoden der Flächenberechnung zurück gegriffen werden. Das kann z.B. die bereits erwähnte Berechnungsmethode nach den Vorschriften der II. BV sein. Es kann aber auch die DIN 283 Blatt 2, die DIN 277 Teil 1 oder die eigene Flächenberechnungsmethode des Vermieters Verwendung finden. Andere, nicht aufgeführte Berechnungsmethoden sind ebenfalls möglich. Allerdings muß für die gesamte Abrechnungseinheit eine einheitliche Berechnungsmethode gewählt werden. Sollte es zum Bestreiten der Richtigkeit der Flächenangaben durch den Mieter kommen, trägt der Vermieter die Beweislast.

### *2) Der umbaute Raum*

Ein weiterer, wenn auch seltener Umlageschlüssel, ist der des "Umbauten Raumes". Dieser kann nach Anlage 2 zur II. BV berechnet werden. In der praktischen Anwendung dürfte hier nur die Abrechnung der Heizkosten in Frage kommen, da dieser Umlageschlüssel in § 7 Abs. 1 HeizKv benannt ist.

### *3) Die Mieteinheiten*

Für den Fall das bei der Abrechnung der Kosten jede Mieteinheit hieraus den selben Nutzen zieht oder die Mieteinheiten etwa gleich groß sind, wäre auch eine Abrechnung nach "Mieteinheiten" möglich.

### *4) Die Personenzahl oder Personenmonate*

Ein weiterer Umlageschlüssel, der die Kostenerfassung nach dem Verursacherprinzip mittelbar berücksichtigt, ist der nach "Personenzahl bzw. Personenmonaten". Allerdings ist dieser Umlageschlüssel in Abhängigkeit von der Größe der Abrechnungseinheit, mit einem mehr oder weniger großen Aufwand für den Vermieter verbunden. Denn dieser muß ständig kontrollieren, wie groß die Anzahl der Personen tatsächlich ist. Das kann allerdings u.U. einen Verwaltungsaufwand bedeuten, der in keinem vertretbaren Verhältnis zur möglichen Umlagegerechtigkeit gegenüber anderen Umlageschlüsseln steht.

### *5) Der erfaßte Verbrauch*

Der wohl gerechteste Umlageschlüssel, ist der nach "Erfassten Verbrauch". Dieser Maßstab ist daher auch Gegenstand verschiedener Richtlinien, wie der HeizKv. Technische Grundlage hierfür ist allerdings, daß die Abrechnungseinheit mit entsprechenden Meßgeräten ausgestattet ist, die dann abgelesen werden. Trotz der Verbrauchserfassung, kann eine Kombination aus verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Umlageschlüsseln bei der Abrechnung der entsprechenden Kostenart angewandt werden. Es kann aber auch eine 100 %-ige verbrauchs- abhängige Abrechnung erfolgen, sofern dem keine zwingenden Vorschriften entgegenstehen.

Im Bestreitensfall des Mieters, ist hier der Vermieter wiederum beweispflichtig bezüglich der korrekten Ablesung, der Verwendung der geeigneten Meßgeräte und gegebenenfalls der Eichung dieser Geräte.

### *6) Die Miteigentumsanteile*

Bei vermieteten Eigentumswohnungen kann weiterhin der Umlageschlüssel "Miteigentums- anteile" zur Anwendung kommen. Allerdings müssen dabei die Miteigentumsanteile im gleichen Verhältnis zueinander stehen, wie die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen.

### *7) Die direkte Kostenzuordnung*

Weiterhin besteht als weiterer Umlageschlüssel die Möglichkeit, der "Direkten Kosten- zuordnung". Hierbei werden Kosten die von einem konkret benennbaren Mieter verursacht werden, auch diesem direkt zugeordnet.

#### *8) Sonstige Umlageschlüssel*

Weiterhin besteht noch die Möglichkeit andere Umlegungsmaßstäbe zu benennen, die sich z.B. an den Gegebenheiten des Abrechnungsobjektes orientieren können. Zu denken wäre hier z.B. an eine individuell festgelegte prozentuale Vereinbarung oder die Aufzugskosten.

Bezüglich der Regelungen zur Heizkostenverordnung, siehe die Ausführungen im entsprechenden Kapitel.

#### *G) Die Grundlagenermittlung*

Zwingende Voraussetzung jeder Abrechnung ist es, daß die Grundlagen korrekt ermittelt wurden. In diesem Fall der Anteil der Einzelumlageschlüssel und die Summe des Gesamt-

umlageschlüssels.

Diese Werte können sich allerdings ändern. Zu denken wäre hier z.B. an eine Veränderung der Personenzahl oder die Änderung von Wohnfläche oder umbauten Raum durch Baumaßnahmen. In jedem Fall ist die Änderung des Umlageschlüssels ab dem Zeitpunkt der Änderung zu berücksichtigen.

Sollte eine unkorrekte Summe des Umlegungsmaßstabes verwendet worden sein, so wäre unter bestimmten Voraussetzungen ein Anfechtungsrecht nach §§ 119 ff. BGB gegeben. Dies wiederum führt rückwirkend zur Unwirksamkeit der Erklärung nach § 142 BGB.

Wird die Anfechtung allerdings nicht erklärt bzw. liegen keine Gründe zur Anfechtung vor, so käme zumindest eine Anpassung des Umlageschlüssels wegen fehlender Geschäftsgrundlage in Frage.

#### *IV. Die Nebenkosten*

##### *A) Die Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 II. BV*

###### *1.) Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks*

*Dazu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.*

Gemeint sind damit dingliche Verwertungsrechte, die auf dem öffentlichen Recht basieren. Für deren Erfüllung, haftet der Grundstückseigentümer. Nicht zu diesen laufenden, öffentlichen Lasten gehören von Gemeinden erhobene Straßenausbaubeiträge, die immer wiederkehrend erhoben werden. Sollte in den Mietverträgen die Umlegung von "Grundbesitzabgaben" vereinbart worden sein, so rechtfertigt diese Formulierung, da sie zu unbestimmt ist, nicht die Umlage von Grundsteuerbeträgen.

Sofern es sich bei dem Objekt um ein Wohn- und Gewerbeobjekt handelt, so ist die Grundsteuer nach dem Verhältnis von Wohnung und Gewerbe aufzuteilen. Dazu ist durch den Einheitswertbescheid der entsprechende Anteil zu ermitteln.

###### *2.) Die Kosten der Wasserversorgung*

*Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.*

Zu dieser Kostenart gehören nur diejenigen Kosten, die laufend entstehen. Damit ist klargestellt, daß einmalige Gebühren, wie sie z.B. beim Anschluß an das Wassernetz entstehen, in diesem Rahmen nicht umlagefähig sind.

Ebenfalls nicht umlagefähig sind Kosten, die durch defekte Leitungen, z.B. Wasserrohrbruch, oder durch Baumaßnahmen entstehen.

Die Kosten die für Warmwasser entstehen, können wahlweise bei den Kosten der Wasserversorgung oder bei den Kosten für Warmwasser (Nr. 5 der Betriebskosten) angesetzt werden. Allerdings muß bei letztgenannter Wahlmöglichkeit der Verbrauch durch einen Warmwasserzähler ermittelt werden.

Wasserkosten die im Zusammenhang mit der Hausreinigung oder der Gartenpflege entstehen, können ebenfalls wahlweise umgelegt werden. Das ist möglich unter den Kostenpositionen Wasserversorgung oder Hausreinigung (Nr. 9 der Betriebskosten) bzw. Gartenpflege (Nr. 10 der Betriebskosten).

Wasserkosten für maschinelle Wascheinrichtungen können ebenfalls wahlweise umgelegt werden. Dies kann neben der Kostenposition Wasser auch in der Kostenposition für maschinelle Wascheinrichtungen (Nr. 16 der Betriebskosten) geschehen.

Die Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren werden dem Vermieter als verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten von den Wasserversorgern laufend in Rechnung gestellt. Dabei wird der Verbrauch mit Hilfe eines Hauptzählers erfaßt und mit einem konkreten Betrag je Kubikmeter multipliziert. Die Grundgebühr hingegen ist abhängig von der jeweiligen Satzung des Versorgers. Sie kann entweder in Abhängigkeit von der Größe des Hauptzählers oder nach der Anzahl der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten entstehen. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sind die tatsächlich entstandenen Wasserkosten zu berücksichtigen. Das bedeutet, daß nicht die eventuell gezahlten Abschlagsbeträge berücksichtigt werden. Vielmehr muß zum Ende des Abrechnungsjahres eine Zwischenablesung des Hauptzählers erfolgen. Auf Grundlage dieses ermittelten Verbrauches ist dann mit den entsprechenden Preisen des Wasserversorgers der Betrag der Wasserversorgungskosten zu errechnen.

Zu den Kosten der Verbrauchserfassung und Abrechnung zählen u.a. die Kosten für Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten. Das können sowohl die Kosten der Meßdienstfirmen sein, aber auch die Kosten und die Arbeitsleistung des Vermieters.

Weiterhin zählen hierzu die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Wasserzähler. Nicht umlagefähig sind in diesem Zusammenhang die Kosten für den Kauf dieser Zähler. Diese wären nur nach § 3 MHG bzw. § 11 II. BV umlagefähig (Stichwort Modernisierung).

Auch die Kosten der Eichung der Kaltwasserzähler gehören hier zu den umlagefähigen Kosten. Alternativ dazu können stattdessen auch die Kosten für einen Gerätetausch berücksichtigt werden, wenn diese Kosten nicht höher als die Kosten für die Eichung sind.

Bei den Kosten für die hauseigene Wasserversorgungsanlage muß beachtet werden, daß hier nur die dabei entstehenden Betriebskosten berücksichtigt werden dürfen, z.B. Stromkosten der Wasserpumpe, und nicht die Kosten für Reparatur oder Errichtung der Anlage. Wenn behördlicherseits regelmäßig Untersuchungen des Trinkwassers angeordnet werden, so sind diese Kosten ebenfalls zu berücksichtigen. Bei einmaligen Untersuchungen gilt das allerdings nicht.

Die Kosten der Wasseraufbereitungsanlagen, z.B. Filter oder Entkalkungsgeräte, gehören ebenfalls zu den Kosten der Wasserversorgung. Dabei müssen diese Anlagen nicht unbedingt zwingend vorgeschrieben sein. Allerdings muß der Vermieter im Bestreitensfalle den Nachweis führen, daß durch diese Anlagen die Qualität des Wassers verbessert wird.

Zu dieser Kostenart gehören auch die Kosten für Aufbereitungsstoffe, nicht aber die Kosten für die Mittel die dem Korrosionsschutz dienen.

Die Kostenaufteilung der Wasserkosten für Objekte die der Anwendung der NMW 1970 unterliegen, erfolgt nach folgender Vorgehensweise. Zunächst sind nach § 21 Abs. 2 NMV 1970 die Kosten abzuziehen, die nicht mit der Benutzung der Wohnung in Zusammenhang stehen, z.B. Wasserrohrbruch, Bauarbeiten, etc. Weiterhin sind nach § 20 Abs. 2 NMV 1970 die Kosten die auf die Geschäftsräume entfallen abzuziehen.

Nach § 21 Abs. 2 NMV 1970 können die verbleibenden Kosten dann nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Verbrauch der Wohnungsmieter Rechnung trägt, umgelegt werden. Letztgenannter Umlagemaßstab ist i.d.R. der Verbrauch lt. Einzelkaltwasserzähler, der immer anzuwenden ist, falls diese Zähleranlagen vorhanden sind. Ansonsten kann aber auch die Umlage nach Personen in Frage kommen.

Bei Wohnungen auf die § 4 MHG anwendbar ist, gibt es keine besonderen Regelungen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter von seinem einseitigen Bestimmungsrecht nach § 4 Abs. 5 MHG Gebrauch macht (s. oben)

Wenn die Verbrauchserfassung durch Einzelkaltwasserzähler erfolgt, so wird hierbei lediglich der Anteil ermittelt, den der jeweilige Mieter am Gesamtverbrauch hat. Es ist nicht möglich, den ermittelten Verbrauchswert einfach mit dem Wasserpreis des Lieferanten oder gar einem durch den Vermieter festgelegten Preis zu multiplizieren. Denn neben dem Wasserpreis und den Grundgebühren, zählen auch die bereits erwähnten Kosten für z.B. Eichung oder Erstellung der Wasserabrechnung zu den zu berücksichtigenden Kosten. Weiterhin spielen auch die Eichtoleranz der Geräte und die Verkehrsfehlergrenze hierbei eine entscheidende Rolle.

Häufig stellt die Tatsache, daß der Verbrauch lt. Hauptwasserzähler von der Verbrauchssumme aller Einzelkaltwasserzähler abweicht, einen nicht unerheblichen Streitpunkt dar. Die Gründe für diese Abweichung können sicherlich vielschichtig sein.

Allerdings ist einer der wesentlichen Punkte die Eichtoleranz, die bereits schon oben erwähnt wurde, und der technische Aufbau der jeweiligen Geräte. Hauptkaltwasserzähler sind technisch aufwendiger konstruiert, so das damit auch kleinste Verbrauchsmengen erfaßt werden können, die die Einzelkaltwasserzähler noch nicht anzeigen.

Sofern die Überprüfung der Geräte keine Beanstandungen zuläßt, kann die Differenz der Verbrauchswerte zwischen dem Hauptwasserzähler und der Summe der Einzelkaltwasserzähler bis zu 20 % betragen. Unter Berücksichtigung der sogenannten Verkehrsfehlergrenze sogar bis zu ca. 25 %. Sollten die Werte über den genannten Abweichungen liegen, so ist von einem Leitungsverlust auszugehen. Dieser ist nicht umlagefähig. In diesem Fall kann der Vermieter die Differenz überhaupt nicht umlegen, sondern nur den mit dem Einzelkaltwasserzähler gemessenen Verbrauch.

Gelegentlich kommt es allerdings vor, daß ein oder mehrere Wasserzähler ausfallen und damit keine Verbrauchsdaten mehr abgelesen werden können. In diesem Fall muß der Vermieter im Rahmen billigem Ermessens einen anderen Umlagemaßstab wählen bzw. die entstandenen Kosten schätzen. Bei der Kostenschätzung ist dabei auf Grundlage der Werte von 2 Abrechnungsperioden der Mittelwert zu bilden. Allerdings hat der Mieter dabei das Recht zu beweisen, daß er weniger verbraucht hat als durch das Schätzergebnis ausgewiesen wurde.

### *3.) Die Kosten der Entwässerung*

*Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.*

Nicht zu den Kosten der Entwässerung, gehören die Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen und anfallende einmalige Gebühren. Zu denken wäre hierbei besonders an die von Kommunen und Abwasserzweckverbänden erhobenen Anschlußbeiträge an das Abwassernetz, auch wenn diese in Raten gezahlt werden.

Bei den Kosten der Entwässerung sind, wie bei den Kosten der Wasserversorgung bereits erläutert, die tatsächlich angefallenen Kosten anzusetzen. Im Gegensatz zu den Kosten der Wasserversorgung sind hier allerdings die Kosten für die Verbrauchserfassung und Abrechnung nicht umlagefähig.

Um die Entwässerungskosten auf den Mieter umlegen zu können, ist eine entsprechende mietvertragliche Regelung notwendig. Dazu reicht es keinesfalls wenn im Mietvertrag als umlagefähige Kosten "Wasserkosten", "Wassergeld", "Grundbesitzabgaben" oder ähnliches benannt wird. Diese Formulierungen sind für eine wirksame Vereinbarung von Entwässerungsgebühren nicht ausreichend.

Bezüglich der Umlageschlüssel, gelten hier die gleichen Ansätze wie bei den Kosten der Wasserversorgung.

### *4.) Die Kosten*

#### *a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, einschließlich der Abgasanlage;*

*hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung Ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;*

oder

#### *b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;*

*hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;*

oder

#### *c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des*

*Buchstaben a;*

*hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;*

oder

*d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;*

*hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kostender regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.*

Nur wenn eine Ausnahme nach § 11 HeizKv vorliegt oder die HeizKv überhaupt nicht angewendet werden muß, wird dieser Punkt berücksichtigt. In allen anderen Fällen gilt die Regelung nach der HeizKv. Dabei entspricht der Inhalt des Buchstaben a) dem Inhalt von § 7 Abs. 2 HeizKv.

Da unter Buchstabe d) ausdrücklich von "Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage" gesprochen wird, ist damit auch klar, daß die Reinigung von Öltanks nicht zu den umlagefähigen Kosten gehört. Denn diese haben weder Wasserablagerungen noch Verbrennungsrückstände. Ebenfalls nicht umlagefähig sind die Kosten der Wartung von Gasaußenwandheizern. In diesem Fall fehlt es hier an dem Merkmal der Etagenheizung.

Bei der Umlage von Heizkosten im nicht preisgebundenen Wohnraum, hat der Vermieter, falls nicht die HeizKv Anwendung findet, die immer Vorrang hat, die Umlage im Rahmen billigem Ermessens durchzuführen.

Bei preisgebundenen Wohnraum nach der NMV 1970, hat auch hier zunächst die HeizKv Vorrang. Nur wenn eine Ausnahme nach § 11 HeizKv gegeben ist, können die Kosten der Wärmeversorgung nach Wohnfläche oder umbauten Raum, gegebenenfalls auch nach Wohnfläche oder umbauten Raum der beheizten Räume, abgerechnet werden. Für allgemein genutzte Bereiche und Räume, wie z.B. Treppenhäuser, wird kein Vorerfassung des Verbrauchs gefordert. Vielmehr können diese Kosten ebenfalls nach der Wohnfläche umgelegt werden.

#### *5. Die Kosten*

*a) der zentralen Wasserversorgungsanlage;*

*hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;*

oder

*b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne*

*des Buchstaben a;*

*hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;*

oder

*c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;*

*hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.*

Buchstabe a) entspricht hier in seinem Inhalt in Verbindung mit Nr. 4 Buchst. a), dem § 8 Abs. 2 HeizKv.

Bei der Umlage von Warmwasserkosten im nicht preisgebundenen Wohnraum, hat der Vermieter, falls nicht die HeizKv Anwendung findet, die immer Vorrang hat, die Umlage im Rahmen billigem Ermessens durchzuführen.

Wenn eine Ausnahme nach § 11 HeizKv gegeben ist, können bei preisgebundenen Wohnraum nach § 22 Abs. 1 NMV 1970 die Kosten der Warmwasserversorgung nach Wohnfläche, umbauten Raum oder nach einem anderen geeigneten Maßstab umgelegt werden. Diejenigen Kosten die nicht für Wohnraum entstanden sind, müssen wieder im Voraus abgezogen werden.

#### *6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen*

*a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend*

*Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;*

oder

*b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;*

oder

*c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend*

*Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits*

*berücksichtigt sind;*

Die Kostenaufteilung ist für den Anwendungsbereich nur nach § 9 HeizKv vorgeschrieben.

#### *7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges*

*Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage*

Einer der wesentlichsten Aspekte bei den Kosten für Personen- oder Lastenaufzüge, ist der Abschluß von Vollwartungsverträgen. Diese verstoßen prinzipiell nicht gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Allerdings sind in diesen Vollwartungsverträgen u.U. Reparaturkosten versteckt, die auf den Mieter nicht umlegbar wären. Deshalb haben verschiedene Gerichte geurteilt, daß hierfür ein pauschaler Abschlag für diese Reparaturen angesetzt werden sollte. Umstritten ist hierfür allerdings die Höhe. Diese reicht von 20 - 50 %. Richtiger ist allerdings die Auffassung, daß stets am Einzelfall geprüft werden muß, ob und in welcher Höhe ein Abschlag vorgenommen werden muß.

Zu den Kosten die ebenfalls umlagefähig sind, zählen Kosten für eine Störungsbeseitigung die keine Reparatur erfordert und Kosten für den Aufzugswärter bzw. ein zentrales Notrufleitsystem.

Bei der Umlage der Aufzugskosten auf die Mieter, herrscht meistens Unklarheit darüber ob Erdgeschoßwohnungen an den Aufzugskosten beteiligt werden müssen.

Bei Wohnungen die dem Anwendungsbereich der NMV 1970 unterliegen, sind die Aufzugskosten nach § 24 Abs. 1 BGB grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen bzw. kann durch Vereinbarung mit allen Mietern ein anderer Umlagemaßstab festgelegt werden. Bei nicht preisgebundenen Räumen, erfolgt die Festlegung des Umlageschlüssels nach billigem Ermessen.

Bei beiden Arten von Wohnungen ist es möglich, die Mieter von Erdgeschoßwohnungen von den Aufzugskosten zu befreien, sofern diese Mieter keinerlei Nutzen aus dem Aufzug ziehen können. Diese Vorgehensweise entspricht § 24 Abs. 2 NMV 1970 bzw. billigem Ermessen. Sollten die Erdgeschoßmieter allerdings einen, wenn vielleicht auch nur geringen Vorteil von dem Aufzug haben, so würde diese Regelung nicht mehr billigem Ermessens entsprechen. Dieser Vorteil kann bereits darin liegen, daß der Aufzug bis in die Tiefgarage bzw. den Keller führt und die Mieter hier entsprechende Nutzungsmöglichkeiten in diesen Bereichen haben.

Es gibt prinzipiell keinen Anspruch auf diese Kostenfreistellung. Denn wenn die Umlage dieser Aufzugskosten mietvertraglich vereinbart wurde, auch in Formularmietverträgen, so hat der Mieter der Erdgeschoßwohnungen diese Aufzugskosten zu tragen.

#### *8.) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr*

*Hierzu gehören die Kosten für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.*

*a) Straßenreinigung*

Diese Kostenposition betrifft die Reinigung, die Schneeabseilung und das Streuen von öffentlichen Straßen, einschließlich der dabei entstehenden Kosten für Reinigungs- und Streumittel.

Bezüglich des Umlagemaßstabes ist nach den allgemeinen Grundsätzen zu verfahren.

#### *b) Müllabfuhr*

Bei den Kosten der Müllabfuhr handelt es sich um die Kosten, die dem Vermieter für die Müllabseilung durch das Entsorgungsunternehmen in Rechnung gestellt werden. Dabei sind die Kosten nur in der für das Haus benötigten Kapazität umlagefähig. Unter dem Begriff Müllabfuhr versteht man dabei die Entsorgung des Hausmülls, von Wertstoffen, der Bio-Tonne (oder auch Komposttonne genannt), sowie die Sperrmüllabseilung. Da die Müllgebühren zumindest in Sachen durch die Landratsämter auf Grundlage einer entsprechenden Satzung erhoben werden, sind hier meistens die Entsorgungskosten für alle vorgenannten Arten der Müllabfuhr enthalten. Zu den Kosten der Sperrmüllabseilung gehören mit Einschränkungen auch die Kosten, die durch die Abseilung des auf Gemeinschaftsflächen gelagerten Sperrmülls entstehen. Nicht allerdings die Kosten, die für die Räumung einer Wohnung von Müll oder Sperrmüll entstehen würden.

Kosten für die Reinigung der Mülltonnen selbst, sind bei Nr. 17 (sonstige Betriebskosten) zu berücksichtigen. Kosten für die Reinigung des Raumes wo die Mülltonnen abgestellt sind, können wahlweise bei den Hausreinigungskosten (Nr. 9) oder den Hausmeisterkosten (Nr. 14) angesetzt werden.

Bei preisgebundenen Wohnraum können die Kosten der Müllabfuhr nach § 22a Abs. 2 NMV 1970 sowohl nach dem Verursacherprinzip oder auch nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

Die Abrechnung nach dem Verursacherprinzip kann nach Personen oder Personenmonaten erfolgen. Oder, falls entsprechender Platz vorhanden ist, kann jedem Mieter seine eigene Mülltonne zugeordnet werden. Aber auch der Einsatz von Hilfsmitteln, z.B. Chipkarten, ist denkbar. Mit Hilfe dieser Chipkarten wird in einer Zählleinrichtung registriert, welcher Mieter wie oft und wieviel Müll entsorgt hat.

Bei nicht preisgebundenen Wohnraum ist bei dem Umlagemaßstab nach den allgemeinen Grundsätzen zu verfahren. Allerdings räumt § 4 Abs. 5 MHG dem Vermieter ein einseitiges Bestimmungsrecht bei der Änderung des Umlageschlüssels in einen verbrauchsabhängigen Umlagemaßstab ein.

Sowohl für die Kosten der Straßenreinigung als auch für die Kosten der Müllabfuhr ist zu beachten, daß diese nicht umgelegt werden können, wenn im Mietvertrag die Umlage von "Grundbesitzabgaben" vereinbart wurde.

#### *9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung*

*Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten der Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.*

##### *a) Kosten der Hausreinigung*

Zu den Hausreinigungskosten gehören neben den Kosten für Putzmittel, auch die Kosten der angestellten Reinigungskraft oder der beauftragten Fremdfirma. Zu den Kosten der angestellten Reinigungskraft gehören neben den Lohnkosten, auch die Lohnnebenkosten und sonstige Vergütungen. Nicht umlagefähig sind allerdings die Kosten der Lohnabrechnung bzw. der Einweisung und Überwachung von Putzkräften. Nicht umlagefähig sind außerdem die Anschaffungskosten von Arbeitsgeräten oder Arbeitsmaschinen zum Putzen, wohl aber deren Betriebskosten. Ebenso sind Kosten für die Dachrinnen- oder Fassadenreinigung bzw. Versiegeln von Parkettfußböden nicht umlagefähig.

Sind die Hausreinigungskosten entstanden, weil sich ein oder mehrere Mieter vertragswidrig verhalten haben, so sind diese Kosten allerdings umlagefähig. Sollten daraus entstandene Schadenersatzansprüche durchgesetzt werden können, so sind diese Beträge den Hausreinigungskosten gutzuschreiben.

Entstehende Reinigungskosten für Parkplätze außerhalb von Gebäuden, sind unter der Kostenposition Gartenpflege (Nr. 10) abzurechnen. Reinigungskosten für Parkplätze in Tiefgaragen oder Garagengebäuden sind allerdings unter der Kostenposition Hausreinigung zu berücksichtigen.

Oft haben Vermieter den Wunsch, die Treppenhausreinigung, trotz wirksam vereinbarter Reinigungspflicht des Mieters, von Dritten durchführen zu lassen. Sofern der Mieter dieser Reinigungspflicht ordnungsgemäß nachkommt, kann der Vermieter nicht einseitig Dritte mit der Ausführung dieser Aufgabe betrauen. Nur wenn es wegen der schlecht ausgeführten Reinigung zu ständigen Beschwerden kommt, hat der Vermieter nach Treu und Glauben einen Anspruch auf entsprechende Änderung des Mietvertrages. Dieser Anspruch muß gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden.

## *b) Ungezieferbekämpfung*

Ein wichtiges Kriterium bei der Prüfung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten, ist die laufende Entstehung dieser Kosten. Deshalb sind einmalig entstandene Kosten, wie z.B. die Entfernung von Bienen- oder Wespennestern, nicht umlagefähig, da es hier am Kriterium der laufenden Entstehung mangelt. Allerdings bedeutet laufende Entstehung nicht, daß diese Kosten jedes Jahr wiederkehren müssen. Vielmehr kann auch eine Entstehung dieser Kosten im Abstand von einigen Jahren das Kriterium der laufenden Kostenentstehung erfüllen.

Bezüglich der Umlagemaßstäbe für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, ist bei preisgebundenen und nicht preisgebundenen Räumen nach den bereits erwähnten allgemeinen Grundsätzen zu verfahren.

## *10. Die Kosten der Gartenpflege*

*Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen, einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.*

Grundsätzlich kommt es bei der Prüfung der möglichen Umlage dieser Kosten darauf an, daß die betroffenen Flächen allen Bewohnern des Hauses zur Nutzung zur Verfügung stehen. Diese Nutzungsmöglichkeit trifft auch dann zu, wenn das Betreten dieser Flächen, z.B. der Garten- oder Rasenfläche, vom Vermieter nicht gewünscht wird.

Anders hingegen ist die Sachlage, wenn Flächen einem konkretem Bewohner des Hauses zur alleinigen Nutzung zur Verfügung gestellt wurden, z.B. Kfz.-Stellplatz oder eine konkrete Fläche als Gartennutzfläche. In diesem Fall sind diese Kosten nicht auf alle Bewohner des Hauses umlegbar, sondern es können nur die Nutzer dieser Flächen belangt werden.

### *a) Garten*

Gemeint ist hiermit der ebenerdig angelegte Garten. Dachgärten fallen nicht unter diese Kostenposition. Die Kosten hierfür sind u.U. unter der Position "Sonstige Betriebskosten" (Nr. 17) zu erfassen.

Zu den Kosten der Gartenpflege gehören zunächst einmal sämtliche Kosten für herkömmliche gärtnerische Tätigkeiten. Dies sind die Beseitigung von Unkraut, das Reinigen des Gartens, das Schneiden von Bäumen, Sträuchern und Hecken, das Mähen des Rasens, die Beseitigung von Gartenabfällen und das Nachsäen von Gras.

Weiterhin gehören auch Baumfällarbeiten zu den umlagefähigen Kosten. Die Notwendigkeit hierzu muß sich aber aus einem Sturmschaden ergeben oder daraus, daß der gefällte Baum krank war. Sollten die Fällarbeiten aufgrund behördlicher Anordnung oder aus nachbarrechtlichen Gründen durchgeführt werden, so sind die Kosten hierfür nicht umlagefähig.

Ebenfalls zu den umlagefähigen Kosten gehören die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Kosten der Erstanschaffung sind allerdings nicht umlagefähig.

### *b) Geräte*

Laufende Betriebskosten für Geräte, z.B. Benzin für den Rasenmäher, gehören zu den umlagefähigen Kosten. Nicht umlagefähig sind die An- oder Wiederbeschaffungskosten für Geräte.

### *c) Spielplatz*

Zu den umlagefähigen Kosten, gehören die Pflege- und Reinigungskosten für den Spielplatz und dessen Einrichtungen. Ebenfalls dazu gehören die Kosten für das Erneuern des Sandes. Die Erstbeschaffung von Sand und die An- oder Wiederbeschaffung von Einrichtungsgegenständen sind nicht umlagefähig.

### *d) Zugänge, Zufahrten, Plätze*

Hierzu gehören die Aufwendungen für Flächen die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen. Entstandene Kosten für öffentliche Flächen, werden unter der Position "Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr" (Nr. 8) berücksichtigt. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Kosten der Reinigung, Schnee- und Eisbeseitigung und um das Streuen. Diese letztgenannten Kosten sind auch dann umlagefähig, wenn ein pauschaler Preis für alle Leistungen vereinbart wurde und es nicht geschneit hat bzw. Eisglätte vorhanden ist.

Nicht zu den umlagefähigen Kosten gehören diejenigen, die für die Reparatur von Wegen oder Plätzen entstanden sind.

Bei der Umlage dieser Kosten, sind zunächst die Kosten für Flächen, die einzelnen Personen zugeordnet sind, von den Gesamtkosten abzuziehen. Der verbleibende Restbetrag ist dann entsprechend des Umlageschlüssels zu verteilen. Hierbei gelten die bereits erwähnten allgemeinen Grundsätze.

Wenn Arbeiten in diesem Zusammenhang von einem Hausmeister ausgeführt werden, so können diese Kosten hier unter Nr. 10 nicht berücksichtigt werden. Damit soll eine doppelte Abrechnung dieser Kosten verhindert werden. Etwas anderes gilt, wenn der Hausmeister diese Tätigkeiten in seiner Freizeit gegen gesonderte Honorierung ausführt. Dann werden diese Kosten unter Nr. 10 berücksichtigt.

Häufig werden vor allen in größeren Wohnungsverwaltungsgesellschaften Hausmeisterfirmen beauftragt, die dann alle Objekte des Auftraggebers für einen Pauschalpreis betreuen. Diese Pauschalpreisvereinbarung rechtfertigt es aber noch nicht, daß alle Objekte zu einer Abrechnungseinheit zusammen gestellt werden. Vielmehr ist dieser Pauschalbetrag entsprechend auf die jeweiligen Objekte aufzuteilen.

#### *11. Die Kosten der Beleuchtung*

*Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen,*

*Keller, Bodenräume, Waschküchen.*

Umlegungsfähig sind, wie bereits erwähnt, die Stromkosten, nicht aber die Kosten der Beleuchtungskörper, wie z.B. Glühlampen. Weiterhin müssen von diesen Gesamtkosten, die Kosten des Betriebsstroms der Heizung abgezogen werden, da diese wiederum bei den Heizungskosten angesetzt werden. Ebenfalls von den Gesamtkosten abgezogen werden die Kosten der Beleuchtung die für die Flächen entstehen, die einem einzelnen Mieter zur Verfügung stehen. Diese Kosten werden dann nur auf den betroffenen Mieter umgelegt.

Nicht umlagefähig und damit ebenfalls von den Gesamtkosten abgezogen werden die Kosten, die für andere Zwecke erfolgten, z.B. Instandsetzungen. Da der Vermieter hier im Bestreitensfall beweispflichtig ist, sollten hier Zwischenzähler verwendet werden.

#### *12. Die Kosten der Schornsteinreinigung*

*Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.*

Hiervon sind alle Objekte betroffen, in denen keine Heizung vorhanden ist und die daher diese Kosten nicht zusammen mit den Heizkosten umlegen können.

Für die Umlegung gelten die bereits erwähnten allgemeinen Grundsätze.

#### *13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung*

*Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.*

Obwohl im o.g. Wortlaut schon einige Versicherungsarten erwähnt wurden, ist diese Aufzählung nicht als endgültig zu betrachten. Da von der Versicherungswirtschaft ständig neue Versicherungsarten angeboten werden, können diese nicht ständig namentlich erwähnt werden. Zusammenfassend kann man wohl sagen, daß hier alle Versicherungen als umlagefähig erfaßt werden, die die Absicherung des Objektes und dessen Einrichtungsgegenständen gegen Schäden bzw. Schadenersatzansprüche Dritter zum Inhalt haben.

Nicht zu den umlagefähigen Kosten gehören Versicherungen, die den privaten Bereich des Vermieters berühren. Dazu gehören u.a. Rechtsschutzversicherungen bzw. Reparaturversicherungen, da Reparaturen immer Sache des Vermieters sind.

Die Umlage der genannten Kosten, erfolgt wieder nach den bereits erwähnten allgemeinen Grundsätzen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist allerdings der Hinweis, daß Beitragserhöhungen aufgrund eines im Haus vorhandenen Gewerbes vorweg abgezogen werden müssen. Zu denken wäre hier z.B. an Restaurants mit entsprechend großem Anteil an der Gesamtfläche, die regelmäßig einen Gefahrenzuschlag zur Folge haben.

#### *14. Die Kosten für den Hauswart*

*Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.*

*Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach Nummer 2 bis 10 nicht angesetzt werden.*

Umlagefähig sind nur die typischen Hauswarttätigkeiten. Damit soll verhindert werden, daß nichtumlagefähige Kosten über das "Hintertürchen" Hauswarttätigkeit umgelegt werden. Was zu den typischen Hauswarttätigkeiten gehört, richtet sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und dem allgemeinen Sprachgebrauch. Zu den typischen Tätigkeiten zählen die Reinigung von Außen- und Allgemeinflächen, die Gartenpflege, sowie die Bedienung und Überwachung von Sammelheizungen, Wasserversorgungsanlagen bzw. Liften. Kosten für Instandsetzung oder -haltung sind prinzipiell nicht umlagefähig. Allerdings geht man nach der allgemeinen Verkehrsauffassung immer mehr davon aus, daß Instandsetzungskosten für die Behebung kleinerer Schäden, vor allen Dingen in den Grenzbereichen zwischen Instandsetzung und -haltung, hier umlagefähig sind.

Instandhaltungsarbeiten, die der Verhinderung von möglichen Schäden dienen, sind nach Definition des § 28 Abs. 3 II. BV allerdings umlagefähig. Dazu zählen z.B. das Ölen von Scharnieren oder das Auswechseln von Glühbirnen.

Im Notfall, z.B. bei Ausfall der Heizung, ist hier zwischen den umlagefähigen Kosten für den Notdienst und den nichtumlagefähigen Kosten für die Notdienstreparatur zu unterscheiden.

Ebenfalls nicht umlagefähig sind die Kosten für Schönheitsreparaturen. Obwohl § 28 Abs. 4 II. BV die Tätigkeiten bei den Schönheitsreparaturen auf einige spezielle Tätigkeitsmerkmale beschränkt, sind bei den Hausmeisterkosten alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen gemeint. Zu denken wäre hier z.. an das Streichen der Türen und Fenster an der Außenseite.

Bezüglich von Hausverwaltungstätigkeiten, sind diese Kosten als ebenfalls nicht umlagefähig anzusehen. Kompliziert ist allerdings die genaue Zuordnung von Tätigkeiten des Hausmeisters zu den Hausverwaltungskosten bzw. den Hausmeisterkosten. Hier kann man grob vereinfacht davon ausgehen, daß Tätigkeiten die praktischer und technischer Natur sind, den Hausmeisterkosten zugeordnet werden können. Keine typischen Hausmeisterarbeiten sind daher das Einkassieren von Miete, die Durchführung von Wohnungsübergaben, Maklertätigkeiten oder die Durchführung von Abrechnungen.

Zu den zu berücksichtigenden Kosten gehören neben dem Arbeitslohn für den Hausmeister oder dessen Urlaubs- oder Krankheitsvertretung, auch alle Lohnnebenkosten, wie z.B. Sozialbeiträge. Weiterhin gehören dazu geldwerte Leistungen, wie z.B. ein Mietnachlaß, oder die Umsatzsteuer.

Für die Umlage dieser Kosten gelten die bereits erwähnten allgemeinen Ansätze. Wichtig ist allerdings für die Praxis, daß auch Mieter die in ihrem "eigenen" Haus als Hausmeister tätig sind, bei der Abrechnung zu berücksichtigen sind.

#### *15. Die Kosten*

##### *a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage;*

*hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;*

*oder*

##### *b) des Betriebs mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;*

*hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.*

Wird eine Antennenanlage gemietet, so sind die Kosten hierfür umlagefähig. Die Anschlußkosten an das Kabelnetz hingegen, auch wenn diese regelmäßig als Teilzahlungen geleistet werden, sind nicht umlagefähig. Ebenso wie eventuell anfallende Kosten für Sperrfilter, mit denen der Empfang von Sendern verhindert werden kann. Ebensowenig unter der Nr. 15 umlegbar, sind die Kosten für Urheberrechtsvergütungen (GEMA).

Zu den Umlagemaßstäben bei nicht preisgebundenen Wohnungen gelten die allgemeinen, bereits dargelegten Grundsätze.

Anders hingegen im Bereich der NMV 1970. Die anfallenden Grundgebühren dürfen zu gleichen Teilen nur auf die Mieter umgelegt werden, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen wurden. Alle anderen Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder einem anderen mit den Mietern vereinbarten Schlüssel umgelegt.

#### *16. Die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen*

*Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht bereits dort berücksichtigt sind.*

Die Umlage von Betriebskosten für maschinelle Wascheinrichtungen ist i.d.R. nur dann möglich, wenn, abgesehen von der vertraglichen Vereinbarung zur Betriebskostenumlage, der Inhalt des Mietvertrages oder eine stillschweigende Vereinbarung die Benutzung der Wascheinrichtungen regelt, auch wenn diese mit Münzgeräten ausgestattet sind. Bei maschinellen Wascheinrichtungen die durch einen separaten Automatenvertrag aufgestellt und betrieben werden, findet diese Regelung i.d.R. keine Anwendung, da mit Zahlung der entsprechenden Münzen alle anfallenden Kosten abgegolten sind.

Unter maschinellen Wascheinrichtungen versteht man Waschmaschinen, Trockner, Bügelmaschinen, usw. Zu den umlegbaren Kosten gehören die Kosten des Betriebsstroms. Dieser muß über einen eigenen Zähler erfaßt werden. Weiterhin gehören zu den umlagefähigen Kosten die der Überwachung, Pflege und Reinigung der Wascheinrichtungen und nicht des Waschraumes. Ebenfalls umlagefähig sind die Kosten der Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit. Hier ist besonders auf den Inhalt von Wartungsverträgen zu achten, die regelmäßig Reparaturkosten beinhalten, die wiederum nicht umlagefähig sind.

Anfallende Kosten für Wasser und Abwasser bzw. die Kosten des Waschraumes, wie z.B. Heizung, sind unter den entsprechend o.g. Kostenpositionen zu erfassen und abzurechnen.

Bezüglich des Geltungsbereiches der NMV 1970 darf bei den Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen auch eine Instandhaltungspauschale berücksichtigt werden.

Für nicht preisgebundenen Wohnraum gelten bei der Kostenverteilung die bereits erwähnten allgemeinen Grundsätze. Bei Wascheinrichtungen deren Nutzung aufgrund stillschweigender oder mietvertraglicher Regelung erfolgt und die mit Münzgeräten ausgestattet sind, ist folgendes zu beachten. Die Münzeinnahmen stellen eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten dar. Deshalb sind die Münzeinnahmen von den Betriebskosten abzuziehen und es darf nur der verbleibende Rest zum Ansatz gebracht werden.

Bei Wohnungen die dem Anwendungsbereich der NMV 1970 unterliegen, dürfen die Kosten nach § 25 Abs. 2 NMV 1970 zunächst einmal nur auf die Mieter umgelegt werden, die die Wascheinrichtungen auch tatsächlich benutzen. Damit ist zwingend vorausgesetzt, daß die hierbei entstehenden Kosten separat erfaßt werden müssen. Lediglich die Wasserkosten können alternativ nach § 21 NMV 1970 umgelegt werden.

Der Umlegungsmaßstab muß, wie bereits aufgeführt, der unterschiedlichen Benutzung der Wascheinrichtung Rechnung tragen. Dies kann u.a. durch die schriftliche Erfassung der Nutzungszeiten oder durch Münzgeräte erfolgen. In letzterem Fall ist mit den Münzeinnahmen genau wie bei den nichtpreisgebundenen Wohnungen zu verfahren.

#### *17. Sonstige Betriebskosten*

*Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.*

Zu den unter diesem Punkt umlagefähigen Kosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen gehören beispielsweise:

- \* Überprüfungskosten für Abflußrohre
- \* Kosten für eine Dachrinnenheizung
- \* Beleuchtungskosten für den Heizraum
- \* Kosten für einen Bereitschaftsdienst
- \* Wartungskosten für Feuerlöschgeräte
- \* Müllbehälterreinigungskosten

\* Betriebskosten für Müllschlucker

Zu den unter diesem Punkt nicht umlagefähigen Kosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen gehören beispielsweise:

\* Abrechnungskosten, ausgenommen jene nach §§ 7 und 8 HeizKV bzw. nach Nr. 2 der

Anlage 3 zu § 27 II. BV

\* Verwaltungskosten

\* Bankgebühren

\* Erbbauzinsen

\* Kosten für Korrosionsschutzmaßnahmen

### B) Das Umlageausfallwagnis

Das Umlageausfallwagnis ist das Wagnis einer Einnahmемinderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Betriebskosten oder nicht umlegbarer Betriebskosten infolge Leerstehens von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, einschließlich der uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung entsteht (§ 25a NMV 1970).

Im Anwendungsbereich von Wohnungen die der NMV 1970 unterliegen, ist die Rechtmäßigkeit einer solchen Umlage in § 20 Abs. 1 NMV 1970 geregelt. Für andere Wohnraummietverhältnisse ist die Ansetzung eines Umlageausfallwagnisses nicht zulässig. Lediglich im Bereich von Nichtwohnraummietverhältnissen wäre eine solche Umlage vereinbar. Allerdings würde hier ohne eine solche Vereinbarung eine überraschende Klausel i.S. § 3 AGBG vorliegen, da das Umlageausfallwagnis in der Praxis dieser Mietverhältnisse eigentlich keine Rolle spielt.

Sollten diese Ausfälle allerdings anderweitig abgedeckt sein, z.B. durch Bürgschaften oder Kautionen, so ist eine Umlage nicht zulässig.

Das Umlageausfallwagnis darf 2 vom Hundert der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten nicht übersteigen (§ 25a NMV 1970).

### C) Zuschläge und Vergütungen

Eventuelle Zuschläge und Vergütungen, sind nur in den §§ 27 bis 28 NMV 1970 vorgesehen. Bei allen anderen Mietverhältnissen über Wohnraum, kommt es jeweils auf die Art der Nebenkosten an.

#### *a) Zuschläge (§ 26 NMV 1970)*

##### *1.) Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken*

Nach § 26 Abs. 1 NMV 1970 ist ein Zuschlag für die "Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken" möglich. Dabei wird vorausgesetzt, daß die Wohnung mit Genehmigung der jeweils zuständigen Stelle ganz oder teilweise ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird und das dadurch eine erhöhte Abnutzung möglich ist.

Im Bereich der NMV 1970 darf der Zuschlag je nach wirtschaftlicher Mehrbelastung des Vermieters bis zu 50 % der anteiligen Einzelmiete der Räume betragen, die anderweitig genutzt werden. Die zuständige Behörde kann die Genehmigung allerdings von einer Ausgleichszahlung des Vermieters, insbesondere einer höheren Verzinsung des Baudarlehens, abhängig machen.

Bei preisfreien Wohnraum richtet sich die Erhebung und die Höhe eines entsprechenden Zuschlages, nach der Vereinbarung der Parteien. Sofern der Zuschlag, aber nicht die Höhe vereinbart wurden, kann der Vermieter diese im Rahmen billigen Ermessens nach § 315 BGB bestimmen.

##### *2.) Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum*

Dieser Zuschlag ist ebenfalls in § 26 Abs. 1 NMV 1970 geregelt. Der Zuschlag beträgt 5,- DM bei Nutzung des untervermieteten Teiles durch eine Person und 10,- DM bei Nutzung durch 2 oder mehr Personen. Der

Untervermietungszuschlag ist nur fällig bei einer echten Untervermietung und nicht bei Aufnahme von Familienangehörigen, Lebensgefährten o.ä. Personen.

Bei nicht preisgebundenen Wohnraum kann die Zustimmung des Vermieters, trotz Rechtsanspruch des Mieters, von der Zahlung einer angemessenen Mietzinserhöhung abhängig gemacht werden, wenn ihm, dem Vermieter, die Duldung ansonsten nicht zumutbar wäre (§ 549 Abs. 2 BGB).

*3.) Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der*

*Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 und 5 NMV*

*1970)*

Hierbei werden Zuschläge für Maßnahmen berücksichtigt, die nur einzelnen Mietern zugute kommen. Zu denken wäre hierbei besonders an einen behindertengerechten Umbau einer Wohnung. Es kommen dabei allerdings nicht solche Maßnahmen in Betracht, die die Gemeinschaftlichen Einrichtungen und Räume betreffen. Zwingende Voraussetzung ist allerdings, daß nach § 11 Abs. 7 II. BV die Bewilligungsstelle die Zustimmung zur Modernisierung erteilt hat, sei es durch schriftliches Zugeständnis oder Bewilligung von öffentlichen Mitteln.

*4.) Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen*

*wurden (§ 26 Abs. 1 NMV 1970)*

Wenn Wohnungen die Zubehörräume weggenommen wurden um neuen Wohnraum zu schaffen, so vermindert sich für diese betroffenen Wohnungen der Mietzins. In gleicher Höhe kann dann für die neugeschaffenen Wohnungen ein Zuschlag erhoben werden (§ 7 Abs. 1 NMV 1970).

*b) Vergütungen*

Hierunter sind Zahlungen zu verstehen, die für die Überlassung von Garagen, Stellplätzen, Hausgärten, Einrichtungsgegenständen oder für laufende Leistungen für die persönliche Betreuung zu zahlen sind (§§ 27 und 28 NMV 1970). Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der Angemessenheit.

Diese Vergütungen sind auch bei preisfreiem Wohnraum möglich. Die Überlassung von Einrichtungsgegenständen wird hier allerdings als Möblierungszuschlag bezeichnet.

*D) Sonstige Nebenkosten*

Diese sonstigen Nebenkosten, betreffen in ihrer Umlegbarkeit auf den Mieter i.d.R. die Geschäftsraummietverhältnisse.

*1.) Verwaltungskosten*

Dies sind nach § 26 Abs. 1 II. BV die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses und die Geschäftsführungskosten. Diese Kosten sind gleichbedeutend mit den Kosten der Hausverwaltung. Hierzu gehören die Vergütungen für eine Hausverwaltung, Kosten des WEG-Verwalters, die Kosten zur Erstellung von Abrechnungen oder einkassieren von Mieten, die Entlohnung für die Abhaltung von Mietersprechstunden, u.ä. Kostenarten.

Die Umlegung dieser Kosten ist unterschiedlich. Während bei preisfreiem Wohnraum die Umlegung dieser Kosten nicht möglich ist, erfolgt bei preisgebundenen Wohnraum zwar keine Umlegung, doch zumindest eine Ansetzung nach § 26 II. BV.

Anders hingegen bei Geschäftsraummietverhältnissen. Hier kann eine Umlegung auf den Mieter vereinbart werden. Diese Umlegung kann durch eine Abrechnung erfolgen, aber auch durch eine Pauschale oder einen Prozentsatz der Nettomiete oder durch einen Betrag pro Quadratmeter Mietfläche.

*2.) Centermanagement*

Die Aufgaben des Centermanagements geht i.d.R. über die der Hausverwaltung hinaus. Da sich für die Öffentlichkeit unter diesem begriff verschiedene Tätigkeitsmerkmale verbergen, empfiehlt sich daher in den Mietverträgen die konkreten

Tätigkeiten des Centermanagements zu beschreiben. Es könnte sonst u.U. nach herrschender Meinung dazu führen, daß sich diese Kosten bei unklarer Umschreibung auf die Hausverwaltungskosten beschränken.

### *3.) Werbemaßnahmen*

Zur Umlegung von Kosten für Werbemaßnahmen ist immer eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien erforderlich. Besonders im Hinblick auf während des Mietverhältnisses neu durchgeführte Werbemaßnahmen gilt, daß Mieter die davon keinen Nutzen haben nicht mit den Kosten belastet werden dürfen.

### *4.) Versicherungen*

Versicherungsbeiträge können über die Regelungen von Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV hinausgehend umgelegt werden. Zu denken wäre hier z.B. an eine Rechtsschutzversicherung.

### *5.) Urheberrechtsgebühren*

Nach entsprechender Vereinbarung können diese Gebühren der GEMA entsprechend umgelegt werden.

### *6.) Bewachungskosten*

Sofern die Situation eine Bewachung des Mietobjektes erfordert, können, bei entsprechender Vereinbarung, diese Kosten umgelegt werden.

## *V. Die Heizkostenverordnung (HeizKv)*

### *A) Anwendungsbereiche*

In der Heizkostenverordnung wird nicht die Versorgungspflicht des Vermieters mit Wärme und Warmwasser geregelt. Diese bestimmt sich nach dem Inhalt des Mietvertrages bzw. nach §§ 535 und 536 BGB. Vielmehr wird hier die Aufteilung der angefallenen Kosten für die Wärme- und Warmwasserversorgung geregelt. Da die Heizkostenverordnung nicht nur für Mietverhältnisse gilt, wird in ihr nicht von Mieter und Vermieter gesprochen, sondern von Gebäudeeigentümer, dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte, dem Lieferer und dem Nutzer.

Gebäudeeigentümer ist der Eigentümer des Gebäudes, nicht der des Grundstückes, oder der Zwangs- bzw. Insolvenzverwalter.

Nutzer i.S. dieser Verordnung ist derjenige, der die versorgten Räume nutzen kann. Es kommt dabei nicht darauf an, ob er die Räume auch tatsächlich nutzt und damit ein Verbrauch an Wärme oder Warmwasser entsteht.

Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte können verschiedene Personen sein. Das kann zum Einen der Mieter sein der untervermietet. Oder der Überlassungsberechtigte, wie ein vermietender Nießbraucher. Weiterhin kommen auch Anlagenbetreiber in Betracht, die vom Vermieter mit der Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser beauftragt wurden. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellt ist aber auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der einzelne Wohnungseigentümer selbst.

Als Lieferer i.S. dieser Verordnung kommt derjenige in Betracht, der die Räume mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt und direkt mit den Mietern abrechnet. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine eigenständig gewerbliche Lieferung. Maßgeblich hierfür ist allerdings die Vertragsgestaltung.

### *B) Ausnahmen*

Bei einigen wenigen Ausnahmen findet die HeizKv keine Anwendung.

Dies wäre zum Einen im Falle der Unmöglichkeit. Hiervon ist auszugehen, wenn z.B. das Anbringen von Meßgeräten unmöglich ist oder wenn Räume ohne Heizkörper erwärmt werden, z.B. durch durch den Raum verlaufende Heizrohre. Unmöglichkeit liegt auch dann vor, wenn durch andere im Raum befindliche Wärmequellen kein zuverlässiges Meßergebnis erreicht werden kann.

Als weitere Ausnahme gilt die Unverhältnismäßigkeit. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wird in § 11 Nr. 1 HeizKv berücksichtigt. Unverhältnismäßigkeit liegt dann vor, wenn bei der Ausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten

unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen würden. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn im Vorfeld das Haus mit neuen Heizkörpern ausgestattet werden müßte, um verbrauchsabhängig abrechnen zu können.

Als weitere Ausnahme käme noch der Fall in Betracht, wenn keine Möglichkeit zur Regelung des Wärmeverbrauches besteht. Allerdings sind diese Fälle in der Praxis kaum von Bedeutung. Dieser Fall gilt nicht, wenn zwar keine Thermostatventile, aber dafür herkömmliche Ventile vorhanden sind.

### C) Regelungen im Rechtsgeschäft

Grundsätzlich haben die Vorschriften der HeizKv Vorrang vor allen anderen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Allerdings kann durch Individualvereinbarung zwischen den Parteien eine abweichende Regelung von der HeizKv getroffen werden, z.B. Inklusivmiete oder Nebenkostenpauschale. Allerdings kann jede Partei wieder für die Zukunft die Beachtung der HeizKv verlangen. Bei Häusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, hat die HeizKv keinen Vorrang, d.h., daß durch Vereinbarung die Anwendbarkeit der HeizKv dauerhaft ausgeschlossen werden kann.

Wenn die HeizKv zur Anwendung kommt und die mietvertraglichen Regelungen dem entgegen stehen, muß der Inhalt des Mietvertrages entsprechend angepaßt werden.

Das kann durch einseitige Erklärung des Vermieters im Rahmen billigen Ermessens geschehen (§ 315 BGB), wobei auf Wunsch des Mieters die Berechnungsgrundlagen darzulegen sind. Im Anwendungsbereich von preisgebundenen Wohnungen, sind dabei die §§ 20 NMV 1970 und 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) zu beachten. Billiges Ermessen bedeutet in diesem Fall auch, sofern die Heiz- und Warmwasserkosten bisher im Grundmietzins enthalten waren, muß dieser um den Betrag der Heiz- und Warmwasserkosten gesenkt werden. Damit wird eine ungerechtfertigte Bereicherung des Vermieters verhindert. Gleiches gilt für eine eventuell vereinbarte Pauschale.

### D) Verbrauchserfassung

Nach § 4 HeizKv hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser mit Hilfe von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu ermitteln. Diese Pflicht zur Verbrauchserfassung gilt nicht für gemeinschaftliche Räume, es sei denn das hier ein nutzungsbedingt hoher Wärme- und Warmwasserverbrauch herrscht, z.B. Schwimmbäder. Weiterhin muß u.U. eine Vorerfassung von einzelnen Nutzergruppen erfolgen, wenn unterschiedliche Verbrauchserfassungsgeräte Verwendung finden.

Der Nutzer hingegen, kann zunächst einmal die Anbringung von Verbrauchserfassungsgeräten fordern. Im Umkehrschluß hat er allerdings auch die Anbringung derselben zu dulden. Gleichfalls gilt die Duldungspflicht des Nutzers auch bei der Durchführung der Ablesung dieser Verbrauchserfassungsgeräte.

### E) Verbrauchserfassungsgeräte

Für die Erfassung des Wärmeverbrauches finden regelmäßig Wärmehähler und Heizkostenverteiler Verwendung. Für die Erfassung des Warmwasserverbrauches hingegen Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen. Wichtig für alle Meßgeräte ist die Tatsache, daß die vorgeschriebenen Eichungen eingehalten werden müssen. Wenn die verwendeten Meßgeräte den Anforderungen entsprechen, so müssen hier gewisse Ungenauigkeiten bei der Messung hingenommen werden. Zu denken wäre hierbei besonders an die Kaltverdunstung bei Heizkostenverteilern, die dazu führt, daß auch bei nicht eingeschalteter Heizung einen Verbrauch angezeigt wird.

Die Wahl des Meßgerätes obliegt grundsätzlich dem Gebäudeeigentümer, der Nutzer hat hierbei kein Mitspracherecht. Der Gebäudeeigentümer muß auch nicht die technisch optimale Lösung wählen.

Allerdings gibt es besondere Regeln die es zu beachten gilt, wenn der Gebäudeeigentümer die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen will (§ 4 Abs. 2 HeizKv).

Dazu muß er den Nutzern zunächst seine Absicht zur Anmietung dieser Geräte mitteilen. Diese Mitteilung muß den Mietern nachweislich zugehen, d. h., ein Aushang im Hausflur ist keinesfalls ausreichend. Wenn dann die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats dieser Anmietung widerspricht, ist diese Maßnahme unzulässig. Allerdings bezieht sich diese Unzulässigkeit nicht auf die Anmietung der Geräte, diese kann der Gebäudeeigentümer trotzdem anmieten, sondern auf die Umlage dieser Mietkosten auf die Nutzer. Komplikationen kann es hierbei u.U. in Wohneigentumsanlagen geben, wenn hier die Eigentümerversammlung eine Anmietung beschließt und erst danach die Zustimmung der Nutzer eingeholt wird. Zu den Nutzern zählen hier nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die Mieter die Eigentumswohnungen. Sollte hier die Mehrzahl der Nutzer diese Anmietung ablehnen, so steht für den Wohneigentumsverwalter das ernsthafte Problem, einen Beschluß der Eigentümerversammlung nicht durchführen zu können.

Obwohl die laufenden Kosten der Verbrauchserfassung im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umgelegt werden können, ist zunächst einmal zu prüfen auf welche Art die Meßgeräte erworben wurden.

Sofern der Gebäudeeigentümer die Meßgeräte selbst erwirbt, sind die Anschaffungskosten nicht im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umlegungsfähig. Hier müßten diese Kosten dann als Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Grundlage hierfür, sind die § 3 MHG, §§ 6 und 13 NMV 1970 bzw. § 11 II. BV. Diese Umlagemöglichkeit gilt aber nicht, wenn der Erwerb dieser Meßgeräte im Rahmen einer Ersatzbeschaffung für unbrauchbar gewordene Meßgeräte stattfindet.

Erfolgt die Beschaffung der Meßgeräte durch Anmietung oder einer anderen Art der Gebrauchüberlassung, so sind diese Kosten im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umlegbar. Voraussetzung zur Umlage ist allerdings, daß die Mehrheit der Nutzer dem zugestimmt hat. Wenn durch die vorgenannten Arten der Gebrauchüberlassung bereits vorhandene Meßgeräte ersetzt werden, für die wiederum eine Mieterhöhung nach § 3 MHG durchgeführt wurde, so muß, um eine doppelte Belastung des Mieters zu vermeiden, die Miete um den Erhöhungsbetrag nach § 3 MHG gekürzt werden.

#### F) Kostenverteilung

Die Verpflichtung des Gebäudeeigentümers die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser zu verteilen, ist in § 6 Abs. 1 HeizKv geregelt.

Zunächst sind bei zentralen Anlagen mit angeschlossener Warmwasserversorgung die einheitlich entstandenen Kosten zu bestimmen. Danach ist der Anteil der Warmwasserversorgungsanlage an den Brennstoffkosten nach § 9 Abs. 2 HeizKv zu ermitteln. Dies geschieht durch Anwendung der in § 9 Abs. 2 genannten Formel, durch Errechnung nach den anerkannten Regeln der Technik oder durch einen pauschalen Ansatz in Höhe von 18 % der verbrauchten Brennstoffkosten. Letztere Möglichkeit ist nur statthaft, wenn die Menge des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden kann. Das bedeutet, wenn die Messung nicht erfolgt aber die technischen Einrichtungen gegeben sind, kann dieser pauschale Ansatz nicht gewählt werden. Unter Umständen kann bei pflichtwidriger Nichterfassung der Verbrauchsdaten ein Kürzungsrecht entstehen.

Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch, ist nach § 9 Abs. 3 HeizKv zu ermitteln. Es handelt sich dabei um jene Fälle, in denen Wärme in das Gebäude geliefert wird und damit das Wasser erwärmt wird. Zur Messung der auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge, kann ein Wärmemengenzähler verwendet werden. Für die Berechnung hingegen kann die in § 9 Abs. 3 genannte Formel genutzt werden.

Die zu berücksichtigenden Kosten, sind dann nach einem verbrauchsabhängigen und einen verbrauchsunabhängigen Anteil auf die Nutzer zu verteilen.

Nach §§ 7 und 8 HeizKv sind mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem Wärme- und Wasserverbrauch zu verteilen. Eine Unterschreitung des Mindestsatzes von 50 % ist nicht statthaft. Unbedenklich hingegen ist eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteiles bis hin zu 100 %.

Der verbrauchsunabhängige Anteil, wird i.d.R. nach dem Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen auf die Nutzer verteilt, wobei andere Berechnungsschlüssel möglich sind, z.B. umbauter Raum der beheizten Räume.

Die Entscheidung hierüber welcher Umlegungsmaßstab verwendet werden soll, obliegt nach § 6 Abs. 4 HeizKv dem Gebäudeeigentümer im Rahmen billigem Ermessens. Dabei ist allerdings zu beachten, daß es für leerstehende Räume keine Sonderregelungen gibt und diese ebenfalls an den Kosten zu beteiligen sind (s. Kaltverdunstung bei Meßgeräten). Eine eventuell anderslautende Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen wäre somit unwirksam. Der Gebäudeeigentümer hat weiterhin das Recht, den festgelegten Umlageschlüssel einmal zu ändern. Diese einmalige Änderungsmöglichkeit muß vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode erfolgen und gegenüber allen Nutzern erklärt werden. Allerdings kann diese Änderungsmöglichkeit nur bis zum Ablauf von 3 Abrechnungszeiträumen erfolgen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken. Hier kann nach jeder baulichen Maßnahme der Umlegungsmaßstab geändert werden.

In § 9a HeizKv, ist die Kostenverteilung in Sonderfällen geregelt. In der Praxis betrifft das meistens die Situation, wenn die Geräte zur Verbrauchserfassung ausfallen. In diesen Sonderfällen gibt es nachfolgende Möglichkeiten zur Kostenabrechnung.

§ 9a Abs. 1 Satz 1 HeizKv enthält zwei Wahlmöglichkeiten zur Verbrauchsschätzung durch den Gebäudeeigentümer im Rahmen billigen Ermessens. Einmal eine Ermittlung des Verbrauchs auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in früheren Abrechnungsperioden. Die zweite Möglichkeit ist die Heranziehung vergleichbarer anderer Räume im betroffenen Abrechnungszeitraum.

Sofern der Verbrauch aus früheren Abrechnungsperioden herangezogen wird, versteht es sich von selbst das dies nur möglich ist, sofern hier eine ordnungsgemäße Verbrauchsermittlung erfolgte. Dabei müssen mindestens zwei Abrechnungsperioden betrachtet werden, um hier einen entsprechenden Durchschnittsverbrauch ermitteln zu können. Diese Abrechnungszeiträume müssen auch bezüglich des Umfeldes vergleichbar sein. Es darf also in diesen Abrechnungszeiträumen z.B. keine wärmedämmende Maßnahmen gegeben haben und auch die Witterung sollte gleich gewesen sein. Bei vergleichbaren Räumen ist darauf zu achten, daß die Räume weniger vom Zuschnitt als vielmehr von der Nutzung vergleichbar sind, d.h., nicht Gewerbe- mit Wohnräumen vergleichen, auch wenn der Zuschnitte der Räume gleich ist.

Wenn die von der Sonderfallregelung nach § 9a Abs. 1 HeizKv betroffene Wohn- oder Nutzfläche bzw. der umbaute Raum größer als 25% von der gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des umbauten Raumes ist, entfällt die verbrauchsabhängige Abrechnung für die gesamte Abrechnungseinheit komplett im gesamten Abrechnungszeitraum. Die Kostenverteilung ist dann verbrauchsunabhängig nach den Ansätzen von § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 1 HeizKv auszuführen.

Im Falle eines Nutzerwechsels, ist zur Kostenaufteilung der betroffenen Räume eine Zwischenablesung durchzuführen (§ 9b HeizKv). Die zeitanteilige Aufteilung dieser Kosten, kann auch unter Anwendung der Gradtagszahlmethode erfolgen. Umstritten in der Rechtsprechung ist allerdings bisher, wer die anfallenden Kosten dieser Zwischenablesung zu tragen hat.

### G) Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung muß nachvollziehbar sein. Dazu muß der Gesamtbetrag der Kosten nach den in §§ 7 und 8 HeizKv enthaltenen Positionen aufgeschlüsselt angegeben werden.

#### *I. Kosten der Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage*

Welche Kosten hierbei berücksichtigt werden, ist abschließend in § 7 Abs. 2 geregelt. Sofern die Kosten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, kommt es auf die Höhe dieser Kosten nicht an.

##### *a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und Ihre Lieferung*

Hierbei sind die tatsächlich verbrauchten Brennstoffkosten bzw. bei leitungsgebundener Versorgung, die tatsächlichen Lieferpreise, anzusetzen. Zur Ermittlung dieser tatsächlichen Preise, macht sich daher eine Ablesung des jeweiligen Hauptzählers bzw. des Tankinhaltes zum Ende der Abrechnungsperiode erforderlich. Sollte es sich bei den Brennstoffen um feste Brennstoffe handeln, so hat eine Schätzung des Restbestandes zum Ende der Abrechnungsperiode zu erfolgen. Unter Berücksichtigung des Anfangsbestandes, der Zwischenlieferungen und unter Abzug des Restbestandes von der letzten Liefermenge, kann somit bei nicht leitungsgebundener Versorgung die Höhe der brennstoffkosten in der Abrechnungsperiode ermittelt werden.

##### *b) Kosten des Betriebstroms*

Hierzu zählt nur der Stromverbrauch der Anlage. Anderer Stromverbrauch, z.B. der der Beleuchtung des Heizungskellers, kann in der Heizkostenabrechnung nicht zur Abrechnung gelangen, sondern muß in der Betriebskostenabrechnung unter Nr. 17 angesetzt werden. Sofern der Stromverbrauch der Heizungsanlage nicht durch Zwischenzähler ermittelt wird, kann eine Kostenschätzung vorgenommen werden. Die Kosten hierfür betragen etwa 5 % der Brennstoffkosten.

##### *c) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage*

Hierzu gehören die Kosten des laufenden Betriebs der Anlage und nicht die Reparaturkosten. Zum laufenden Betrieb einer Anlage gehören auch die Bedienungskosten, auch wenn es sich dabei um eine vollautomatische Anlage handelt.

##### *d) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit*

*einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann*

Hier sind ebenfalls die Kosten für Reparaturen nicht umlegbar, sondern nur die für Prüfung und Einstellung der Anlage. Ebenfalls dazu gehören Druck- und Dichtigkeitsprüfungen der zugehörigen Gasleitungen.

##### *e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes*

Zu diesen Kosten gehören die Tankreinigung, die Reinigung der gesamten Anlage und die Schornsteinreinigung. Sollte die Tankreinigung allerdings nur eine Vorarbeit für eine Tankbeschichtung darstellen, so wären die Kosten in diesem Fall nicht umlegbar.

*f) Kosten der Messungen nach dem Immissionschutzgesetz*

Hierzu gehören nur die von den Schornsteinfegern durchgeführten, jährlichen Immissions- schutzmessungen.

*g) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung*

*zur Verbrauchserfassung*

Hierzu zählen die für die Zurverfügungstellung der Verbrauchserfassungsgeräte zu zahlenden Kosten. Voraussetzung ist allerdings, daß § 4 Abs. 2 HeizKv beachtet wurde. Kosten für den Erwerb der Verbrauchserfassungsgeräte durch den Gebäudeeigentümer, zählen nicht zu diesen Kosten.

*h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der*

*Kosten der Berechnung und Aufteilung*

Hierbei handelt es sich vorrangig um die Kosten der Meßdienstfirmen, die Kosten für den Verwaltungsaufwand bei der Kostenzusammenstellung, der Korrespondenz mit den Meßdienstfirmen und die Kontrolle der von diesen erstellten Abrechnungen. Weiterhin gehören hierzu auch die Kosten der vorgeschriebenen Eichung der Verbrauchs- erfassungsgeräte.

*II. Kosten der Wärmelieferung*

Diese Kosten teilen sich zunächst nach § 7 Abs. 4 HeizKv in das Entgelt für die Wärmelieferung und den Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlage nach § 7 Abs. 2 HeizKv auf. Unter Kosten der Wärmelieferung ist das gesamte Entgelt das der Wärmelieferer erhält zu verstehen, auch wenn in diesen Kosten Gemeinkosten des Lieferanten enthalten sind.

*III. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage*

Die Kosten die unter diesem Punkt Berücksichtigung finden, sind in § 8 Abs. 2 HeizKv erfaßt. Hierbei wird zwischen den Kosten der Wasserversorgung und denen der Wassererwärmung unterschieden.

*a) Kosten der Wasserversorgung*

Bei diesen Kosten, hat der Vermieter ein Wahlrecht. Er kann einseitig bestimmen, daß diese Kosten als Kosten der zentralen Wasserversorgungsanlage oder gemeinsam mit den Kosten der Kaltwasserversorgung abgerechnet werden. Allerdings müssen eventuell bestehende mietvertragliche Regelungen beachtet werden.

*b) Kosten der Wassererwärmung*

Hier werden die Kosten berücksichtigt, die bei der Erwärmung des Kaltwassers entstanden sind. Die Kosten des Wassers sind unter Buchstabe a) zu erfassen. § 8 Abs. 1 HeizKv verweist entsprechend dieser Kosten auf § 7 Abs. 2 HeizKv.

*IV. Kosten der Warmwasserlieferung*

Die dazugehörigen Einzelpositionen, sind in § 8 Abs. 4 HeizKv geregelt. Sie entsprechen im wesentlichen denen der Wärmelieferung. So gehört das Entgelt für die Warmwasserlieferung ebenso dazu, wie die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlage.

*H) Kürzungsrecht*

Unter bestimmten Bedingungen hat der Nutzer das Recht, den auf ihn entfallenden Kostenanteil um 15% zu kürzen (§ 12 Abs. 1 HeizKv). Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Kürzungsrechts, ist die Durchführung der Abrechnung entgegen der HeizKv als nicht verbrauchsabhängige Abrechnung. Dieses Kürzungsrecht gilt allerdings nicht im Verhältnis Wohnungseigentümer zur Wohnungseigentümergeinschaft. Hier ist dieses Kürzungsrecht nach § 13 Abs. 1 HeizKv ausgeschlossen. Gleichwohl gilt aber das Kürzungsrecht für den Mieter im Verhältnis zum Wohnungseigentümer. Als Verstoß gegen die Abrechnungsvorschriften der HeizKv wäre es z.B. zu werten, wenn die vorgeschriebene Eichung an den Meßgeräten nicht durchgeführt wurde, wenn durch Heizkörperverkleidungen der gemessene Verbrauch verfälscht wird, wenn Verbrauchserfassungsgeräte fehlerhaft angebracht wurden oder bei Nutzerwechsel nach § 9b HeizKv keine Zwischenablesung durchgeführt wurde.

Kein Kürzungsrecht besteht trotz nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung, wenn die Abrechnung in Sonderfällen nach den Möglichkeiten von § 9a HeizKv durchgeführt wird. Zu diesen Sonderfällen zählen beispielsweise der Ausfall der Meßgeräte.

Bei dem Kürzungsrecht ist allerdings darauf zu achten, daß sich die Kürzung nur auf den nicht korrekt abgerechneten Anteil bezieht. Sollte der Fehler z.B. nur die Heizkosten betreffen, so können die Warmwasserkosten nicht gekürzt werden.

#### 1) Kostenumlegung bei Einzelheizungen

Bei Einzelheizungen wird i.d.R. vereinbart, daß der Mieter die Brennstoffkosten selbst trägt. Reparaturkosten für diese Heizungen, trägt der Vermieter, sofern die Heizung dem Vermieter gehört und mitvermietet wurde. Lediglich im Rahmen von Kleinreparaturklauseln, können in den Mietverträgen bestimmte Kosten dem Mieter auferlegt werden. Häufig wird in Formularmietverträgen der Mieter verpflichtet, einen Wartungsvertrag auf eigene Kosten abzuschließen. Diese Klausel ist allerdings unwirksam.

Jedoch sind diese Wartungskosten auf den Mieter umlegbar. Grundlage hierfür sind die Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. §§ 7 und 8 HeizKv.

### *VI. Die Nebenkostenabrechnung*

#### A) Pflicht zur Abrechnung

Wenn die Umlage von Nebenkosten vereinbart wurde und auf die zu erwartenden Nebenkosten Vorauszahlungen geleistet werden, ist der Vermieter zur Abrechnung der Nebenkosten verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 4 Abs. 1 MHG bzw. § 20 Abs. 3 NMV 1970.

Ist bei Mietverhältnissen über Nichtwohnraum die Umlage von Nebenkosten vereinbart und werden auf die zu erwartenden Nebenkosten Vorauszahlungen geleistet, so ergibt sich die Pflicht zur Abrechnung aus dem Grundsatz, daß die Vorauszahlungen nur Vorleistungen auf die endgültige Schuld sind.

#### B) Frist zur Abrechnung

Im Anwendungsbereich für Mietverhältnisse die der NMV 1970 unterliegen, schreibt § 20 Abs. 3 NMV 1970 eine Frist zur Abrechnung eindeutig vor. Hier ist geregelt, daß die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter zugegangen sein muß. Allerdings kann sich diese Abrechnungsfrist verlängern, wenn Probleme auftreten die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Bei allen anderen Mietverhältnissen gibt es keine gesetzliche Vorschrift die festlegt, innerhalb welcher Frist nach Ende des Abrechnungszeitraumes die Abrechnung zu erstellen ist. Der Vermieter muß hier die Abrechnung erstellen sobald ihm das möglich ist. Auf Grund der Rechtsprechung einiger Gerichte, sollte man sich allerdings auch hier an der Jahresfrist wie bei den Mietverhältnissen nach NMV 1970 orientieren.

Sollte der Vermieter allerdings nicht oder nicht fristgerecht abrechnen, so kann der Mieter diese Abrechnung auf dem Klageweg erzwingen. Er hat allerdings auch die Möglichkeit, nach § 237 BGB von seinem Zurückbehaltungsrecht der Nebenkostenvorauszahlungen Gebrauch zu machen.

Diese nichtfristgerechte Abrechnung kann u.U. bei Mietverhältnissen im Geltungsbereich der NMV 1970 zur Folge haben, daß bei verschuldetem Fristversäumnis des Vermieters dieser seinen Nachzahlungsanspruch verliert. Diese Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs ist um so eher anzunehmen, je länger die Abrechnungsfrist überschritten wurde.

Bei allen anderen Mietverhältnissen ist mangels gesetzlicher Regelung eine Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs dann anzunehmen, wenn der Mieter nicht mehr mit der Erstellung der Abrechnung und einer entsprechenden Nachforderung rechnen konnte. Im Streitfall ist der Mieter hierfür allerdings beweispflichtig. Unter Umständen kann hier der Rechtsgedanke von § 197 BGB herangezogen werden, der von einer Verjährung bestimmter Forderungen nach 4 Jahren ausgeht.

#### C) Der Abrechnungszeitraum und die darauf entfallenden Kosten

Die Abrechnung muß nach § 4 Abs. 1 MHG bzw. § 20 Abs. 3 NMV 1970 einmal jährlich erfolgen, d.h., der Abrechnungszeitraum beträgt ein Jahr. Es ist dabei unerheblich, ob der Abrechnungszeitraum mit dem Kalenderjahr identisch ist. Auf Grund der vorgenannten Vorschriften ist es deshalb unzulässig, den Abrechnungszeitraum von einem Jahr zu verlängern oder zu verkürzen. Eine Ausnahme für einen verkürzten Abrechnungszeitraum besteht lediglich dann, wenn die Wohnung erst während des Abrechnungsjahres bezugsfertig wurde. Sofern der Abrechnungszeitraum falsch ist, führt das dazu das die Abrechnung deshalb formell nicht ordnungsgemäß ist.

Bei Mietverhältnissen über Nichtwohnräume, kann der Abrechnungszeitraum frei vereinbart werden, d.h., die Jahresfrist muß nicht beachtet werden.

Ein einmal festgelegter Abrechnungszeitraum, kann nicht einseitig geändert werden. Eine Ausnahme hiervon gilt nur, wenn für die Änderung vernünftige Gründe vorhanden sind. Zu denken wäre dabei z.B. an die Anpassung des Abrechnungszeitraumes an das Abrechnungsjahr eines Lieferanten. Aber auch nach der Änderung, darf der Abrechnungszeitraum ein Jahr nicht überschreiten.

Bei der Abrechnung sind prinzipiell die im Abrechnungszeitraum entstandenen Kosten zu berücksichtigen, unabhängig davon, wann die entsprechenden Rechnungen bezahlt wurden. Dies betrifft im Besonderen die aperiodischen Kosten.

#### D) Anforderungen an die Abrechnung

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) müssen Abrechnungen eine geordnete Zusammenstellung aller Kosten enthalten und so verständlich abgefaßt sein, daß sie auch von einem Laien nachvollzogen und überprüft werden können. Dabei müssen die einzelnen Positionen übersichtlich aufgliedert und so dargestellt werden, daß sie rechnerisch nachvollziehbar sind.

In der Abrechnung sind daher zunächst die Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung anzugeben. Das bedeutet, daß auf der Abrechnung die einzelnen Nebenkostenpositionen, deren jeweilige Gesamtsumme und die aus der Addierung der Gesamtsummen berechnete Summe der Gesamtkosten anzugeben sind. Es ist, ausgenommen bei Mietverhältnissen nach NMV 1970, nicht erforderlich die einzelnen Rechnungsbeträge anzugeben, die zur Gesamtsumme der jeweiligen Nebenkostenposition geführt haben. Weiterhin sind bei verbrauchsabhängigen Abrechnungen die verbrauchte Menge und der Einzelpreis je Abrechnungseinheit anzugeben.

Weiterhin ist der Umlegungsmaßstab anzugeben und, im Besonderen bei Mietverhältnissen nach NMV 1970, gegebenenfalls zu erläutern. Bei der Angabe des Umlegungsmaßstabes ist dieser genau zu bezeichnen und es ist die Gesamtsumme des Umlegungsmaßstabes sowie der auf den Mieter entfallende Anteil des Umlegungsmaßstabes anzugeben.

Aus den vorgenannten Kriterien, ist dann der auf den Mieter entfallende Anteil an den Nebenkosten zu berechnen und anzugeben.

Weiterhin sind dann die vom Mieter tatsächlich für den Abrechnungszeitraum gezahlten Vorauszahlungen anzugeben.

Als Abschluß der Abrechnung sollte dann das Abrechnungsergebnis für den Mieter angegeben werden. Dazu werden vom auf den Mieter entfallenden Anteil an den Nebenkosten, die tatsächlich für den Abrechnungszeitraum gezahlten Vorauszahlungen subtrahiert.

Für die Ordnungsmäßigkeit einer Abrechnung ist es nicht erforderlich, daß dieser die Fotokopien aller Zahlungsbelege beigefügt werden. Weiterhin müssen auch die einzelnen Ansätze der Abrechnung nicht erläutert werden, selbst bei extremen Kostensteigerungen. Ausgenommen hiervon sind allerdings wieder Mietverhältnisse nach NMV 1970, bei denen grundsätzlich alle Punkte erläutert werden müssen. Auch wenn die Erläuterung für alle anderen Mietverhältnisse nicht vorgeschrieben ist, sollte man doch um dem Mieter die Verständlichkeit der Abrechnung zu erleichtern, die Gründe die zur Abweichung der aktuellen Abrechnung zu der vom Vorjahr führten darlegen.

#### E) Belegeinsicht, Fotokopien

Prinzipiell hat der Mieter ein Einsichtsrecht in alle der Abrechnung zugrunde liegenden Originalunterlagen. Dies ist für Mietverhältnisse nach NMV 1970 in § 29 Abs. 1 NMV 1970 geregelt und wird von der Rechtsprechung auch allen anderen Mietverhältnissen zugebilligt.

Dieses Einsichtsrecht berührt auch die Unterlagen anderer Mieter, soweit diese zur Nachprüfung der Kostenverteilung erforderlich sind. Zu denken wäre hier z.B. an die Abrechnungsdaten der Mieter die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefaßt wurden. Daten anderer Mieter oder Dritter, die für die Prüfung der Abrechnung nicht von Belang sind, sind allerdings nicht zugänglich zu machen. Dem Einsichtsrecht unterliegen allerdings nur vorhandene Unterlagen die sich beim Vermieter befinden. Ausgenommen hiervon sind die Unterlagen die der Vermieter bei Dritten hinterlegt hat, z.B. Steuerberater, oder die sich beim Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz befinden.

Prinzipiell strittig ist die Frage, an welchem Ort die Belegeinsicht zu geschehen hat, sofern keine vertragliche Vereinbarung besteht.

Nach § 269 Zivilprozeßordnung (ZPO) kann man davon ausgehen, daß es sich bei der Belegeinsicht um eine vertragliche Nebenpflicht handelt. Diese Nebenpflichten sind allerdings grundsätzlich dort zu erfüllen, wo die Hauptleistung zu erbringen

ist. Dies kann aber für den Vermieter u.U. zu einem Fall der subjektiven Unmöglichkeit der Gewährung der Belegeinsicht werden. Nämlich dann, wenn es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt. Hier liegen diese Belege regelmäßig bei dem Wohneigentumsverwalter. Die Verwalterverträge sehen aber i.d.R. vor, daß die Belegeinsicht nur in den Geschäftsräumen der Verwaltung möglich ist. Damit wäre der Vermieter nicht in der Lage diese Belegeinsicht zu gewähren und müßte den Mieter an die entsprechende Verwaltung verweisen. Das bedeutet allerdings, daß die Belegeinsicht nicht am Ort der Erfüllung der Hauptleistung möglich ist.

Der Mieter hat auch die Möglichkeit, sich von den Abrechnungsunterlagen Kopien erstellen zu lassen. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß entweder nur die Belegeinsicht oder die Erstellung von Fotokopien gefordert werden kann. Beides zusammen ist nicht möglich. Der Vermieter kann für die Erstellung und den Versand der Fotokopien, vom Mieter den Ersatz der Kosten verlangen. Für die Anfertigung der Fotokopien hat der Vermieter auch das Recht, nach § 811 Abs. 2 BGB einen Kostenvorschuß vom Mieter zu fordern.

#### F) Nach- bzw. Rückzahlungen

Eine Nachzahlung des Mieters wird frühestens dann fällig, wenn ihm eine ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Strittig ist allerdings bisher, ob die Fälligkeit bereits dann eintritt wenn dem Mieter die Abrechnung zugeht oder wenn er eine angemessene Zeit zur Prüfung der Abrechnung hatte. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte hat die überwiegende Zahl der Gerichte die Auffassung vertreten, daß die Fälligkeit erst nach einer angemessenen Überprüfungsfrist eintritt. Als längste Frist bis zur Fälligkeit, wurde hier ein Zeitraum von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung festgelegt.

Eine Rückzahlung an den Mieter, ist sofort nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Es gelten im Übrigen hier die Bereicherungsgrundsätze nach §§ 812 ff. BGB.

Rück- bzw. Nachzahlungsansprüche des Mieters bzw. Vermieters, verjähren nach § 197 BGB nach 4 Jahren.

#### G) Wechsel des Vermieters bzw. Mieters

Findet ein Wechsel des Vermieters statt, ist zu prüfen wer für die Abrechnung der Nebenkosten zuständig ist. Zuständig für die Abrechnung ist immer der Vermieter, der zum Ende der Abrechnungsperiode der Vermieter des Mietobjektes ist.

Findet also während eines Abrechnungsjahres ein Vermieterwechsel statt, so ist der neue Vermieter für die Erstellung der Abrechnung für das zu Ende gehende Abrechnungsjahr verantwortlich. Der neue Vermieter muß in seiner Abrechnung auch die Vorauszahlungen des Mieters berücksichtigen, die dieser noch an den alten Vermieter geleistet hat. Unabhängig davon, ob der neue Vermieter diese Zahlungen vom alten Vermieter auch erhalten hat. Den der interne Kostenausgleich zwischen den Vermietern, ist für das Vertragsverhältnis zum Mieter ohne Bedeutung.

Anders hingegen ist die Situation, wenn der Vermieterwechsel nach Ende eines Abrechnungszeitraumes stattfindet. In diesen Fällen muß der alte Vermieter noch die Abrechnung erstellen.

Ähnlich wie bei dem Wechsel der Vermieter, ist die Situation bei der Zwangsverwaltung. Hier muß der Zwangsverwalter nur über den Zeitraum der Zwangsverwaltung abrechnen.

Anders hingegen verhält es sich, bei Insolvenz des Vermieters. Hier muß der Insolvenzverwalter auch über die Zeiträume abrechnen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegen.

Bei Mieterwechsel ist zu unterscheiden, aus welchem Grund ein Mieterwechsel stattfand. Ist die Ursache für den Mieterwechsel die, daß das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung des Mietvertrages endet, so hat der ausziehende Mieter die Kosten nur bis zum Ende des Mietverhältnisses zu tragen. Nach diesem Zeitpunkt trägt der neue Mieter, oder bei Leerstand der Vermieter, die Kosten.

Findet ein Mieterwechsel statt, weil der vorhergehende Mieter verstorben ist, so stellt sich die Situation anders dar. Nach §§ 569 a und b BGB, können die Erben in das Mietverhältnis eintreten bzw. dieses Mietverhältnis kündigen. Sofern sie in das Mietverhältnis eintreten ist es selbstverständlich, daß sie die Nebenkosten vom Eintritt in das Mietverhältnis bis zur Beendigung des Selben zu tragen haben, vertragliche Vereinbarung zur Kostentragung der Nebenkosten vorausgesetzt. Die Besonderheit liegt allerdings hier im Eintritt der Erbfolge begründet. Die Erben des verstorbenen Mieters, müssen, unabhängig davon ob sie in das Mietverhältnis eintreten, eventuell entstandene oder entstehende Nachzahlungsforderungen des Vermieters gegen den verstorbenen Mieter tragen. Umgekehrt steht ihnen allerdings auch ein Rückzahlungsanspruch zu.