B

Bad

Ob eine Wohnung mit Bad ausgestattet ist, erlangt bei der Berechnung der Miete Bedeutung. Erforderlich ist ein separater Raum, der mit Waschbecken sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet (AG Weimar WuM 96, 27); ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

Hat der Mieter die Kosten für die Einrichtung des Bades ganz oder überwiegend getragen, so hat das Bad bei der Einstufung der Wohnung nach Ausstattungsmerkmalen unberücksichtigt zu bleiben **(BGH WuM 2010, 569; BayObLG RE WuM 81, 208)**; es sei denn, dass etwas anderes vereinbart wurde oder der Vermieter die vom Mieter verausgabten Kosten erstattet hat.

Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Vermieter ihm das mitvermietete Badezimmer abgeschlossen hat (AG Darmstadt WuM 78, 29). Vor allem aber kann er bei Gericht eine einstweilige Verfügung beantragen, dass ihm der Vermieter die Badezimmertür wieder öffnet.

Der nachträgliche Einbau von Bädern wird als eine Wertverbesserung angesehen, die der Mieter zu dulden hat, sofern sie ihm zumutbar ist. Wegen der Kosten der Wertverbesserung und der Frage einer höheren Miete ⇨ MIETERHÖHUNG, ⇨ MODERNISIERUNG, ⇨ MIETERMODERNISIERUNG.

Badewanne

Ist eine Badewanne im Sitzbereich stumpf und rau geworden, muss der Vermieter diesen Mangel beseitigen. Es ist allerdings ihm überlassen, ob er dazu die Wanne erneuert oder neu beschichtet (AG Hannover WuM 2009, 585). Ersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter bestehen nur, wenn dieser die Schäden z. B. durch unsachgemäße Behandlung verursacht hat. Der Vermieter muss sich dann aber einen Abzug »neu für alt« gefallen lassen (AG Herborn WuM 2006, 643).

Bagatellschäden

Die laufende ⇨ INSTANDHALTUNG der Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich dem Vermieter. Die Instandhaltungs- und Instand-

setzungspflicht kann jedoch teilweise durch Mietvertrag dem Mieter auferlegt werden. So wird häufig im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen« bzw. zur »Beseitigung von Bagatellschäden« trägt.

Achtung: Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsvordrucken, sind unwirksam. Der Mieter muss in solchen Fällen für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen gar nichts zahlen. Nach den Vorschriften über die ⇨ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN entfallen formularmäßig vereinbarte Klauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Für die Kostenabwälzung kleiner Instandhaltungen auf den Mieter hat der **Bundesgerichtshof (WuM 91, 381; 89, 324)** Regeln aufgestellt, welche von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wurden:

- Es muss sich tatsächlich um Kleinigkeiten handeln; früher durfte die Reparatur daher höchstens 75 Euro kosten (vgl. OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 91, 388); mittlerweile werden jedoch auch 100 Euro (AG Braunschweig ZMR 2005, 717), 120 € (AG Schöneberg WuM 2018, 463; **a.A.** AG Bingen WuM 2013, 349) oder sogar bis zu 150 Euro (AG Berlin-Mitte ZMR 2020, 517) als zulässig angesehen.

- In der Mietvertragsklausel muss auch eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z.B. pro Jahr) für den Fall genannt werden, dass sich Kleinreparaturen häufen (OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 89, 128; OLG Stuttgart WuM 88, 149); ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete ist nicht mehr angemessen (AG Hannover WuM 2008, 721); die zulässige Grenze liegt bei 6% der Jahresbruttokaltmiete (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2014, 22). Teilweise werden auch 8% als zulässig angesehen (AG Berlin-Mitte ZMR 2020, 517; AG Braunschweig ZMR 2005, 717).

- Außerdem darf sich die Klausel nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Unangemessen benachteiligt wird er nämlich dann, wenn er für Gegenstände zahlen soll, die er gar nicht direkt abnutzen kann, wie z.B. die Heiztherme (AG Hannover WuM 2007, 504) oder Leitungen für Gas, Wasser (AG Charlottenburg GE 2011, 1311) und Strom oder Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper (AG Zossen WuM 2015, 476).

Wichtig: Es kann allenfalls die Verpflichtung, für Bagatellschäden zu zahlen, abgewälzt werden, nicht aber die Verpflichtung, defekte Gegenstände instand zu halten oder instand zu setzen, d.h. reparieren zu lassen (**BGH WuM 92, 355**; OLG Frankfurt WuM 97, 609).

Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, sich an allen Reparaturen oder an Neuanschaffungen anteilig oder mit einem bestimmten Betrag zu beteiligen (**BGH WuM 89, 324**).

Tipp: Wer in der Vergangenheit für Bagatellschäden gezahlt hat, sollte durch seinen Mieterverein die Rückforderung überprüfen lassen.

Trägt der Mieter bei Sozialwohnungen ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, muss der Vermieter in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den jeweiligen Pauschalen für die Instandhaltungskosten den Betrag von 1,30 Euro/qm jährlich abziehen.

Balkon ⇨ GRILLEN, ⇨ WOHNFLÄCHE

Gehört ein Balkon zur vermieteten Wohnung, kann ihn der Mieter grundsätzlich nach seiner freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z.B., dass der Mieter auf dem Balkon Wäsche trocknen darf (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Ebenso darf der Mieter grundsätzlich einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und ein Rankengitter anbringen (AG Schöneberg MM 85, 277). Ein überwiegendes Informationsinteresse des Mieters kann ihn auch berechtigen, eine ⇨ PARABOLANTENNE am Balkon zu befestigen (**BGH WuM 2006, 28**). Grundsätzlich darf der Mieter auch Blumenkästen am Balkon anbringen, aber nicht an der Außenseite (LG Berlin GE 2011, 1230). Die evtl. herabfallenden Blätter müssen die darunter wohnenden Mitbewohner dulden, es sei denn, die Bepflanzung (Knöterich) wächst in erheblichem Umfang über die Brüstung und führt zu einer übermäßigen Belästigung durch herabfallenden Vogelkot und Blätter (LG Berlin GE 2003, 188). Ein Bergahorn auf dem Balkon ist nicht erlaubt (LG München I WuM 2017, 14).

Ist der Balkon reparaturbedürftig, muss der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen. Der Vermieter hat nicht das Recht, den Balkon wesentlich zu verkleinern, um hohe Reparaturkosten zu vermeiden (LG Berlin GE 95, 1013). Er darf aber im Rahmen der Instandsetzung Fliesen durch Estrich ersetzen (LG Berlin NJW-RR 2001, 1162). Hat in einem Altbau die Balkonbrüstung nicht die für den Neubau vorgeschriebene Höhe von 90 cm, gibt es kein Mietminderungsrecht (LG Berlin GE 2010, 343).

Gehört der Balkon zu einem Objekt mit Eigentumswohnungen, muss der Vermieter auch die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer beachten.

Baut er ohne deren Zustimmung einen Balkon in einen Wintergarten um, kann er verpflichtet werden, dies rückgängig zu machen; der Mieter muss das dulden, auch wenn er mit der Änderung einverstanden war **(BGH WuM 2007, 77)**.

Barrierefreiheit ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

Baukostenzuschuss

Ein Baukostenzuschuss ist eine finanzielle Zuwendung des Mieters zur Finanzierung einer baulichen Maßnahme des Vermieters. Die Zahlung kann als abwohnbare Mietvorauszahlung oder als verlorener Zuschuss erbracht werden. Insbesondere in der Nachkriegszeit haben viele Mieter Baukostenzuschüsse gezahlt und dafür einen Mietvertrag über eine Neubauwohnung erhalten. Außerdem konnte im Fall einer **Zwangsversteigerung** der Mieter bis Ende Januar 2007 dem neuen Eigentümer einen Baukostenzuschuss entgegenhalten, falls dieser von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machte; seit Februar 2007 gibt es dieses Mieterrecht nicht mehr **(vgl. BGH WuM 2009, 367)**.

Nach wie vor ist zu prüfen, ob ein **abwohnbarer** Baukostenzuschuss vereinbart wurde, der dem Zwangsverwalter oder dem Ersteher in der Zwangsversteigerung mit dem Argument entgegengehalten werden kann, dass damit die Miete schon für Monate oder Jahre im Voraus gezahlt wurde. Das setzt voraus, dass der Mieter eine Zahlung (Arbeitsleistung steht dem gleich) zur Erstellung, zum Ausbau oder zur Instandsetzung erbracht hat, diese tatsächlich dafür verwandt wurde und sich der Wert des Grundstücks dadurch erhöht hat **(BGH WuM 2012, 210;** OLG Brandenburg – 3 U 221/05). Beweisen muss all dies der Mieter **(BGH NJW-RR 2002, 1304)**.

Bei einem sogenannten **verlorenen Baukostenzuschuss** kommt eine (teilweise) Rückerstattung nur in Betracht, wenn der Betrag bei Beendigung des Mietverhältnisses als noch nicht abgewohnt anzusehen ist, z. B. weil das Mietverhältnis früher als ursprünglich geplant endet oder der Zuschuss unverhältnismäßig hoch war **(BGH ZMR 96, 122; NJW 67, 561)**. Nach Artikel VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des II. WoBauG, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen gilt ein Betrag in Höhe einer Jahresmiete durch eine Mietzeit von 4 Jahren als getilgt. Ist der Zuschuss nicht vom Mieter, sondern für ihn von einem Dritten gezahlt worden, steht der Erstattungsanspruch nicht dem Mieter zu, sondern dem Dritten; eine Abtretung ist aber möglich **(BGH NJW 67, 561)**.

Der Rückerstattungsanspruch des Mieters entsteht mit der Beendigung des Mietverhältnisses und verjährt nach drei Jahren; die Verjährung beginnt mit Schluss des Jahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde. Tritt ein Mietnachfolger in das Mietverhältnis ein, der dem ausscheidenden Mieter den noch nicht abgewohnten Teil des Zuschusses erstattet, kann der Nachfolger seinerseits bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses den dann noch nicht abgewohnten Teil vom Vermieter zurückfordern **(BGH NJW 66, 1705). Achtung:** Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses unwirksam. Eine dennoch erbrachte Leistung kann der Mieter zurückfordern.

⇨ EINMALIGE LEISTUNG, ⇨ MIETVORAUSZAHLUNG, ⇨ MIETERMODERNISIERUNG.

Bearbeitungsgebühr ⇨ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Gebühr für das Ausstellen des Mietvertrags
Ist im Formularmietvertrag festgelegt, dass der Mieter für den Abschluss des Vertrags eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen hat, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unwirksam (LG Bonn NJW-Spezial 2014, 98; LG Hamburg WuM 2009, 452; AG Neukölln WuM 2017, 714; AG Münster NZM 2016, 163; AG Hamburg-Altona WuM 2009, 451). Der Vermieter darf kein Geld für eine Leistung verlangen, die er als Verwaltungstätigkeit ohnehin erbringen muss. Außerdem ist zu bedenken, dass der Abschluss eines Formularvertrags in aller Regel vorwiegend den Interessen des Vermieters dient. Der Mieter kann einen bereits gezahlten Betrag zurückfordern.

Andere Gerichte halten die Vereinbarung für zulässig, wenn sich die Gebühr in einem angemessenen Rahmen hält. Angemessen sind 50 bis 75 Euro (AG Hamburg WuM 99, 215; AG Wuppertal WuM 94, 194). Ein Betrag in der Größenordnung von 150 Euro ist als überhöht anzusehen (AG Bremerhaven WuM 94, 194; **a.A.** AG Bochum WuM 98, 595). Überhöhte Zahlungen kann der Mieter zurückverlangen (LG Hamburg WuM 90, 62; AG Neuss WuM 96, 532).

Fehlt eine genaue Angabe der Kosten und sieht der Vertrag lediglich vor, »Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluss des Vertrages verbunden sind, gehen zulasten des Mieters«, ist diese Klausel mangels Bestimmtheit unwirksam (OLG Celle WuM 90, 103).

Auszugsgebühr
Verlangt der Vermieter eine Bearbeitungsgebühr für die Beendigung des Mietverhältnisses, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unzulässig (LG Augsburg ZMR 99, 257; AG Wiesbaden WuM 96, 25; AG Kamen WuM 88, 109) ⇨ VERTRAGSSTRAFE. Unwirksam ist eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach der Mieter eine Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen hat, wenn das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wird **(OLG Karlsruhe RE WuM 2000, 236)**. Eine solche Vereinbarung ist hingegen zulässig, wenn sie erst anlässlich einer auf Wunsch des Mieters zustande gekommenen Aufhebung des Mietvertrags getroffen wird **(OLG Hamburg RE WuM 90, 244)** ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG. Bedenklich ist aber ein formularmäßig vereinbarter pauschalierter Anspruch, der als ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG anzusehen ist. **Beispiel:** »Für den Aufwand des Vermieters wegen der vorzeitigen Vertragsauflösung zahlt der Mieter eine Pauschalabgeltung von einer Monatsmiete.« Eine derartige Klausel im Mietaufhebungsvertrag ist nur unter einer zusätzlichen Voraussetzung wirksam. Nach dem Wortlaut der Abrede muss dem Mieter (theoretisch) der Nachweis ermöglicht sein, dass dem Vermieter geringere Kosten entstanden sind. Wird dem Mieter diese Möglichkeit nicht eingeräumt, ist die Klausel unwirksam.

Befristeter Mietvertrag ⇨ NACHMIETER, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

Belegungsbindung ⇨ FÖRDERZUSAGE, ⇨ WOHNBERECHTIGUNG, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Beratungshilfe

Bürger mit geringem Einkommen haben nicht nur im Prozessfall Anspruch auf ⇨ PROZESSKOSTENHILFE, sondern können im außergerichtlichen Bereich auch Beratungshilfe beanspruchen, z. B. zur Klärung der Frage, ob man es auf einen Prozess ankommen lassen soll oder ob die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß ist.

Beratungshilfe wird gewährt, wenn

1. der Rechtsuchende die erforderlichen Mittel nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht aufbringen kann – dies ist der Fall, wenn ratenzahlungsfrei Prozesskostenhilfe zu gewähren wäre,

2. keine anderen zumutbaren Hilfsangebote zur Verfügung stehen, deren Inanspruchnahme zumutbar ist (z. B. Beratung durch den örtlichen Mieterverein für Mitglieder oder eine Schuldnerberatungsstelle), und

3. die Inanspruchnahme der Beratungshilfe nicht mutwillig erscheint; dies ist der Fall, wenn ein Rechtsuchender ohne Anspruch auf Beratungshilfe bei »verständiger Würdigung« davon absehen würde, sich auf eigene Kosten rechtlich beraten oder vertreten zu lassen.

Beratungshilfe wird i.d.R. von Rechtsanwälten erteilt. Anders ist es nur in Hamburg und Bremen, wo nur die öffentliche Rechtsberatung in Anspruch genommen werden kann, und in Berlin, wo neben der anwaltlichen auch die öffentliche Rechtsberatung angeboten wird. Rechtsanwälte sind zur Beratung im Regelfall verpflichtet. Der Anwalt kann vom Rechtsuchenden eine Gebühr von 15 Euro fordern; er kann sie aber auch erlassen.

Der Antrag kann beim Gericht auch mündlich gestellt werden; für schriftliche Anträge gilt Formularzwang. Es ist u. a. eine Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nebst Belegen erforderlich. Bei Verstoß gegen die Formularpflicht kann der Antrag abgelehnt werden (**BGH WuM 2013, 61**). Die Formulare können im Internet heruntergeladen werden.

Berechtigtes Interesse ⇨ EIGENBEDARF, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ TEILKÜNDIGUNG, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

Berufsausübung in der Wohnung ⇨ PROSTITUTION, ⇨ CORONA-PANDEMIE, ⇨ ZWECKENTFREMDUNG

Wird eine Wohnung oder ein Haus zu Wohnzwecken vermietet, ist eine berufliche oder gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht gestattet. Etwas anderes gilt, wenn das Mietverhältnis von vornherein als ⇨ MISCHMIETVERHÄLTNIS geschlossen ist, also die gewerbliche Nutzung schon im Vertrag festgehalten wurde. Eine ausschließliche gewerbliche Nutzung ist nur gestattet, wenn ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen wurde.

Allerdings gilt nicht jede Nutzung im Zusammenhang mit dem Beruf des Mieters als gewerbliche Nutzung. Bestimmte Tätigkeiten, die der Mieter in der Wohnung ausübt, ohne dass dies nach außen hin in Erscheinung tritt, ordnet die Rechtsprechung (**BGH WuM 2009, 517**) von vornherein dem Wohnen zu. Hierzu gehören z. B. schriftstellerische Tätigkeiten, die Unterrichtsvorbereitung von Lehrern, typische »Home-Office«-Tätigkeiten ⇨ CORONA-PANDEMIE oder gelegentliche Büroarbeiten am Abend oder am Wochenende (LG Hamburg WuM 92, 241; LG Stuttgart WuM 92, 250) oder die gelegentliche Bewirtung von Geschäftsfreunden des Mieters. Auch Goldschmiedearbeiten sind zustimmungsfrei (LG

Hamburg WuM 98, 491). Solche und vergleichbare Tätigkeiten sind also unabhängig vom Einverständnis des Vermieters immer zulässig.

Spätestens wenn die Tätigkeit nach außen hin in Erscheinung tritt, zu einer erhöhten Abnutzung der Wohnung führt oder die Mitmieter stört, ist sie ohne Genehmigung durch den Vermieter nicht zulässig (LG Hamburg WuM 98, 491). Es genügt schon, wenn die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben bzw. als Geschäftsadresse genutzt wird (**BGH WuM 2013, 554**). Das Erteilen von Musikunterricht ist gleichfalls genehmigungspflichtig (**BGH WuM 2013, 349**). In jedem Fall ist die Grenze zur Genehmigungspflicht überschritten, wenn Kundenverkehr in der Wohnung herrscht oder Angestellte des Mieters dort ihren Arbeitsplatz haben, so z. B. beim Betrieb eines Ingenieurbüros mit Laufkundschaft (LG Schwerin WuM 96, 214) oder eines Kosmetik- und Fußpflegestudios in einem »zu Wohnzwecken« angemieteten Einfamilienhaus (LG Berlin GE 88, 947).

Zu Streitigkeiten kommt es häufig bei Tätigkeiten als Tagesmutter, also der entgeltlichen Betreuung fremder Kinder in der Wohnung. Die Rechtsprechung hat die Betreuung von bis zu drei Kindern in der – entsprechend großen – Mietwohnung noch zum genehmigungsfrei möglichen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gezählt (LG Hamburg NJW 82, 2387; AG Hamburg WuM 89, 625). Die Betreuung von fünf Kindern ist auf jeden Fall vertragswidrig (**BGH WuM 2012, 515**), kann aber vom Vermieter – ggf. unter Vereinbarung eines Zuschlags auf die Miete – genehmigt werden. Die Betreuung eigener Kinder durch fremde Personen ist keine Berufsausübung in der Wohnung.

Kommt es beim Abholen der Kinder zu Störungen durch vor dem Haus parkende Autos der Eltern, sind diese für kurze Zeit (5 Minuten) hinzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2003, 88).

In einer Eigentumswohnung bedarf die Tätigkeit als Tagesmutter der Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Unter welchen Bedingungen oder Auflagen diese zu erteilen ist, hängt von den konkreten Gegebenheiten in der Wohnanlage ab. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Kinderlärm gem. § 22 Abs. 1a BImSchG in der Regel nicht als Störung eingestuft werden darf (**BGH WuM 2012, 515**).

Die Ausübung einer genehmigungspflichtigen Tätigkeit ohne sein Einverständnis muss der Vermieter nicht dulden. Er kann eine ⇨ ABMAHNUNG aussprechen, den Mieter auf Unterlassung der vertragswidrigen Nutzung verklagen oder ihm wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen.

Es gibt aber auch Fälle, in denen der Mieter zwar das Einverständnis benötigt, aber nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gegen den

Vermieter einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Tätigkeit zwar nach außen in Erscheinung tritt, aber keine Mitarbeiter beschäftigt werden, kein ins Gewicht fallender Publikumsverkehr stattfindet und die Tätigkeit nur einen geringen Umfang hat, etwa bei reiner Schreibtischarbeit von Rechtsanwälten oder Maklern oder in der Existenzgründungsphase von Unternehmen **(BGH WuM 2009, 517)**. Verweigert in diesen Fällen der Vermieter treuwidrig die Gestattung und übt der Mieter gleichwohl die Tätigkeit in seiner Wohnung aus, wäre dies kein Kündigungsgrund.

Wird eine **Eigentumswohnung** vermietet, muss der Vermieter ggf. Auflagen aus der Teilungserklärung beachten. Diese gelten für den Mieter nicht unmittelbar, der Vermieter muss aber gem. § 14 Nr. 2 WEG für die Einhaltung auch durch den Mieter sorgen **(BGH WuM 2012, 515)**. Daher werden in Mietverträgen über Eigentumswohnungen oft ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN verwendet, wonach künftige Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Mieter Bindungswirkung haben sollen. Diese Klauseln sind aber oft unwirksam, weil sie undifferenziert nicht nur für solche Beschlüsse gelten sollen, die übliche und zu erwartende Konkretisierungen des zulässigen Gebrauchs enthalten (AG Schorndorf WuM 2012, 495).

Eine genehmigungspflichtige ⇨ ZWECKENTFREMDUNG der Wohnung nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder ggf. landesrechtlichen Regelungen (z. B. Zweckentfremdungsverbotsverordnungen) durch die berufliche Nutzung setzt voraus, dass die Wohnung ihrer Wohnbestimmung dauerhaft entzogen wird. Dies ist in der Regel nicht der Fall, solange die Wohnung hauptsächlich noch zum Wohnen vom Mieter genutzt wird (LG Stuttgart WuM 92, 250).

Wird eine gewerbliche Nutzung nur zum Schein vereinbart, gilt trotzdem der gesetzliche Mieterschutz für die Wohnraummiete (LG Berlin WuM 93, 396).

Will der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder für einen Familienangehörigen zur Berufsausübung verwenden, kann er nur unter engen Voraussetzungen wegen ⇨ EIGENBEDARF kündigen.

Besichtigungsrecht des Vermieters

Ein generelles Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es nicht; denn mit Abschluss des Mietvertrages steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden **(BVerfG WuM 2004, 80; WuM 93, 377; BGH WuM 2014, 495)**. Daraus ergibt sich, dass der

Mieter nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten die Besichtigung seiner Wohnung gestatten muss. Auch ist eine Klausel, die dem Vermieter ein generelles Besichtigungsrecht einräumt, z. B. alle ein bis zwei Jahre, unwirksam **(BGH WuM 2014, 495)**. Umgekehrt darf der Vermieter von seinem Recht nur in schonender Weise Gebrauch machen und muss auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen (AG Hamburg NZM 2007, 211). Aus dem Recht zur Besichtigung lässt sich aber kein Recht zur Erstellung von Fotos ableiten (LG Frankenthal WuM 2012, 141). Will der Vermieter die Besichtigung einem Dritten übertragen, muss dieser dem Mieter zumutbar sein (LG Frankfurt/M. WuM 2013, 301).

Voraussetzung ist zunächst einmal, dass der Vermieter einen **konkreten sachlichen Grund** für die Besichtigung hat **(BGH WuM 2014, 495)**. Dieser kann sich z. B. daraus ergeben, dass der Vermieter Haus oder Wohnung verkaufen will (OLG Frankfurt WuM 2011, 95; LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696). Der Erwerber hat ein eigenes Besichtigungsrecht erst ab Eintragung im Grundbuch (LG Berlin WuM 89, 495).

Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und der Vermieter die Räume möglichen Mietnachfolgern zeigen will (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2015, 148). Auch aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben (LG Berlin WuM 2016, 736). Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker, also ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel, besteht nicht (LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696).

Der Vermieter muss die Besichtigung rechtzeitig vorher **ankündigen**. Er muss sich deshalb insbesondere bei berufstätigen Mietern mindestens 3–4 Tage vorher anmelden (LG Frankfurt/M. NZM 2002,696; AG Stuttgart WuM 2009, 732; LG Berlin MM 2004, 125: 1 Woche) und den Grund angeben (LG München II NJW-RR 2009, 376).

Die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters muss auch beim **zeitlichen Rahmen** des Besichtigungsrechts zum Ausdruck kommen. So darf ein Termin nur zu üblichen Zeiten angesetzt werden. Angemessen sind z. B. Termine an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr; an Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden. Bietet der Mieter einen Besichtigungstermin für Samstag an, kann der Vermieter nach Ansicht des AG Köln (NZM 2001, 41) nicht auf einem Termin von Montag bis Freitag bestehen. Sieht der Mietvertrag ein Besichtigungsrecht »werktags bis 19 Uhr« vor, kann der Vermieter auch einen Termin am Samstag von 11 bis 12 Uhr verlangen (OLG Frankfurt WuM 2011, 95). Allgemein

gilt, nach Möglichkeit muss der Vermieter versuchen, sich mit dem Mieter zu einigen (AG Neukölln MM 90, 230).

Der Vermieter kann von seinem Besichtigungsrecht auch **nicht dauernd** Gebrauch machen. Nach Auffassung des LG Frankfurt/M. (NZM 2002, 696) genügt der berufstätige Mieter seiner Pflicht, wenn er Besichtigungen dreimal monatlich zwischen 19 und 20 Uhr für jeweils 30 bis 45 Minuten ermöglicht. Andere erlauben die Besichtigung einmal wöchentlich während 3 Vormittagsstunden und gestehen nur in Eilfällen einen weiteren Tag zu (LG Kiel WuM 93, 52).

Der Vermieter darf sein Recht zum Betreten und zur Besichtigung der Wohnung jedoch nicht gewaltsam erzwingen (§ 123 StGB; OLG Köln WuM 77, 173; LG Berlin WuM 80, 185) ⇨ HAUSFRIEDENSBRUCH. Eine Weigerung des Mieters ist auch kein Kündigungsgrund **(BGH WuM 2014, 495)**. Weigert der Mieter sich, den Vermieter in seine Wohnung zu lassen, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen. Nur in Ausnahmefällen ist dies mittels ⇨ EINSTWEILIGER VERFÜGUNG möglich (LG Duisburg NJW-RR 2007, 85). Dabei muss das Gericht eine Abwägung der Grundrechte von Mieter und Vermieter vornehmen **(BVerfG WuM 2004, 80)**.

Der Vermieter hat allerdings keinen Anspruch, durch einstweilige Verfügung das Betreten der Mieträume zu erzwingen, um die Heizkörper abzustellen. Ihm steht nämlich wegen der Beheizung der Mieträume kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB zu, wenn der Mieter die Heizkosten schuldet (OLG Hamburg WuM 78, 169).

Besuch

In der Mietwohnung darf allein der Mieter bestimmen, welche Gäste er wann empfängt **(BVerfG WuM 2004, 80)**. Der Vermieter darf das Besuchsrecht weder zeitlich einschränken noch bestimmte Besucher ausschließen, es sei denn, gegen diese sprechen besonders schwerwiegende Gründe (z. B. Belästigung der Nachbarn bei früheren Besuchen).

Auch ein Besuch auf längere Dauer ist gestattet. Der Mieter darf für mehrere (ca. 4–6) Wochen auch ohne Einwilligung des Vermieters Besucher in seiner Wohnung aufnehmen, wenn darin keine ⇨ UNTERMIETE oder unerlaubte Daueraufnahme in seinen Haushalt zu sehen und damit keine Überbelegung der Wohnung verbunden ist (LG Mannheim WuM 73, 5). Kurzfristige Überbelegung schadet nicht (AG Dortmund WuM 82, 86). Ein Zeitraum von 3 Monaten überschreitet die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt WuM 95, 396); etwas anderes kann gelten bei der längerfristigen Aufnahme von Austauschschülern oder Au-pairs.

Die besuchsweise Aufnahme von Flüchtlingen ist gestattet; die Motivation für die Aufnahme der Besucher spielt keine Rolle.

Wichtig: Der Mieter muss sich das vertragswidrige Verhalten seiner Besucher anrechnen lassen (AG Köln WuM 87, 21; AG Hagen WuM 79, 15). Ausnahme: ungebetene Besucher (AG Köln WuM 92, 118: ungebetener »Gast« tritt die Wohnungstür ein, die ihm nicht freiwillig geöffnet wurde).

Betreutes Wohnen

Als Alternative zur traditionellen Heimversorgung im ⇨ ALTENHEIM wird das sog. »Betreute Wohnen« angeboten, auch »Service-Wohnen« genannt.

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) hat die DIN-Norm 77800 »Qualitätsanforderungen für Anbieter Betreuten Wohnens für ältere Menschen« veröffentlicht, in der Mindeststandards beschrieben sind. Rechtlich verbindlich sind diese jedoch nicht.

Hier führen die Bewohner nach wie vor einen eigenen Hausstand, werden aber dabei durch Betreuungs- und Dienstleistungen unterstützt. Diese können direkt im Mietvertrag mit vereinbart sein. In der Regel wird allerdings ein besonderer Betreuungs- oder Servicevertrag mit einem Betreuungsunternehmen abgeschlossen; dazu gehören sowohl Privatfirmen als auch Wohlfahrtsverbände, die mobile häusliche Pflege anbieten.

Mit dem Betreuungsvertrag bucht der Mieter gegen eine monatliche Pauschale einen Grundservice. Zusätzlich werden vielfach Wahlleistungen angeboten, die bei Bedarf individuell abgerufen werden können. Zu den Grundleistungen zählen oft z.B. ein Hausnotruf, die Stellung von Ansprechpartnern und Kontaktpersonen zur Vermittlung kleinerer Besorgungen, Dienstleistungen und die Beratung sowie auch die kurzfristige Betreuung im Krankheitsfall. Als Wahlleistungen können bei Bedarf Unterstützung bei der Körperpflege, medizinische Versorgung, Wohnungsreinigung, Verpflegung, Begleitung zu Arztbesuchen etc. bestellt werden. Zum Teil werden gesellige und kulturelle Freizeitangebote für die Mieter der Wohnanlage organisiert und angeboten; manche Anlagen für »Betreutes Wohnen« verfügen auch über Aufenthaltsräume, Therapieräume oder angeschlossene Pflege- und Behandlungseinrichtungen.

Verträge für betreutes Wohnen richten sich unabhängig von der Bezeichnung der Wohnform oder des Vertrags nach den für Heimverträge geltenden Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes

(WBVG), wenn die Voraussetzungen für die Anwendung des WBVG im konkreten Fall erfüllt sind ⇨ ALTENHEIM. Andernfalls werden sie als typengemischte Verträge betrachtet, auf die Vorschriften des Mietrechts, des Dienstvertragsrechts und des Kaufrechts Anwendung finden **(BGH WuM 2005, 399)**.

Angebote für betreutes Wohnen sollten vor Vertragsunterzeichnung sorgfältig geprüft und verglichen werden. Unter anderem sind folgende Fragen zu berücksichtigen:

– Welche Ausstattung und Qualitäten hat der angebotene Wohnraum? Nach Abschluss des Vertrags hat der Mieter keinen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser z.B. behindertengerechte Ausstattungen auf seine Kosten nachrüstet. Der Mieter kann lediglich die Genehmigung des Vermieters für eigene und von ihm selbst zu bezahlende Maßnahmen der Wohnungsanpassung verlangen ⇨ MIETERMODERNISIERUNG.

– Was kostet der angebotene Wohnraum? Wohnungen des betreuten Wohnens sind im Vergleich zu anderen Wohnungen mit gleicher Größe meist teurer. Ein Grund kann die barrierefreie Ausstattung sein. Ein in der Gemeinde vorhandener Mietspiegel kann eine Orientierung geben, um die Höhe der Wohnkosten einordnen zu können. Liegen diese mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, kommt eine unzulässige ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG in Betracht, für die allerdings weitere strenge Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

– Welche Betreuungsleistungen sind als Grundleistungen erhältlich und welche Wahlleistungen können ggf. hinzugebucht werden?

– Was kosten Grund- und Wahlleistungen, und wie sind die Möglichkeiten zur Preiserhöhung im Vertrag geregelt?

– Kann der Mieter Betreuungsleistungen unabhängig vom Mietvertrag kündigen, wenn er keinen Betreuungsbedarf hat oder muss dann auch der Mietvertrag beendet werden? Und umgekehrt: Endet mit der Kündigung des Mietvertrags auch die Vereinbarung über die Betreuungsleistungen?

Ausführliche Informationen und Hilfestellungen für die Entscheidung zwischen verschiedenen Einrichtungen gibt es beispielsweise beim »KDA Kuratorium Deutsche Altershilfe«, Michaelkirchstr. 17, 10179 Berlin; www.kda.de

Betriebsbedarf ⇨ WERKWOHNUNG

Wenn eine GmbH oder eine Kommanditgesellschaft als Vermieter auftritt, kann diese keinen ⇨ EIGENBEDARF geltend machen **(BGH WuM 2007, 457 und 459; WuM 2017, 94).**

Solche Vermieter können sich aber auf Betriebsbedarf berufen, wenn die Wohnung an einen Betriebsangehörigen vermietet werden soll: Hat der Vermieter eine ⇨ WERKWOHNUNG an einen Arbeitnehmer vermietet und ist das Arbeitsverhältnis beendet, so kann er das Mietverhältnis mit ordentlicher Frist kündigen, wenn er die Wohnung einem anderen Arbeitnehmer überlassen will und dies aus betriebsbedingten Gründen notwendig ist.

Ein Kündigungsrecht wegen Betriebsbedarfs besteht auch, wenn eine bislang an eine betriebsfremde Person vermietete Wohnung **erstmals** einem Arbeitnehmer überlassen werden soll und betriebliche Gründe die Nutzung gerade **dieser** Wohnung notwendig machen **(BGH WuM 2007, 457; WuM 2017, 342).** Ob das Wohnen des Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, beurteilt sich nach dessen Aufgaben und Funktion im Betrieb **(BGH NZM 2021, 432).**

So ist Betriebsbedarf z.B. denkbar für einen Angestellten, dem die Aufgaben eines »Concierge« oder eines Hausmeisters übertragen sind (LG Regensburg WuM 98, 160; LG Aachen ZMR 1990, 303), nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt **(BGH WuM 2017, 342).**

Voraussetzung ist jedoch, dass die betriebsbedingten Umstände erst **nach** Abschluss des Mietvertrages eingetreten sind (LG Karlsruhe WuM 85, 148) oder der Mietvertrag bereits unter Hinweis auf einen möglichen Betriebsbedarf befristet abgeschlossen wurde (LG Berlin WuM 2001, 241).

Dass der Vermieter die Wohnung neu anzuwerbenden Fachkräften zur Verfügung stellen will, genügt nicht (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330; LG Heilbronn WuM 90, 507). Auch der Umstand, dass der Arbeitnehmer einen konkreten Wohnbedarf hat, rechtfertigt selbst dann keine Kündigung wegen Betriebsbedarfs, wenn es sich um den Geschäftsführer des Unternehmens handelt (LG Wuppertal WuM 94, 686; a.A. LG Berlin WuM 96, 145 bei einer »Schlüsselkraft«). Erforderlich ist, dass gerade das Bewohnen dieser Räume durch diesen Arbeitnehmer für die ordnungsgemäße Führung des Betriebs notwendig ist (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330). Dass der Geschäftsführer den Betrieb durch den Bezug der Wohnung schneller erreichen könnte (LG Wuppertal WuM 94, 686) oder sich

sein Heimweg deutlich verkürzen würde (**BGH WuM 2007, 457**), ist nicht ausreichend. Der Vermieter kann aber einen ⇨ ZEITMIETVERTRAG abschließen, um die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit einem anderen Betriebsangehörigen zu überlassen.

Betriebskosten ⇨ HEIZKOSTEN

Welche Betriebskosten gibt es? 43

Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen? 44

Neu entstandene Betriebskosten 47

Pauschale 48

Betriebskosten im Überblick .. 48
- Grundsteuer 48
- Wasser 49
- Entwässerung 49
- Fahrstuhlkosten 49
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung 50
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 52
- Gartenpflege 53
- Beleuchtung 54
- Schornsteinreinigung 55
- Sach- und Haftpflichtversicherung 55
- Hauswart 55
- Satellitenschüssel, Breitbandkabel 57
- Kosten der Wäschepflege 58
- Sonstige Betriebskosten 58

Verteilerschlüssel 59

Wirtschaftseinheit 64

Vorauszahlung und Abrechnung 66

Kontrollrecht des Mieters 70

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 72

Betriebskostenspiegel 74

Bis wann muss abgerechnet werden? 75

Einwendungsfrist für Mieter 78

Vermieterwechsel – wer rechnet ab? 79

Insolvenz des Vermieters 80

Erhöhung/Senkung der Betriebskostenvorauszahlung 80

Erhöhung der Pauschale oder der Bruttomiete 81

Sonderregelungen für Sozialwohnungen 82

Welche Betriebskosten gibt es?

Zu den Betriebskosten gehören nach der Betriebskostenverordnung: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breit-

bandkabelnetz, maschinelle Wascheinrichtungen, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handeln. Einmalige Kosten sind nie Betriebskosten.

Eine Vereinbarung, nach der noch weitere Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen) umgelegt werden, ist unwirksam (**OLG Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50**). Ein sogenanntes **Umlageausfallwagnis** darf nur für Sozialwohnungen berechnet werden (LG Trier WuM 2007, 626). Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen, auch nicht als Mieter einer Eigentumswohnung. Mieter müssen auch keine Verwaltungskosten zahlen, wenn diese unter der Nebenkostenposition »Hausmeister« versteckt oder als sogenannte »Regie-Aufschläge« kaschiert werden. Verwaltungskosten schuldet der Mieter einer Wohnung nur, wenn sie als Teil der Grundmiete (⇨ MIETE) vereinbart sind **(BGH WuM 2019, 92)** ⇨ VERWALTUNGSKOSTEN.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen kann die Umlage von Verwaltungskosten vereinbart werden **(BGH NZM 2014, 830; NZM 2010, 123)**.

Ebenfalls keine Betriebskosten sind – egal was im Mietvertrag steht – z. B. Erbbauzinsen (AG Mannheim NZM 2009, 28), Haus- und Mietrechtsschutz (AG Bonn WuM 87, 274), Kosten einer Reparaturversicherung (AG Köln WuM 90, 556), Kosten eines Wach- oder Sicherheitsdienstes für ein Wohngebäude (AG Neubrandenburg WuM 2018, 808; AG Köln ZMR 2003, 684; die Kostenumlage auf gewerbliche Mietobjekte ist hingegen zulässig – OLG Düsseldorf MDR 2012, 1025), Bankgebühren, Portokosten des Vermieters oder Kosten für die Erstellung der Abrechnung (LG Stuttgart WuM 89, 521; AG Hameln WuM 83, 239), anders aber bei den Kosten für eine verbrauchsabhängige Abrechnung; Instandhaltungsrücklage oder die Zinsabschlagsteuer hierauf. Nicht in der Abrechnung auftauchen dürfen außerdem Leasingkosten für einen Öltank oder einen Heizungsbrenner **(BGH WuM 2009, 115)** oder Mietkosten für einen Gastank (AG Bad Kreuznach WuM 89, 310).

Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen?
Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch muss der Vermieter die Betriebskosten tragen. Sind sie in der Miete enthalten, spricht man von einer Bruttomiete ⇨ MIETE. Das bedeutet: Ohne Vereinbarung hierzu muss der Mieter keine Nebenkosten gesondert zahlen!

Es ist aber allgemein üblich, im Mietvertrag festzulegen, dass der Mieter die Betriebskosten neben der Grundmiete übernimmt. Dann vereinbart der Vermieter üblicherweise auch monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Das sind Abschlagszahlungen, über die nach Ablauf der Abrechnungsperiode (1 Jahr) abgerechnet werden muss. Voraussetzung ist natürlich, dass die Kosten auch tatsächlich angefallen sind. Der Vermieter darf z. B. keinen pauschalen Betrag für einen Hausmeister ansetzen, wenn er gar keinen beschäftigt hat. Erbringt der Vermieter aber bestimmte Arbeiten in Eigenleistung, z. B. Gartenpflege, Reinigungs- oder Hausmeisterarbeiten, kann er dafür in der Abrechnung die Kosten ansetzen, die er einem Unternehmen dafür zahlen müsste, aber ohne Mehrwertsteuer. Der BGH hat entschieden, dass auch ein größerer Vermieter auf diese Weise verfahren darf. Er kann für Arbeiten, die seine Angestellten erbracht haben, fiktive Kosten abrechnen, also Kosten, die gar nicht angefallen sind. Dazu muss er nur ein Angebot eines Unternehmens vorlegen und darf dann diese Kosten in der Abrechnung ansetzen **(BGH WuM 2013, 44)**. Macht der Vermieter hiervon Gebrauch, ist eine genaue Kontrolle der einzelnen Kostenpositionen sinnvoll. Der Vermieter muss nachweisen können, dass die angegebenen Arbeiten tatsächlich durchgeführt wurden.

Im Mietvertrag muss festgelegt sein, dass Betriebskosten gesondert zu zahlen sind. Ist vertraglich lediglich bestimmt, dass monatliche Vorauszahlungen zu entrichten sind, ohne zu erläutern, welche Betriebskosten darunterfallen, besteht keine wirksame Rechtsgrundlage für die Abrechnung von Betriebskosten **(BGH WuM 2012, 453)**. Auch wenn es der Vermieter versäumt hat, die für die Vereinbarung von Betriebskosten vorgesehene Stelle auszufüllen, sind sie durch die Miete abgegolten (LG Berlin GE 2015, 387). Das gilt entsprechend, wenn von den vorgesehenen Alternativen, »die Betriebskosten sind in der Miete enthalten – nicht enthalten«, keine ausgewählt oder angekreuzt wurde (LG Konstanz NJW 2014, 1895; AG Münster WuM 2018, 722).

Ansonsten stellen die Gerichte an die Vereinbarung von Betriebskosten keine hohen Anforderungen. Viele Mietverträge verweisen zur Vereinbarung der Kostenumlage lediglich auf den gesetzlich festgelegten Katalog der Betriebskosten. Im Mietvertrag steht dann z. B.: »Neben der Miete sind Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung zu zahlen.« Das sehen die Gerichte als ausreichend an, um den Mieter mit allen rechtlich zulässigen Betriebskosten gesondert zu belasten **(BGH WuM 2007, 571; WuM 2004, 290)**. Noch nicht einmal einen Hinweis auf die Betriebskostenverordnung hält der BGH für notwendig. Es genügt auch der Hinweis im Mietvertrag: »Der Mieter trägt die Betriebskosten.«

(BGH WuM 2016, 498; WuM 2016, 211). Ausreichend ist es auch, wenn statt »Betriebskosten« der Begriff »Nebenkosten« gewählt wird (LG Berlin GE 2016, 1514). Es schadet dem Vermieter auch nicht, wenn alle Betriebskosten aufgezählt sind, ohne dass sich aus dem Mietvertrag ergibt, welche Betriebskosten tatsächlich anfallen **(OLG Karlsruhe RE WuM 86, 9)**.

In einigen Mietverträgen sind die gesondert zu zahlenden Betriebskosten einzeln aufgelistet oder angekreuzt. Dann besteht eine abschließende Vereinbarung. Nicht genannte Betriebskosten können nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Verweist der Mietvertrag zur Umlage auf die gesetzliche Aufstellung der Betriebskosten und bestimmt er an anderer Stelle, dass als Betriebskosten die nachstehend aufgezählten Positionen anfallen, ist das widersprüchlich. Es sind nur die ausdrücklich genannten Kosten als umlegbar vereinbart **(BGH WuM 2007, 694)**. Das gilt entsprechend, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag die »nachstehenden Nebenkosten« zu tragen hat und in den einzelnen Spalten für die Vorschüsse nur einige Betriebskosten betragsmäßig ausgewiesen sind (LG Berlin ZMR 2003, 427; AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 118; AG Winsen ZMR 2014, 217).

Wichtig: Die Mieter müssen vor Unterschrift unter den Mietvertrag genau darauf achten, welche Klauseln sie zu Betriebskosten unterschreiben. Im Zweifel sollten sie ausdrücklich nachfragen, welche Betriebskosten zusätzlich zur Miete hinzukommen und wie hoch die voraussichtlichen Kosten sind. Die Antwort sollte sich der Mieter am besten schriftlich geben lassen oder im Mietvertrag unter »Sonstige Vereinbarungen« festhalten.

Hat der Vermieter bei Vertragsschluss nicht alle umlagefähigen Kosten vereinbart, kann er dies nicht einseitig von sich aus ändern. Dies ist nur mit Einverständnis des Mieters möglich. Der BGH hatte zunächst ohne nähere Begründung entschieden, dass durch jahrelange Zahlung nicht geschuldeter Betriebskosten eine Vereinbarung zustande kommen kann **(BGH WuM 2004, 292)**. In einer späteren Entscheidung sieht er dies aber anders **(BGH WuM 2007, 694)**. Es reicht nicht aus, dass der Mieter die Betriebskostenabrechnung unbeanstandet lässt. Wenn er einen in der Abrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag begleicht, dann in der Regel deshalb, weil er glaubt, dazu verpflichtet zu sein. Der Mieter will nicht den Mietvertrag ändern.

Diese Rechtslage besteht auch im umgekehrten Fall zugunsten des Vermieters. Rechnet er längere Zeit nicht ab, obwohl das im Mietvertrag vereinbart ist, verliert er dadurch nicht das Recht, **künftig** eine Abrech-

nung zu erstellen. Das gilt sogar, wenn über 20 Jahre lang keine Abrechnungen vorgelegt wurden **(BGH WuM 2008, 225)**.

Achtung: Mieter können die meisten Betriebskosten, die der Vermieter berechnet hat, von ihrer Steuer absetzen ⇨ HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN.

Neu entstandene Betriebskosten
Von dem Grundsatz, dass der Mieter nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten zahlen muss, gibt es Ausnahmen. In bestimmten Fällen kann der Vermieter auch Betriebskosten umlegen, die erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sind:

■ Der Vermieter führt eine Modernisierung durch und als Folge daraus ergeben sich neue Betriebskosten. Z. B. kann er nach dem Einbau eines Aufzugs die für den Betrieb anfallenden laufenden Kosten umlegen. Voraussetzung ist, dass er die Modernisierung ordnungsgemäß mitgeteilt und darin die voraussichtlich anfallenden Betriebskosten genannt hat (§ 555c BGB). Mieter mit geringem Einkommen können der Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen unter Umständen entgegenhalten, dass sie mit einer höheren Grundmiete und den zusätzlich anfallenden Betriebskosten finanziell zu sehr belastet werden ⇨ MODERNISIERUNG.

■ Der Vermieter will die Heizungsanlage nicht mehr selbst betreiben, sondern die Wärme von einem gewerblichen Anbieter liefern lassen. Dann kann er auf eine Versorgung mit Nahwärme oder ⇨ FERNWÄRME umstellen und dem Mieter den Preis für die »gewerbliche Wärmelieferung« in Rechnung stellen. Das ist aber an bestimmte, gesetzlich festgelegte Voraussetzungen geknüpft ⇨ CONTRACTING.

■ Die Kostenart ist als umlegbar vereinbart, und der Mietvertrag enthält einen Erhöhungsvorbehalt **(BGH WuM 2006, 612)**. Ergibt sich z. B. aus dem Mietvertrag (mit Erhöhungsvorbehalt), dass der Mieter die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen zu tragen hat, kann der Vermieter eine weitere Versicherung abschließen und die Kosten umlegen. Es darf sich aber nicht um überflüssigen Versicherungsschutz handeln (siehe S. 73 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

■ Der Vermieter lässt Wasserzähler einbauen und will anschließend die Wasserkosten nach Verbrauch umlegen. Waren die Wasserkosten bisher in der Grundmiete enthalten, kann er sie als Betriebskosten gesondert berechnen. Für die Abwasserkosten gilt das entsprechend. Und auch Müllkosten kann er als Betriebskosten einführen, wenn er nach angefallenen Müllmengen abrechnen will. Die Umstellung muss der Vermieter

dem Mieter vorher in ⇨ TEXTFORM mitteilen. Außerdem muss er die Grundmiete senken, wenn die Betriebskosten bisher Teil der Grundmiete waren (§ 556a Abs. 2 BGB).

Pauschale
Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale durch den Mieter vereinbart, sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Nebenkosten abgegolten.

Selbst wenn in Wirklichkeit die Nebenkosten durch den Pauschbetrag nicht abgedeckt sind, braucht der Mieter keine Nachzahlung zu leisten.

Er kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die Pauschale höher war als die tatsächlichen Kosten. Aber auch dann, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass der Vermieter die Pauschale anheben darf, kann er dies nur für die Zukunft und im Rahmen der nachgewiesenen Erhöhung der Betriebskosten.

Betriebskosten im Überblick
Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung im Einzelnen festgelegt.

Es gibt 17 verschiedene Betriebskosten. Drei Kostenarten beziehen sich auf die ⇨ HEIZKOSTEN und die Kosten für das Warmwasser, angefangen bei der Zentralheizung und bei der zentralen Warmwasserversorgung bis hin zur Etagenheizung und den Wartungskosten für eine Etagenheizung oder ein Warmwassergerät. Die übrigen 14 »kalten« Betriebskosten sind:

Grundsteuer
In vielen Verträgen steht auch »öffentliche Lasten des Grundstücks«. Gemeint ist in erster Linie die Grundsteuer. Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben. Steht im Mietvertrag dagegen nur etwas von »Hausgebühren« oder »städtischen Gebühren«, muss der Mieter die Position Grundsteuer mangels Bestimmtheit nicht zahlen.

Ende 2019 ist die Grundsteuerreform mit neuen Berechnungsmethoden beschlossen worden. Vielen Mietern, besonders in Großstädten, werden dadurch höhere Kosten entstehen. Andere Mieter, z.B. in ländlichen Gebieten, werden entlastet. Die neuen Regelungen sollen spätestens am 1.1.2025 in Kraft treten.

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Grundsteuer nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden darf. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken

und Gebäuden, daher müssten diese Kosten von den Vermietern getragen werden.

Wasser

Hierzu zählen: Wassergeld, Kosten der Wasseruhr (einschl. Ablesung und Abrechnung), Kosten für eine Wasseraufbereitungs- und Wasserhebeanlage. Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren geeicht werden. Das Jahr der letzten Eichung ist auf dem Gerät vermerkt. Die Eichung wird üblicherweise am kostengünstigsten dadurch vorgenommen, dass die vorhandenen Geräte durch neue ersetzt werden. Die hierfür entstehenden Kosten kann der Vermieter ebenfalls umlegen ⇨ EICHPFLICHT. Der Vermieter kann die Wasserzähler auch anmieten oder leasen. Diese Kosten gehören ebenfalls zu den Wasserkosten. Zu den Messdifferenzen zwischen dem Hauptzähler und den Zwischenzählern, siehe S. 60 – Verteilerschlüssel. Der Mieter darf ohne Erlaubnis des Vermieters nicht einfach selbst einen Wasserzähler in seine Wohnung einbauen ⇨ MIETERMODERNISIERUNG, und er kann vom Vermieter dann auch nicht verlangen, dass die Wasserkosten nach dem abgelesenen Verbrauch abgerechnet werden (AG Wedding GE 2002, 536).

Extrem hohe Verbräuche – z. B. im Vergleich zum Vorjahr – muss der Vermieter aufklären (LG Hamburg NZM 2001, 806). Möglicherweise ist das Rohrleitungssystem undicht oder der Wasserzähler defekt.

Wassermengenregler werden an den Armaturen des Waschbeckens und der Dusche aufgeschraubt und dienen der Wassereinsparung. Sie müssen regelmäßig gewartet werden, damit sie ihre Funktion ausreichend erfüllen können. Die Umlage der laufenden Kosten für die Wartung macht sich bezahlt, weil bereits bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch beträchtliche Kosten eingespart werden.

Entwässerung

Das sind städtische Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage (Kanalisation), die dem Eigentümer gegenüber durch Abgabenbescheid jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt werden (»Kanalgebühren«/Sielgebühren). Umlagefähig sind alle im Zusammenhang mit der Entwässerung erhobenen Gebühren. Dazu gehören die »Grundstücksentwässerung«, »Regenwasserabgabe«, »Regenwasserkanalkosten« oder »Oberflächenentwässerung« (OLG Düsseldorf WuM 2000, 591). Falls das Haus nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, sind dies z. B. Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube (AG Greiz WuM 99, 65).

Fahrstuhlkosten

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung,

Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage, nicht aber die Kosten einer Notdienstpauschale **(BGH WuM 2020, 83)**.

Reparaturkosten gehören – wie immer – nie zu den umlagefähigen Betriebskosten. Viele Vermieter schließen sogenannte Vollwartungsverträge ab. In den Kosten sind auch Reparaturkosten enthalten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Deshalb ist vom Gesamtbetrag ein Abzug vorzunehmen, z.B. von 37% (LG Hamburg NZM 2001, 806), von 40% (LG Braunschweig ZMR 2003, 114; LG Duisburg WuM 2004, 717) oder sogar von 50% (AG Duisburg WuM 2015, 525).

Bei den Wartungsarbeiten werden auch häufig Verschleißteile ausgetauscht. Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Hamburg NZM 2001, 806; LG Berlin GE 1988, 463; **a.A.** OLG Düsseldorf NZM 2000, 762). Die vorgeschriebenen regelmäßigen Prüfungen des Fahrstuhls dürfen auch durch freie Sachverständige durchgeführt werden. Die Kosten hierfür zählen wie die eventuellen TÜV-Gebühren zu den Betriebskosten.

Zulässig ist es, den Parterremieter von der Umlage vertraglich auszuschließen (LG Frankfurt/M. ZMR 2015, 307). Ohne entsprechende Vertragsvereinbarung dürfen die Fahrstuhlkosten grundsätzlich auch auf den Parterremieter umgelegt werden. Das gilt auch dann, wenn der Erdgeschossmieter keinen konkreten Nutzen von dem Aufzug hat, weil weder Keller noch Dachboden mit dem Aufzug erreichbar sind **(BGH WuM 2006, 613)**.

Gibt es in einer Wirtschaftseinheit mehrere Aufzugsanlagen, muss über die jeweiligen Kosten getrennt abgerechnet werden (LG Berlin GE 90, 651). Kann die Wohnung durch den Aufzug gar nicht erreicht werden, etwa weil er sich in einem anderen Gebäude oder Gebäudeteil befindet, dürfen Aufzugskosten nicht berechnet werden **(BGH WuM 2009, 351)**.

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Müllbeseitigungskosten sind die Kosten, die die Gemeinde dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt. Umlagefähig sind auch die Kosten der vom Vermieter veranlassten Müllbeseitigung. Dabei ist es gleichgültig, ob der Vermieter die Maßnahmen selbst durchführt oder ein Unternehmen beauftragt. Der Vermieter kann die Kosten für die Entsorgung sämtlichen Mülls umlegen, der in einem Wohnhaus üblicherweise regelmäßig anfällt. Dazu gehören die Kosten für eine Müll-

trennung, wenn separate Behälter für Glas, Papier, recycelbare Wertstoffe, Bioabfälle usw. bereitstehen.

Einige Großvermieter schalten ein Unternehmen ein, das sich um eine Verringerung der Müllkosten kümmert (**»Müllmanagement«**). Es trennt z. B. Wertstoffe vom Restmüll oder verdichtet das Müllvolumen. Diese Kosten werden teilweise als umlegbar angesehen (LG Berlin WuM 2021, 367; LG Lüneburg GE 2015, 58; a. A. LG Berlin GE 2009, 1254). Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit dürfen die Kosten aber nicht höher sein als die zu erzielende Einsparung. Außerdem muss der Vermieter nachweisen, dass er die Kosten nur mithilfe des beauftragten Unternehmens senken konnte. Hätte er die Einsparmaßnahmen auch selbst durchführen können, darf er die zusätzlichen Kosten für das Unternehmen nicht umlegen (AG Berlin-Mitte WuM 2005, 393). Werden z. B. ungenutzte Müllbehälter abbestellt, kann der Vermieter das nicht als Erfolg der Müllmanagement-Firma darstellen.

Nach der Betriebskostenverordnung sind außerdem umlegbar: die Kosten für Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen sowie für Müllmengenerfassungsanlagen. Mithilfe von Müllmengenerfassungsanlagen, etwa von Müllschleusen, lässt sich ermitteln, wie viel Müll jeder Mieter entsorgt. Die Kosten sind dann nach der individuellen Müllverursachung umzulegen. Dann kann der Vermieter nach der Betriebskostenverordnung auch die Kosten der Berechnung und Aufteilung auf den Mieter umlegen.

Der Vermieter muss Größe und Anzahl der Müllbehälter am Bedarf ausrichten. Andernfalls hat er die entstehenden Mehrkosten selbst zu tragen (AG Wennigsen WuM 2003, 90; AG Danneberg WuM 2000, 379). Zu beachten ist aber, dass in vielen Gemeinden ein Mindestvolumen für den Müll angesetzt wird, das sich nach der Anzahl der Hausbewohner richtet.

Eine **Leihgebühr für die Müllbehälter** darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Neuruppin WuM 2003, 153). Durch die »Leihe« spart er sich den Kauf der Müllgefäße, und Anschaffungskosten sind nicht umlagefähig. Etwas anderes gilt, wenn die Leihkosten Teil der städtischen Müllgebühr sind.

Zu den Kosten der Müllabfuhr zählen auch solche Kosten, die der Vermieter aufbringen muss, weil er selbst Müll entsorgen lässt. Nicht dazu gehören aber die Kosten für einen Container, um Bauschutt wegzuschaffen.

Sperrmüll- und Entrümpelungskosten sind Betriebskosten, wenn der Vermieter für eine geregelte Abfuhr sorgt (LG Berlin GE 2001, 65; AG Köln WuM 2001, 469). Das setzt voraus, dass er den Mietern einen Platz

anbietet, wo sie ihren Sperrmüll lagern können, und dieser dann mehr oder weniger regelmäßig abgeholt wird. Ist die Sperrmüllabfuhr so ausgestaltet, dass sich einzelne Mieter bei Bedarf beim Vermieter melden müssen, kann der Vermieter nur die Mieter mit Kosten belasten, die das Angebot jeweils wahrnehmen (LG Berlin GE 2000, 126). Der BGH hat entschieden, dass auch die Kosten für den Abtransport von illegal gelagertem Sperrmüll umgelegt werden dürfen, wenn sie regelmäßig anfallen **(BGH WuM 2010, 153)**. Nicht als Betriebskosten abrechnen darf der Vermieter derartige Kosten, wenn es sich um eine einmalige Aktion handelt, etwa weil ein Kellerraum vor einer anstehenden Renovierung leer geräumt werden muss oder ein Mieter beim Auszug »vergessen« hat, seine Sachen im Kellerverschlag mitzunehmen.

Zu den Kosten der **Straßenreinigung** zählen neben den öffentlichen Straßenreinigungsgebühren auch die Kosten, die der Vermieter selbst für die Säuberung der zum Grundstück gehörenden Fußwege und Plätze aufwendet. Das schließt den Winterdienst mit ein. Besteht eine Vereinbarung, dass der Mieter diese Arbeiten übernimmt, darf der Vermieter die Kosten nicht umlegen ⇨ SCHNEEFEGEN.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zur **Gebäudereinigung** gehören die Kosten für die Säuberung von Zugängen, Fluren, Treppen, Keller, Wohnräumen oder Waschküchen. Werden diese Arbeiten von einer Reinigungskraft erledigt, gehört deren Lohn inklusive Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaftsbeitrag zu den Kosten der Hausreinigung. Neben den Personalkosten gehören auch die Kosten der Reinigungsmittel hierzu.

Der Vermieter ist nicht gezwungen, immer die preiswerteste Variante zu wählen. Er kann sich auch für eine etwas teurere – dafür aber zuverlässigere – Reinigungsfirma entscheiden. Der Aufwand für die Reinigung muss sich aber in einem vernünftigen Rahmen halten. Normalerweise muss nicht dreimal in der Woche gereinigt werden (LG Hamburg NZM 2001, 806). Vergleiche S. 73 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Sind die Mieter laut Mietvertrag verpflichtet, die Gemeinschaftsflächen selber zu putzen, entfällt natürlich die Position Hausreinigung bei der Betriebskostenabrechnung (AG Berlin-Köpenick GE 2013, 819). Der Vermieter darf auch nicht ohne weiteres den Mietvertrag oder die Hausordnung dahingehend ändern, dass er zukünftig die Gemeinschaftsflächen von einer Putzkraft reinigen lässt (AG Leipzig WuM 2018, 508; AG Steinfurt WuM 2014, 369; AG Magdeburg WuM 2002, 576).

Kosten für **Ungezieferbekämpfung** sind meistens sehr gering – z. B.

Kosten für Schädlingsbekämpfungsmittel wie Insektenspray (AG Frankfurt WuM 89, 171).

Einmalige Kosten der Ungezieferbekämpfung kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, da es sich insoweit nicht um Betriebskosten handelt (LG München I WuM 2001, 245; AG Oberhausen WuM 96, 715; AG Hamburg WuM 99, 485; WuM 93, 619). Voraussetzung für die Umlage ist immer, dass die Kosten regelmäßig entstehen, es sich also um laufende Kosten handelt. Das gilt auch für die Kosten eines Feuerwehreinsatzes zur Beseitigung von Bienen oder Wespen (AG München WuM 2011, 629; AG Meppen WuM 2003, 355).

Gartenpflege

Hierunter fallen Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Neuanlegung eines Rasens oder die Kosten für eine Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (LG Hamburg WuM 89, 191; AG Steinfurt WuM 99, 721), Gießwasser und Kosten der Pflege (einschließlich Sandaustausch) von Spielplätzen.

Früher war sehr umstritten, ob der Vermieter die Kosten für die Fällung und den Abtransport von abgestorbenen Bäumen auf die Mieter umlegen darf. Die Gerichte waren sich nicht einig. Eine Entscheidung des BGH hat für Klarheit gesorgt. Der Aufwand für die Fällung von morschen, nicht mehr standsicheren Bäumen gehört grundsätzlich zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege **(BGH WuM 2022, 40)**. Auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werden müsse, seien Baumfällkosten Kosten, die »laufend« anfielen.

Anders verhält es sich, wenn ein gesunder Baum beseitigt wurde, etwa weil er einzelnen Wohnungen zu viel Licht weggenommen hat. Diese Kosten darf der Vermieter keinesfalls auf die Mieter abwälzen (AG Hamburg-Wandsbek WuM 86, 123). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter sämtliche Bäume auf dem Grundstück fällen lässt. Darin ist eine wesentliche Umgestaltung des Grundstücks zu sehen (LG Hamburg WuM 94, 695; LG Berlin GE 88, 355).

Nicht zur Gartenpflege gehört auch eine regelmäßig durchgeführte Baumkontrolle (AG Bottrop WuM 2014, 568; **a.A.** AG Frankfurt MietRB 2017, 132). Zulässig ist aber die Umlage als »sonstige Betriebskosten«, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt ist.

Die Kosten für die Erneuerung von Gehwegplatten darf der Vermieter nicht umlegen. Das sind Instandhaltungskosten (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 96, 481). Auch die Anschaffungskosten für Gartenpflegege-

räte, etwa einen Rasenmäher oder eine Gartenschere, sind nicht umlagefähig (LG Potsdam MM 2003, 143; LG Hamburg WuM 89, 640; AG Steinfurt WuM 99, 721).

Die für die Gartenpflege berechneten Kosten müssen der Art und Höhe nach angebracht sein. Es ist zu prüfen, ob die durchgeführten Arbeiten, die Anzahl der angesetzten Stunden und das aufgewandte Material angemessen und übliche Preise angesetzt worden sind (AG Münster WuM 2000, 197).

Für die Gartenpflege müssen die Mieter auch zahlen, wenn sie die Gartenfläche nicht nutzen können oder dürfen **(BGH WuM 2004, 399)**. Eine gepflegte Anlage verschönert das Wohnanwesen und verbessert die Wohn- und Lebensqualität. Deshalb sollen die Mieter dafür auch zahlen, so der BGH. Das betrifft z. B. einen Vorgarten oder eine Gemeinschaftsfläche, die nicht zu betreten ist. Anders hingegen verhält es sich bei Gartenflächen, die dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. An den Kosten für die Pflege solcher Gartenteile dürfen die Mieter nicht beteiligt werden.

Grünanlagen und andere Flächen, die auch für die Benutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen sind, haben keinen Bezug zur Mietsache. Die hierfür anfallenden Pflegekosten sind nicht umlegbar (**BGH WuM** 2016, 214; LG Berlin WuM 2020, 24).

Die Pflegekosten für eine Dachbegrünung sind nicht umlagefähig, da es in erster Linie um die Verbesserung der Isolationseigenschaften geht (KG Berlin WuM 2006, 35; LG Karlsruhe WuM 96, 230). Ist vereinbart, dass der Mieter den Garten pflegt, kann der Vermieter nicht zusätzlich Kosten für Pflegearbeiten umlegen **(BGH WuM 2009, 41)**.

Beleuchtung

Das sind die Stromkosten für Treppenhaus, Kellerräume, Waschküche usw. Dazu gehören auch die Kosten für die Außenanlagen. Teile des Grundstücks, die dem Mietshaus nicht zugeordnet sind, müssen von der Kostenumlage ausgenommen werden (AG Pinneberg ZMR 2008, 304).

Umlegen darf der Vermieter nur die Stromkosten für die Beleuchtung, nicht aber für andere Einrichtungen, etwa für die Klingelanlage (AG Leipzig WuM 2007, 576). Auch die Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage muss er abziehen. Gibt es keinen Zwischenzähler zur Ermittlung des Betriebsstroms, können die Kosten geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind auf Nachfrage des Mieters offenzulegen **(BGH WuM 2008, 285)**.

Auch für das Auswechseln von Leuchtstoffröhren darf der Vermieter keine Kosten berechnen (OLG Düsseldorf NZM 2000, 762).

Schornsteinreinigung
Das sind die Kehrgebühren, die der Schornsteinfeger oder eine andere beauftragte Firma berechnet haben. Ist die Wohnung eines Mieters nicht an einen Schornstein angeschlossen, muss er diese Kosten nicht mittragen (AG Berlin-Köpenick GE 2013, 819), vorausgesetzt, der Schornstein wurde endgültig stillgelegt.

Die Kosten der Immissionsmessung gehören dagegen in die Heizkostenabrechnung. Die Kosten einer Feuerstättenschau, die der Schornsteinfeger etwa alle dreieinhalb Jahre durchführt, sind ebenfalls nicht mit den Schornsteinfegerkosten, sondern als Teil der Heizkosten abzurechnen. Die Kehrgebühren dürfen bei den Heizkosten abgerechnet werden. In diesem Fall dürfen die Schornsteinfegerkosten natürlich nicht mehr bei den »kalten« Betriebskosten auftauchen.

Sach- und Haftpflichtversicherung
Das sind die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Elementarschadenversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Die Prämien für eine Terrorschadenversicherung darf der Vermieter nur umlegen, wenn das Gebäude in der Nähe gefährdeter Objekte liegt **(BGH NJW 2010, 3647).**

Rechtsschutzversicherung (LG Berlin GE 89, 43), die Hausratversicherung oder eine Mietverlustversicherung (AG Frankfurt WuM 88, 170) gehören nicht hierher. Ist der Schutz gegen Mietausfall jedoch in der Gebäudeversicherung enthalten, sind diese Kosten umlegbar **(BGH WuM 2018, 505).**

Die einzelnen Versicherungen müssen in der Betriebskostenabrechnung nicht gesondert aufgeführt sein. Der Vermieter darf die Kosten in einer Summe unter der Position »Versicherungen« abrechnen **(BGH WuM 2009, 669).**

Hauswart
Dazu gehören nicht nur die Lohnkosten, sondern auch Lohnnebenkosten wie Sozialbeiträge und ein pauschaler Lohnsteuerbetrag (AG Kleve WuM 89, 28). Außerdem sind die Kosten für eine Vertretung bei Urlaub oder Krankheit umlegbar (LG Kassel WuM 2016, 740).

Typische Hausmeisteraufgaben sind, die Zentralheizung zu bedienen, im Winter die zum Haus gehörenden Bürgersteige vom Schnee zu reini-

gen, Treppenhauseingänge und Bürgersteige sauber zu halten sowie den Garten zu pflegen (LG Köln WuM 92, 258). Betreut der Hauswart die Wasserversorgung, die Heizung, die Warmwasserversorgung, den Aufzug oder reinigt er die Straßen und kümmert sich um die Müllabfuhr und die Entwässerung und hat er die Hausbetreuung und die Ungezieferbekämpfung sowie die Gartenpflege übernommen, dürfen diese Kostenarten in der Regel nicht gesondert in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden, da diese mit der Vergütung für den Hauswart abgegolten sind (AG Hamburg WuM 76, 29).

Ist der Hausmeister »Mädchen für alles«, erledigt er kleinere Reparaturen und Verwaltungsaufgaben im Haus, können die Kosten für diese Arbeiten nicht auf die Mieter umgelegt werden (**BGH WuM 2020, 83**; LG München I WuM 2000, 258); denn Reparaturarbeiten und Verwaltungsaufgaben sind nie Betriebskosten, auch dann nicht, wenn ein Hausmeister sie übernimmt. Abzüge müssen z. B. vorgenommen werden, wenn der Hausmeister Wohnungen abnimmt oder neue Mieter einweist, wenn er sich um Mängel kümmert oder Ausbesserungen übernimmt. Erhält der Hauswart eine Notdienstpauschale, damit er in Störfällen auch außerhalb der Geschäftszeiten erreichbar ist, darf der Vermieter diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen (**BGH WuM 2020, 83**).

In der Betriebskostenabrechnung muss nicht aufgeführt sein, in welcher Höhe der Vermieter nicht umlagefähige Kosten abgezogen hat. Der Mieter sollte nachfragen oder die Belege einsehen. Er braucht es nicht zu akzeptieren, wenn für Verwaltungs- und Reparaturarbeiten lediglich ein geringer Pauschalbetrag abgezogen wird, z. B. nur 10%. Meldet er Zweifel an, muss die Aufteilung der Kosten erläutert werden. Der Vermieter muss dann aufschlüsseln, welche Kostenanteile er umgelegt hat und welche nicht. Die Aufteilung hat sich nach dem Zeitaufwand des Hausmeisters für die einzelnen Arbeiten zu richten (**BGH WuM 2008, 285**). Dazu sind die Angaben im Arbeitsvertrag oder in einem Leistungsverzeichnis nicht hilfreich, weil sie keinen Aufschluss über die tatsächlich durchgeführten Arbeiten geben (AG Duisburg WuM 2015, 427). Der Vermieter muss zumindest eine Zeit lang Protokoll führen über die einzelnen Tätigkeiten des Hauswarts.

Schließt der Vermieter mit einem Hausbetreuungsunternehmen einen Hausmeisterdienstvertrag ab, gelten die gleichen Grundsätze (LG Frankfurt WuM 96, 561). Außerdem muss der Vermieter bei Verträgen mit derartigen Dienstleistern immer das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigen (AG Köln WuM 99, 466). Sind die Kosten eines Hausmeister- oder Service-Dienstes doppelt so hoch wie bei einem vergleichbaren Unter-

nehmen, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.

Hausmeisterkosten sind umlagefähig, soweit sie ortsüblich sind und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen (LG München I NZM 2002, 286; LG Wuppertal WuM 99, 342; AG Köln WuM 97, 273).

Weitere Informationen dazu enthält der jährlich vom Deutschen Mieterbund veröffentlichte Betriebskostenspiegel.

Wichtig: Die Höhe des üblichen Gehalts für den Hausmeister hängt wesentlich davon ab, welche Aufgaben ihm übertragen sind. Zahlt der Vermieter ein hohes Gehalt, z. B. über 40 000 Euro im Jahr, spricht alles für Verwaltertätigkeit und gegen eine einfache Hausmeisterarbeit (AG Dortmund NJWE-MietR 96, 225).

Ist der Hausmeister gleichzeitig Mieter im Haus, muss er in die Kostenumlage mit einbezogen werden (AG Stuttgart WuM 97, 231). Das gilt sowohl hinsichtlich seines Gehalts als auch hinsichtlich sonstiger Vermieterleistungen, wie z. B. »mietfreies« Wohnen (AG Köln WuM 97, 273).

Kosten für einen Pförtner oder ähnliche Dienste wie »Doorman« oder »Concierge« sind nicht als Hauswartkosten umlegbar **(BGH WuM 2005, 336)**. Diese Kosten können bei den **sonstigen** Betriebskosten angesetzt werden, aber nur, wenn der Mietvertrag das ausdrücklich festlegt (s. u.).

Satellitenschüssel, Breitbandkabel, Glasfaser
Umlagefähig sind die Kosten für den Betriebsstrom und für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft. Beim Kabelfernsehen kann die monatliche Grundgebühr angesetzt werden. Ist die Umlage dieser Kosten laut Mietvertrag vereinbart, muss der Mieter sie auch übernehmen, wenn er kein Fernsehgerät besitzt **(BGH WuM 2007, 571)**.

Die Kabelgebühren dürfen nicht überteuert sein. Kosten von gut 250 € jährlich für einen Mieter sind aber noch als angemessen anzusehen (AG Duisburg WuM 2015, 427).

Keine Betriebskosten sind einmalig anfallende Kosten für den Anschluss. Auch die Kosten für eine Reparatur oder Störungsbeseitigung darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

Der Vermieter darf die Gebühren für das Kabelfernsehen ab dem 1. 7. 2024 nicht mehr auf die Mieter umlegen. Mieter können dann selbst bestimmen, ob sie einen anderen Anbieter wählen, sich anderweitig um den ⇨ FERNSEHEMPFANG kümmern oder ob sie ganz auf einen Fernsehanschluss verzichten. Der BGH hat entschieden, dass der Mieter nicht schon früher den vom Vermieter vorgegebenen und mit den

Betriebskosten zu bezahlenden Kabelanschluss kündigen kann **(BGH WuM 2022, 92)**.

Hat der Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lassen, kann er seinen Mietern dafür ein »Bereitstellungsentgelt« als Betriebskosten berechnen. Voraussetzung ist, dass er ein Glasfasernetz mit sehr hoher Kapazität zur Verfügung stellt. Der Umlagebetrag ist auf 60 Euro pro Jahr und Wohnung begrenzt. Die Umlage ist befristet auf fünf Jahre. War die Einrichtung des Glasfaseranschlusses besonders aufwändig, können insgesamt 540 Euro je Wohnung für maximal neun Jahre umgelegt werden. Dann muss der Vermieter aber nachweisen, dass er – soweit möglich – mindestens drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

Für die Mieter bedeutet das, dass die Betriebskosten für Glasfaser noch zu den Kosten für Fernsehen und Internet hinzukommen. Sie müssen diese Kosten auch tragen, wenn sie den Glasfaseranschluss nicht nutzen.

Kosten der Wäschepflege

Hierunter fallen die Betriebskosten für die Waschmaschine sowie für Wäschetrockner, Wäscheschleudern und Bügelautomaten, die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. Umlegbar sind die Kosten für Strom, Reinigung und Wartung der Geräte. Stellt der Vermieter Münzgeräte auf, muss er nachweisen, dass seine Kosten nicht bereits durch diese Einnahmen gedeckt sind.

Die Einnahmen durch den Münzbetrieb dürfen nur die laufenden Kosten abdecken. Sie dürfen nicht der Instandhaltung oder der Amortisation, also der Wiederanschaffung dienen (AG Hamburg WuM 2003, 565). Etwas anderes gilt nur, wenn es ausdrücklich vereinbart ist.

Für Sozialwohnungen ist geregelt, dass der Vermieter die laufenden Kosten nur auf die Benutzer der Waschmaschine umlegen darf. Die Kosten für die erforderliche Ablesung und Umrechnung kann der Vermieter nicht auf die Mieter abwälzen (AG Mülheim WuM 2000, 424).

Sonstige Betriebskosten

»Sonstige« ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten. Will der Vermieter »sonstige Betriebskosten« abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt. Der bloße pauschale Hinweis in einem Mietvertrag, »sonstige Betriebskosten« seien zu zahlen, reicht nicht aus **(BGH WuM 2004, 290; OLG Oldenburg RE WuM 95, 430)**.

Bei »sonstigen« Betriebskosten kann es sich um die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus handeln. Zulässig wäre auch eine Vereinbarung, dass die Wartungskosten für den Feuerlöscher (LG Berlin GE 2001, 63; AG Hamburg WuM 98, 352), die Lüftungsanlage oder die Dachrinnenreinigung **(BGH WuM 2004, 292; WuM 2004, 290)** umgelegt werden. Für umlegbar erklärt hat der BGH auch die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit, z. B. für die Elektroanlage **(BGH WuM 2007, 198)**. Umlagefähig sind auch die Kosten für die Prüfung von ⇨ RAUCHWARNMELDERN.

Immer mehr Großvermieter gehen dazu über, einen **Pförtner** einzusetzen. In einigen Häusern heißt es »Concierge« oder »Doorman«. Die hierfür entstehenden Kosten sind nur unter gewissen Voraussetzungen auf die Mieter umlegbar. Der Vermieter kann diese Dienstleistung nicht allgemein damit begründen, dass sich besonders ältere Mieter dann sicherer fühlen. Ein Pförtner muss aufgrund der Verhältnisse vor Ort geboten sein, etwa um die Sicherheit und Ordnung aufrechtzuerhalten oder wegen eines gesteigerten Sicherheitsbedürfnisses **(BGH WuM 2005, 336)**.

Verteilerschlüssel
Üblicherweise wird im Mietvertrag vereinbart, nach welchem Maßstab die vom Mieter zu tragenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten verteilt werden. An diese Vereinbarung ist der Vermieter gebunden. Ebenfalls zulässig ist es, dem Vermieter die Wahl des Verteilerschlüssels »nach billigem Ermessen« zu überlassen **(BGH WuM 2015, 33)**.

Steht nichts im Mietvertrag, ist für freifinanzierte Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche umzulegen sind. Der Vermieter darf dann keinen anderen Verteilerschlüssel festlegen. Er muss nach Quadratmetern verteilen.

Eine Sonderregelung besteht für Eigentumswohnungen. Wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, darf der Vermieter die Betriebskosten nach dem gleichen Maßstab umlegen, den die Wohnungseigentümer untereinander festgelegt haben. Das bedeutet, dass sich die Verteilung in der Regel nach den Miteigentumsanteilen richtet. Die Grundsteuer darf der Vermieter anhand des für die Wohnung ergangenen Grundsteuerbescheids umlegen, auch wenn im Mietvertrag die Umlage nach Wohnfläche vorgesehen ist **(BGH WuM 2013, 358)**.

Leerstand: Stehen Wohnungen im Haus leer, muss der Vermieter die darauf entfallenden Kosten selbst tragen. Das gilt auch für Betriebskos-

ten, die von einem Verbrauch abhängen, aber nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, sondern etwa nach Wohnfläche oder Personenzahl. Der Vermieter muss die auf unvermietete Wohnungen entfallenden Kosten für Wasser, Abwasser, Müll und Allgemeinstrom übernehmen **(BGH WuM 2006, 440)**. Der Vermieter kann auch nicht verlangen, dass die Mieter einer Änderung zustimmen und nur nach vermieteter Fläche abzurechnen ist. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach die Betriebskosten nur nach dem Verhältnis der vermieteten oder bewohnten Flächen verteilt werden, ist unwirksam (OLG Hamburg WuM 2001, 343; AG Görlitz WuM 97, 648); ebenso eine Klausel, nach der die Kosten nach dem Verhältnis der Einzelmieten zu verteilen sind (AG Görlitz ZMR 2003, 269). In besonders gelagerten Fällen (bei dauerhaften erheblichen Leerständen) ist laut BGH eine Ausnahme möglich. Der Vermieter kann dann darauf bestehen, dass der Mieter einer Änderung des Verteilerschlüssels zustimmt.

Bei einer Verteilung nach Personenzahl sind die unvermieteten Wohnungen zumindest bei größeren Leerständen in die Umlage der Kosten einzubeziehen. Das gilt vor allem für Kosten, die nicht von der Anzahl der im Haus wohnenden Personen abhängen **(BGH WuM 2013, 227)**. Für die leer stehenden Wohnungen ist die durchschnittliche Belegungszahl im Haus zugrunde zu legen (AG Köln WuM 2002, 285). Andere Gerichte setzen eine Person je Wohnung an (AG Saarbrücken WuM 2018, 428; AG Köln WuM 98, 290).

Werden die Betriebskosten nach dem festgestellten Verbrauch verteilt, gibt es bei der Verteilung der Kosten normalerweise keine Probleme. Da in den leer stehenden Wohnungen kein Verbrauch anfällt, werden ihnen auch keine Kosten zugeordnet. Das kann aber zu Ungerechtigkeiten führen, wenn die Mieter die Fixkosten für die leer stehenden Wohnungen mittragen müssen. Bei den Wasserkosten sind das die Grundgebühren, die Zählermiete und die Abrechnungskosten. Der BGH hat entschieden, dass eine Kostenverteilung nach der je Wohnung erfassten Wassermenge grundsätzlich zulässig ist. Dieser Grundsatz findet aber seine Grenze, wenn ein Mieter bei erheblichem Leerstand im Haus mit unzumutbar hohen Kosten belastet wird. Eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach die Wasserkosten einschließlich der Grundgebühren nach dem Ergebnis der Wasserzähler abgerechnet werden, ist unwirksam **(BGH WuM 2010, 685)**.

Übliche Umlagemaßstäbe: Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel orientieren sich an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten:

Beispiel für die Verteilung nach Wohnfläche: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Größe des Hauses 500 Quadratmeter, Wohnungsgröße 50 Quadratmeter.
10 000 : 500 = 20
20 x 50 = 1000 €.

Beispiel für die Verteilung nach Personenzahl: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Gesamtzahl der Mieter im Haus 40, Personen im Mieterhaushalt 4.
10 000 : 40 = 250
250 x 4 = 1000 €.

Beide Verteilerschlüssel können auch kombiniert werden. Die verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten, wie z. B. Wasser, Entwässerung oder Müll, werden dann nach der Personenzahl und die anderen Betriebskostenarten nach der Wohnfläche abgerechnet.

Vertraglich vereinbart werden kann sowohl die einheitliche Betriebskostenverteilung nach der Personenzahl als auch nach der Wohnfläche. Beide Verteilerschlüssel haben ihre Stärken und Schwächen **(OLG Hamm RE WuM 83, 315).** Bei einer Abrechnung nach **Personen** muss der Vermieter laufend ermitteln, wie viele Personen im Haus leben. Das ist für ihn mit einem gewissen Aufwand verbunden. Dabei darf er sich nicht nach der im amtlichen Einwohnermelderegister erfassten Bewohnerzahl richten, weil das zu ungenau ist **(BGH WuM 2008, 151).**

Werden die Kosten nach **Fläche** verteilt (⇨ WOHNFLÄCHE), muss der Vermieter immer die tatsächliche Wohnungsgröße ansetzen **(BGH WuM 2019, 144; WuM 2018, 425).** Eine ältere Entscheidung des BGH, die Abweichungen bis 10 % für zulässig erklärt hat, ist überholt.

Wichtig: Den vereinbarten oder einmal gewählten Verteilerschlüssel darf der Vermieter nicht einfach abändern. Das geht nur, wenn er mit allen Mietern eine entsprechende Vereinbarung trifft. Eine Vereinbarung kommt nicht dadurch zustande, dass der Vermieter den Verteilerschlüssel in der Betriebskostenabrechnung ändert und die Mieter hiergegen nicht protestieren (LG Bautzen WuM 2001, 288).

Oft führt der gewählte Abrechnungsmaßstab zu Ungerechtigkeiten bei der Verteilung der Kosten. Die Hausbewohner haben unterschiedliche Gewohnheiten, einige gehen verschwenderisch mit Energie und Wasser um, andere sind sparsam. In einigen Wohnungen leben nur Einzelpersonen, in anderen mehrköpfige Familien. Der BGH hat entschieden, dass benachteiligte Mieter dagegen keine Einwände erheben können.

Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung sind grundsätzlich hinzunehmen **(BGH WuM 2006, 200; BGH WuM 2006, 684)**. Der Mieter kann nicht verlangen, dass zum Beispiel die Wasserkosten nach Anzahl der Personen verteilt werden (LG Mannheim NJW-RR 99, 365). Der Vermieter muss den Umlageschlüssel auch nicht von Wohnfläche auf Personenzahl ändern, weil die Gemeinde die Gebühren für die Müllabfuhr nach Wohnungsbelegung (Personenzahl) erhebt (AG Siegburg WuM 95, 120).

Nur in besonders krassen Fällen kann der Mieter einen Anspruch auf Änderung des Abrechnungsmaßstabs haben, z. B. wenn ein alleinstehender Mieter so viel Wassergeld zahlt wie die 7-köpfige Nachbarsfamilie (LG Düsseldorf WuM 1994, 30; LG Aachen WuM 91, 503; AG Lippstadt WuM 95, 594). Die Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch kann der Mieter nicht verlangen, wenn seine Kosten dann nur halb so hoch wären; der Unterschied müsste krasser sein **(BGH WuM 2008, 288)**.

Werden die Kosten nach der Personenzahl verteilt, gibt es häufig Streit darüber, ob jemand als Hausbewohner oder als Besucher anzusehen ist. Nach Auffassung des AG Frankfurt (WuM 85, 374) kann der Vermieter eine weitere Person dann in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen, wenn durch die Häufigkeit und Dauer der Besuche nach außen der Eindruck entsteht, dass eine weitere Person in der Wohnung lebt, unabhängig davon, ob wirklich ein dauerndes Wohnen vorliegt. **Aber:** Kurzzeitige Abwesenheit bzw. kurzzeitiger Besuch bleiben unberücksichtigt (AG Homburg WuM 87, 359). Säuglinge und Kleinkinder sind bei der Kostenumlage als eine volle Person zu berücksichtigen (AG Saarbrücken WuM 2018, 428).

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt ausdrücklich, dass ein tatsächlich erfasster Verbrauch auch **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden muss. Sind entsprechende Messgeräte vorhanden, muss der Vermieter die Kosten – zumindest teilweise – anhand der abgelesenen Verbrauchswerte verteilen. Bei den Wasserkosten besteht diese Pflicht aber nur, wenn **alle** Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sind. Fehlen sie in einer Wohnung, darf der Vermieter weiter nach Wohnfläche abrechnen **(BGH WuM 2008, 288)**. In einigen Gemeinden werden die angefallenen Müllmengen jeder einzelnen Mietpartei mithilfe eines Erfassungssystems gemessen. Dann ist der Vermieter ebenfalls verpflichtet, die Kosten anhand der festgestellten Müllverursachung abzurechnen. Nach dem Einbau von Wasserzählern oder der Einführung eines Scannersystems für den Hausmüll muss der Vermieter den vereinbarten Verteilerschlüssel ändern. Er muss dann festlegen, dass die Kos-

ten ganz oder teilweise nach dem angefallenen Verbrauch oder der Verursachung verteilt werden.

Manche Vermieter halten sich nicht daran und rechnen nicht nach Verbrauch ab, obwohl in allen Wohnungen Wasserzähler installiert sind. Dann hat der Mieter das Recht, von den berechneten Wasserkosten 15% abzuziehen. Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag die verbrauchsabhängige Abrechnung vereinbart ist und der Vermieter die Wasserkosten trotzdem komplett nach Wohnfläche verteilt **(BGH WuM 2012, 316)**.

Messdifferenzen: Rechnet der Vermieter Wasserkosten verbrauchsabhängig ab, ergeben sich immer wieder »Verteilungs- bzw. Messprobleme«. Grund: Der Hauptwasserzähler im Haus, anhand dessen der Vermieter die Wasserrechnung des Versorgungsunternehmens bezahlt, zeigt praktisch nie den gleichen Wert an wie alle Wohnungswasserzähler zusammen. Der Hauptwasserzähler arbeitet exakter, außerdem gelten auch für eichpflichtige Wasserzähler Fehler- und Toleranzgrenzen. Deshalb kann es zulässig sein, dass der Vermieter die durch den Hauptwasserzähler gemessene Wassermenge abrechnet und die Wohnungszähler nur zur Kostenverteilung benutzt, wie z. B. auch bei Heizkostenverteilern (AG Dortmund DWW 92, 180) ⇨ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

Dieses Verfahren ist zulässig bei Messdifferenzen bis zu 20% (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Salzgitter WuM 96, 285). Bei größeren Abweichungen spricht alles für »ungeklärte« Wasserverluste oder -entnahmen (z. B. einen Wasserrohrbruch), die der Vermieter selbst tragen muss. Wird die 20%-Grenze überschritten, muss der Vermieter nach den Wohnungszählern abrechnen (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Hamburg WuM 2000, 213; AG Münster WuM 2000, 152; AG Salzgitter WuM 96, 285).

Fällt ein Wohnungswasserzähler aus oder ist eine Wohnung nicht mit Wasserzählern ausgestattet, darf der Vermieter deshalb auch nicht einfach die Differenz zwischen Hauptwasserzähler und der Summe der Wohnungswasserzähler auf diese Wohnung verteilen. Er muss auch hier die üblicherweise auftretende Restdifferenz zwischen den Zählern berücksichtigen und anteilig auf alle Mieter des Hauses umlegen.

Getrennte Berechnung für gewerbliche Mieter: Sind im Haus auch gewerbliche Mieter ansässig, verursachen sie häufig höhere Betriebskosten. Für Gewerberäume sind im Allgemeinen höhere Versicherungsprämien zu entrichten, es wird unter Umständen mehr Wasser ver-

braucht oder mehr Müll produziert. Die Gerichte haben deshalb überwiegend geurteilt, dass der Vermieter die Betriebskosten für Wohnungen und Gewerbe getrennt berechnen muss. Der BGH hat jedoch entschieden, dass eine Aufteilung nur geboten ist, wenn die Kosten zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung für die Wohnungsmieter führen. Der Vermieter muss die Betriebskosten nicht getrennt umlegen, wenn den Wohnungsmietern dadurch keine erheblichen Nachteile entstehen **(BGH WuM 2006, 200)**. Für die Wohnungsmieter ergeben sich z. B. keine Nachteile, wenn im Gebäude ein Job-Center und ein Café ansässig sind. Die Entscheidung des BGH bringt letztlich keine Klarheit. Im Einzelfall muss darüber gestritten werden, ob eine erhebliche Mehrbelastung für die Wohnungsmieter besteht. Bei der Grundsteuer kann der Mieter keine getrennte Berechnung der Kosten verlangen **(BGH WuM 2017, 399)**.

Der BGH hat unverständlicherweise entschieden, dass die Beweislast nicht den Vermieter, sondern zunächst den Mieter trifft **(BGH WuM 2010, 627; WuM 2006, 684)**. Das bedeutet, dass der Mieter eine erhebliche Mehrbelastung nach Möglichkeit belegen muss. Hat der Vermieter keinen Abzug für gewerbliche Mieter vorgenommen, sollten die Wohnungsmieter das nicht ohne weiteres akzeptieren, sondern nach den konkreten Zahlen für die Gewerbemieter fragen oder sich die Belege vom Vermieter vorlegen lassen. Das betrifft vor allem die Hausversicherungen, aber auch andere Kostenarten.

Eine getrennte Berechnung ist immer geboten, wenn sie im Mietvertrag vereinbart ist. Bei Sozialwohnungen (⇨ SOZIALMIETE) ist eine Kostentrennung vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 NMV). Außerdem muss der Vermieter eine getrennte Berechnung erstellen, wenn sich auf dem Grundstück ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE befinden, die nicht an alle Mieter vermietet sind. Es versteht sich von selbst, dass Betriebskosten, die (anteilig) für Stellplätze anfallen, nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden können, die keinen Stellplatz nutzen **(BGH WuM 2012, 98)**. Auch wenn einige Stellflächen fremdvermietet sind, müssen die Betriebskosten reduziert werden (LG Itzehoe ZMR 2010, 690).

Wirtschaftseinheit

Werden die Betriebskosten für mehrere Gebäude oder Hauseingänge zusammengefasst und gemeinsam abgerechnet, spricht man von einer Wirtschaftseinheit. Der Vermieter kann eine Wirtschaftseinheit auch für einzelne Betriebskosten bilden, z. B. nur für die Hauswart- oder die Gartenpflegekosten. Viele Großvermieter verfahren auf diese Weise, um die Verwaltung zu vereinfachen und den Arbeitsaufwand für die Erstellung

der Abrechnung zu verringern. Diese Abrechnungsmethode ist jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft. Die Voraussetzungen dazu sind unterschiedlich, je nachdem, ob es sich um freifinanzierte oder aber um öffentlich geförderte Wohnungen handelt.

Bei **öffentlich geförderten Wohnungen** (⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG) ist eine Wirtschaftseinheit eine Mehrheit von Gebäuden, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll **(KG Berlin RE WuM 87, 181)**.

Wichtig: Ob eine Wirtschaftseinheit vorliegt oder nicht, hängt nicht vom Belieben des Vermieters ab. Der Vermieter muss nämlich bei einer Wirtschaftseinheit entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlegen und genehmigt bekommen. Außerdem: Eigentümer und Vermieter der Wirtschaftseinheit müssen identisch sein. Gehören die Wohnungen zweier nebeneinanderliegender Häuser einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern (Wohnungseigentum), kann keine Wirtschaftseinheit gebildet werden **(KG Berlin RE WuM 87, 181)**.

Bei **freifinanzierten Wohnungen** darf der Vermieter mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen, sofern sich aus dem Mietvertrag nichts Gegenteiliges ergibt **(BGH WuM 2010, 742)**.

Anders als bei öffentlich geförderten Wohnungen ist nach dieser Entscheidung keine Identität zwischen Eigentümer und Vermieter erforderlich; es genügen vielmehr folgende Voraussetzungen:

- Die Gebäude müssen einheitlich verwaltet werden. Dazu genügt es nicht, wenn der Vermieter von acht baugleichen Reihenhäusern nur zwei verwaltet (AG Dortmund WuM 2018, 44).

- Die Gebäude müssen in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen, unmittelbare Nachbarschaft ist aber nicht erforderlich. Mietshäuser, die weit voneinander entfernt oder sogar über die gesamte Stadt verteilt sind, darf ein Vermieter keinesfalls gemeinsam abrechnen.

- Es dürfen bei den Gebäuden keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen. Bautechnischer Stand, Ausstattung, Nutzungsart müssen gleich sein und die Wohnungen einen vergleichbaren Zuschnitt haben **(BGH WuM 2010, 742)**. Gebäude mit reiner Wohnnutzung dürfen nicht zusammengefasst werden mit Gebäuden, die als Büros, Arztpraxen, Läden, Gastronomie oder Hotels genutzt werden (AG Nürnberg

WuM 2017, 206). Es schadet hingegen nicht, wenn einzelne Räume im Mietobjekt an gewerbliche Betriebe vermietet sind.

In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter angeben, dass er mehrere Gebäude oder Hauseingänge zusammen abrechnet. Dazu genügt es z.B., wenn er die einzelnen Gebäude mit Hausnummern bezeichnet **(BGH WuM 2010, 493).**

Vorauszahlung und Abrechnung ⇨ HEIZKOSTEN
Zu Vorauszahlungen auf die Nebenkosten ist der Mieter nur bei ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag verpflichtet (AG Köln WuM 82, 307).

Wichtig: Bei Vertragsabschluss kann der Mieter nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass der Vermieter die Vorauszahlungen nach den tatsächlich anfallenden Betriebskosten festlegt **(BGH WuM 2004, 201; OLG Dresden RE WuM 2004, 83; OLG Stuttgart RE WuM 82, 272)**. Das bedeutet: Der Vermieter darf eine unrealistisch niedrige Vorauszahlung vereinbaren. Er kann sogar ganz auf eine Vorauszahlung verzichten. Hat der Vermieter den Mieter jedoch über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten **arglistig getäuscht**, kann der Mieter fristlos kündigen (LG Hamburg ZMR 2003, 683). In bestimmten Fällen kann der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet sein. Das ist denkbar,

- wenn er ausdrücklich zugesichert hat, dass die Vorauszahlungen ausreichen, oder
- wenn er den Betrag bewusst zu niedrig angesetzt hat, um eine günstige Miete vorzuspiegeln (**BGH WuM 2004, 201**; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 604; LG München II ZMR 2002, 758; LG Berlin ZMR 99, 637; LG Karlsruhe WuM 98, 479).

Schadensersatz in Höhe der verlangten Nachzahlung für die Betriebskosten steht dem Mieter jedoch nur in Ausnahmefällen zu. Dazu muss er nachweisen, dass ihm ein finanzieller Schaden entstanden ist **(OLG Dresden RE WuM 2004, 83;** LG Berlin GE 2019, 667). Davon ist auszugehen, wenn der Mieter eine vergleichbare Wohnung erheblich günstiger hätte anmieten können oder wenn er sich die Wohnung wegen der hohen Betriebskosten nicht leisten kann und ihm zu wenig Geld zur Lebensführung zur Verfügung steht.

Wichtig: Dem Mieter ist zu empfehlen, sich vor dem Abschluss des Mietvertrages die letzte Abrechnung für diese Wohnung zeigen oder sich schriftlich bestätigen zu lassen, dass die festgelegten Vorauszahlungen in etwa ausreichen, um die Kosten zu decken.

Achtung: Die Vorauszahlungen sind Teil der ⇨ MIETE. Ist der Mieter mit den Vorauszahlungen in Höhe von mehr als einer Monatsmiete in Rückstand, kann der Vermieter eine ⇨ KÜNDIGUNG aussprechen **(BGH 2012, 682).**

Abrechnungszeitraum

Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Jährlich bedeutet, dass der Abrechnungszeitraum ein Jahr betragen muss. Meistens entspricht er dem Kalenderjahr. Der Vermieter kann aber auch eine andere Abrechnungsperiode wählen, etwa vom 1. Juli bis 30. Juni. Möglich sind auch unterschiedliche Abrechnungszeiträume für die ⇨ HEIZKOSTEN und die »kalten« Betriebskosten **(BGH WuM 2008, 404).** Ein längerer Zeitraum als ein Jahr ist grundsätzlich nicht zulässig (LG Gießen ZMR 2009, 189; LG Leipzig WuM 2004, 481). Aber auch eine kürzere Zeit, z. B. 7 Monate, ist nur in Ausnahmefällen erlaubt (AG Dortmund NZM 2004, 96). Der BGH hat eine Ausnahme zugelassen, wenn sich die Änderung auf eine Abrechnungsperiode beschränkt und für den Mieter nicht nachteilig ist, z. B. wenn der Vermieter künftig nach dem Kalenderjahr abrechnen will. Zulässig ist das aber nur, wenn der Mieter ausdrücklich zustimmt **(BGH WuM 2011, 511).**

Der Vermieter muss einzelne Kosten dem betroffenen Abrechnungszeitraum zuordnen. Die Zuordnung zu dem richtigen Zeitraum richtet sich danach, wann die berechnete Leistung erbracht worden ist, und nicht danach, wann der Vermieter die Rechnung bekommen oder bezahlt hat. Trifft in 2020 eine Rechnung oder ein Gebührenbescheid für das Jahr 2019 ein, muss der Vermieter die Kosten dem Abrechnungszeitraum 2019 zuordnen. Das nennt man **»Leistungsprinzip«.**

Eine andere Abrechnungsmethode wird vor allem bei der Abrechnung von Eigentumswohnungen angewandt. Hier kommt es darauf an, wann eine Rechnung oder ein Bescheid eingetroffen ist oder bezahlt wurde **(Abflussprinzip).** Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter auch nach diesem Prinzip verfahren darf **(BGH WuM 2008, 285; BGH WuM 2008, 223).** In eine Abrechnung kann er alles aufnehmen, was er in diesem Zeitraum bezahlt hat, auch wenn die Rechnungen einen anderen Zeitraum betreffen. Diese Verfahrensweise kann für Mieter, die im Abrechnungszeitraum ein- oder ausgezogen sind, erheblich höhere Betriebskosten zur Folge haben. Die Anwendung des Abflussprinzips verstößt dann womöglich gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (LG Heidelberg ZMR 2020, 751). Bei der Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch darf hingegen nicht nach diesem Prinzip verfahren werden. Wegen der zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung gilt aus-

schließlich das Leistungsprinzip **(BGH WuM 2012, 143)**. Bei der Abrechnung der »kalten« Betriebskosten darf der Vermieter die beiden Prinzipien nicht miteinander vermischen, weil dies dem Mieter die Überprüfung der Abrechnung wesentlich erschweren würde (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2010, 613; **a.A.** LG Berlin WuM 2019, 377).

Ordnungsgemäße Abrechnung

Bei der Gestaltung der Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter weitgehend freie Hand. Sie muss aber gewisse Mindestanforderungen erfüllen **(BGH WuM 82, 207)**. So wie bei einer Kündigung ⇨ KÜNDIGUNGSFORM oder bei einer ⇨ MIETERHÖHUNG muss der Vermieter bestimmte **Formalien** beachten. Die Abrechnung muss die Betriebskosten einzeln aufführen und für jede Kostenart den Gesamtbetrag nennen. Der Anteil des Mieters ist zu berechnen. Der Mieter muss der Abrechnung entnehmen können, mit welchem Verteilerschlüssel die einzelnen Kostenpositionen auf ihn umgelegt wurden **(BGH WuM 2009, 42)**. Allgemein gebräuchliche Umlagemaßstäbe müssen aber nicht erklärt sein. Bei Miteigentumsanteilen, Personenzahl, Wohnfläche und Wohneinheiten genügt es, wenn die Gesamteinheiten und der auf die Wohnung entfallende Anteil angegeben sind, z.B. Personenzahl im Haus: 24, Bewohner in der Wohnung: 2. Auch die Angabe einer »krummen« Personenzahl ist zulässig, z.B. »21,42« **(BGH WuM 2011, 367)**. Der Vermieter muss in der Abrechnung nicht erklären, wie er die Gesamtpersonenzahl ermittelt hat **(BGH WuM 2010, 683)**. Auch die Angabe »Personenmonate« ist nach Auffassung des BGH allgemein verständlich und muss nicht erläutert werden **(BGH WuM 2014, 722)**.

Die vom Mieter im Abrechnungsjahr gezahlten Vorauszahlungen sind abzuziehen. Außerdem muss die Abrechnung klar und verständlich sein, sodass auch ein mit der Materie nicht näher Vertrauter nachvollziehen kann, wie die Kosten berechnet wurden. Ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter muss in der Lage sein, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Sind diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Abrechnung formell unwirksam. Sie ist dann sozusagen nicht existent. Ein ausgewiesener Nachzahlungsbetrag steht dem Vermieter nicht zu. Er muss erst eine neue Abrechnung erstellen. Nach dem BGH kann eine Abrechnung aber auch nur teilweise unwirksam sein. Sind nur einzelne Betriebskosten betroffen, bleibt die Abrechnung im Übrigen wirksam, wenn die Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können **(BGH WuM 2007, 196)**.

Davon zu unterscheiden ist ein **inhaltlicher Fehler**. Erfüllt die Betriebskostenabrechnung die genannten Mindestanforderungen, ist damit

noch nicht gesagt, dass alles korrekt in Rechnung gestellt wurde. Ein inhaltlicher Fehler liegt z.B. vor, wenn bestimmte Kosten gar nicht angefallen oder falsch berechnet sind. Solche Fehler kann der Vermieter korrigieren. Der Unterschied zwischen einem formellen und einem inhaltlichen Fehler ist vor allem von Bedeutung, wenn die Jahresfrist für die Vorlage der Abrechnung abgelaufen ist. Ist die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß, kann der Vermieter nach Fristablauf keine neue Abrechnung erstellen. Einen inhaltlichen Fehler kann er auch nach Ablauf der Jahresfrist – eingeschränkt – korrigieren (**BGH WuM 2009, 42**; siehe S. 76 – Bis wann muss abgerechnet werden?).

Der BGH hat mehrfach entschieden, dass an die Formalien keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen:

■ In der Abrechnung muss nicht angegeben sein, dass der Vermieter bei einzelnen Nebenkosten etwas abgezogen hat (**BGH WuM 2016, 170**). Der Mieter kann also anhand der Abrechnung nicht immer ersehen, ob z.B. bei den Hausmeisterkosten die gesetzlich vorgeschriebenen Abzüge für Verwaltungs- und Reparaturarbeiten vorgenommen wurden. Dazu muss er beim Vermieter nachfragen oder die Belege einsehen.

■ Nicht vorgeschrieben ist, dass zu den einzelnen Positionen die jeweiligen Einzelkosten mit Rechnungsdatum aufgenommen werden. Eine Zusammenfassung der entsprechenden Einzelkosten, die zu einer Kostenart gehören, reicht aus (**OLG Brandenburg RE WuM 99, 107; KG Berlin RE WuM 98, 474**).

■ Die Abrechnung nach einem nicht vereinbarten Verteilerschlüssel ist nur ein inhaltlicher, kein formeller Fehler (**BGH WuM 2005, 61, BGH WuM 2005, 200**). Das betrifft z.B. den Fall, dass der Vermieter die Betriebskosten nach Wohnfläche verteilt hat, obwohl nach dem Mietvertrag die Umlage nach Miteigentumsanteilen vereinbart ist.

■ Enthält die Abrechnung andere Flächenangaben als in den Vorjahren, ist eine fehlende Erläuterung hierzu kein formeller Mangel. Der Vermieter muss die Abweichung aber auf Nachfrage des Mieters erläutern (**BGH WuM 2008, 407**).

■ Das Gleiche gilt für einen nicht nachzuvollziehenden starken Kostenanstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Abrechnung ist nicht aus formellen Gründen fehlerhaft, weil sie keine Erklärung hierzu enthält. Auch diese Ungereimtheit muss der Vermieter aber erklären, wenn der Mieter das verlangt (**BGH WuM 2008, 407**). Vgl. S. 73 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Kontrollrecht des Mieters
Der Mieter darf zur Überprüfung die Originalbelege in den Büroräumen des Vermieters bzw. seines Verwalters einsehen **(BGH WuM 2022, 154)**. Die Abrechnungsunterlagen sind am Ort der Mietwohnung vorzulegen (LG Hanau und LG Hannover WuM 85, 346; AG Wiesbaden WuM 2001, 361). Bei Wohnungsunternehmen mit überregionalen Wohnungsbeständen kann der Mieter die Einsicht in die Belege in den Räumen der örtlich zuständigen Verwaltung verlangen. Der Mieter kann eine Person seines Vertrauens hinzuziehen, z. B. den Berater des Mietervereins (AG Hamburg WuM 91, 282; AG Schöneberg MM 89, 362). Er kann die beauftragte Person auch zur Belegeinsicht bevollmächtigen. Verweigert der Vermieter die Einsichtnahme, kann der Mieter eine eventuelle Nachzahlung ablehnen, die Abrechnung ist nicht fällig **(BGH WuM 2012, 276)**.

Der Mieter hat das Recht, alle notwendigen Unterlagen einzusehen. Dazu gehören nicht nur die Rechnungen, sondern auch die Zahlungsbelege **(BGH WuM 2021, 104)**, der Hauswartvertrag (AG Siegburg WuM 91, 598) und die Verbrauchswerte aller anderen Wohnungen im Gebäude **(BGH WuM 2018, 288)**. Der Vermieter darf das nicht mit dem Argument des Datenschutzes verweigern. Die Interessen des Mieters an der Prüfung der Abrechnung haben Vorrang (LG Berlin WuM 2014, 28; LG Potsdam WuM 2011, 631; AG Münster WuM 2000, 198).

Achtung: Wer die Abrechnung beanstanden will, darf sich nicht auf allgemeine Aussagen beschränken. Nicht reagieren muss der Vermieter auf Bemerkungen wie: »Die Kosten erscheinen zu hoch!« oder: »Das kann nicht stimmen!« Der Mieter muss im Einzelnen geltend machen, was zu bemängeln ist. Dazu muss er gegebenenfalls zunächst die Belege beim Vermieter einsehen **(BGH NJW 2015, 855**; OLG Düsseldorf GE 2011, 1616; LG Frankfurt/M. ZMR 2015, 307; LG Karlsruhe NZM 2014, 388). Eine Pflicht zur Prüfung der Belege besteht jedoch nicht, wenn ein Fehler bereits aus der Abrechnung klar zu ersehen ist (LG Hamburg WuM 2018, 88) oder wenn sich den Unterlagen des Vermieters Genaueres nicht entnehmen ließ.

Der **BGH** hat entschieden, dass der Mieter grundsätzlich **keinen Anspruch auf Zusendung von Fotokopien** der Abrechnungsbelege geltend machen kann **(WuM 2006, 200)**. Nur der Mieter einer Sozialwohnung (⇨ SOZIALMIETE) kann die Zusendung von Ablichtungen verlangen. Das steht ausdrücklich im Gesetz (§ 29 Abs. 2 NMV).

Der Deutsche Mieterbund hält das Urteil für falsch. Es schränkt die Kontrollmöglichkeiten stark ein. Der Mieter muss sich in die Büroräume des Vermieters begeben und kann nur dort die Belege, Rechnungen und

Gebührenbescheide überprüfen. Zu einer eingehenden Überprüfung ist er oft nicht in der Lage, weil ihm die Fachkenntnisse fehlen. Übersendung von Kopien der Belege kann er aber auch nicht verlangen, wenn er sie durch den Mieterverein überprüfen lassen will (LG Zwickau WuM 2003, 271; LG Gera WuM 2003, 457; AG Bremen WuM 2005,129).

Empfehlung: Mieter sollten den Vermieter fragen, ob er trotz fehlender Verpflichtung bereit ist, einzelne Belege gegen Kostenersatz zu kopieren und zuzusenden. Vermieter, die von der Richtigkeit der Abrechnung überzeugt sind, werden hierzu eher bereit sein als Vermieter, die etwas zu verbergen haben. Weigert sich der Vermieter, besteht erst recht Anlass zur näheren Überprüfung vor Ort. Dabei kann der Mieter einzelne Belege z. B. fotografieren. Das darf der Vermieter ihm nicht verbieten (LG Potsdam WuM 2011, 631; AG München NJW 2010, 78).

Ausnahmen: Der Mieter kann die Zusendung von Kopien verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Davon ist auszugehen, wenn die Mietwohnung vom Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung zu weit entfernt ist (LG Freiburg NJW-RR 2011, 1096; LG Hamburg WuM 2000, 197; LG Frankfurt/M. WuM 99, 576). Für zumutbar gehalten werden Entfernungen bis ca. 30 km (AG Halle/Saale WuM 2014, 337). Liegen die Räume des Vermieters im selben Ort, besteht in der Regel kein Recht auf Zusendung von Kopien (LG Frankfurt/M. ZMR 2015, 307). Anders verhält es sich aber, wenn der Mieter bereits in eine andere Stadt umgezogen oder länger abwesend ist, etwa wegen eines studienbedingten Auslandsaufenthalts **(BGH WuM 2010, 363; WuM 2010, 296)**. Dem Mieter kann die Einsichtnahme vor Ort außerdem nicht zugemutet werden, wenn er mit dem Vermieter heillos zerstritten ist (OLG Düsseldorf GuT 2006, 233; AG Bergisch-Gladbach ZMR 2012, 198). Weitere Ausnahmen bestehen, wenn der Mieter schwer erkrankt ist, wenn er an einer Geh- oder Sehbehinderung oder einer anderen erheblichen Beeinträchtigung leidet (LG Berlin NJW 2014, 2593; AG Dortmund WuM 2011, 631).

Weigert sich der Vermieter trotzdem, Kopien zu schicken, darf der Mieter eine geforderte Nachzahlung aus der Abrechnung so lange einbehalten **(BGH WuM 2010, 630; WuM 2010, 296)**.

Stehen dem Mieter Ablichtungen zu, muss er die Kosten für das Kopieren erstatten. Angemessen sind 25 Cent je Kopie (AG Pinneberg ZMR 2004, 595; AG Delmenhorst WuM 2003, 657; AG Aachen WuM 2003, 220). Übersendet der Vermieter ungefragt Belegkopien, kann er keinen Kostenersatz verlangen (AG Bingen WuM 2016, 217).

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
Bei der Entstehung und Erhöhung von Betriebskosten muss der Vermieter ein wirtschaftlich vernünftiges Maß anlegen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist gesetzlich ausdrücklich festgeschrieben. Der Vermieter ist zum sparsamen Umgang mit dem erhaltenen Geld verpflichtet. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit erlangt unter anderem in folgenden Fällen Bedeutung:

■ Betriebskosten sind der Art nach nicht gerechtfertigt. Zum Beispiel eine Versicherung gegen Erdbeben in einer Gegend, in der mit solchen nicht zu rechnen ist, oder ein Wartungsvertrag für eine Türschließanlage (AG Schöneberg MM 98, 354).

■ Der Umfang der Betriebskosten ist nicht gerechtfertigt. Beispiele: Eine volle Hausmeisterstelle für eine kleine Wohneinheit, zu viele Müllbehälter (AG Münster WuM 2001, 46; AG Danneberg WuM 2000, 379), Hausreinigung dreimal wöchentlich (LG Hamburg NZM 2001, 806), eine aufwändige Beleuchtungsanlage (LG Berlin GE 92, 989).

■ Die Kosten sind zu hoch. Zum Beispiel ein überhöhtes Gehalt für den Hausmeister oder die Reinigungskraft oder Wartungskosten, die verglichen mit den Preisen anderer Firmen wesentlich höher liegen, etwa für die Warmwassergeräte (AG Köln WuM 99, 466) oder für elektronische Heizkostenverteiler (LG Köln NZM 2005, 453; LG Berlin WuM 2004, 340). Häufig sind auch die laufenden Kosten für Wärmezähler überteuert ⇨ HEIZKOSTEN – Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

Der Vermieter hat darauf zu achten, dass er preisgünstig einkauft, und hat Preisvergleiche anzustellen. Dabei muss er aber nicht unbedingt den Anbieter mit dem niedrigsten Preis wählen (LG Itzehoe WuM 85, 398). Bei seiner Entscheidung kann er auch andere Gesichtspunkte berücksichtigen, zum Beispiel die Zuverlässigkeit des jeweiligen Unternehmens, die Qualität der Arbeit oder Dienstleistung.

Nach Auffassung einiger Gerichte ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit überschritten, wenn der Preis 20% höher liegt als die üblichen Kosten (AG Köln WuM 2001, 515; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 98, 1465).

■ Erhebliche Kostensteigerung. Ein steiler Kostenanstieg gegenüber den Vorjahren widerspricht in der Regel ebenfalls dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Das lässt sich durch einen Vergleich mit den vergangenen Abrechnungen leicht feststellen. Der Vermieter muss die Abweichung auf Nachfrage des Mieters erläutern **(BGH WuM 2008, 407)**. Der

Mieter sollte den Vermieter deshalb auffordern, die Gründe anzugeben, wenn z. B. die Allgemeinstromkosten (AG Brühl WuM 91, 121), die Versicherungskosten (AG Mönchengladbach-Rheydt WuM 2007, 128) oder die Hausmeisterkosten (KG Berlin NZM 2006, 294; LG Kiel WuM 96, 628) wesentlich höher sind als das letzte Mal. Gibt der Vermieter für die kräftig gestiegenen Kosten keine einleuchtende Erklärung an, muss er die Mehrkosten selbst tragen (LG Hamburg NZM 2001, 806; LG Düsseldorf DWW 95, 286; AG Köln WuM 99, 221). Von einem starken Anstieg ist in der Regel auszugehen, wenn die Erhöhung mehr als 10% ausmacht (KG Berlin NZM 2006, 294).

Im Allgemeinen gilt: Der Vermieter darf nur Kosten abrechnen, die bei einer »ordnungsgemäßen Geschäftsführung« gerechtfertigt wären. Übermäßige Kosten hat der Vermieter selbst zu tragen. Die Betriebskostenabrechnung muss um die entsprechenden Beträge gekürzt werden.

Einschaltung eines Tochterunternehmens: Viele große private Wohnungsunternehmen gründen eigene Unternehmen, denen sie Aufgaben wie Hausmeisterdienste, Reinigungsarbeiten, Winterdienst sowie Pflege der Grünflächen und Außenanlagen übertragen. Auch beim ⇨ CONTRACTING wird das so gehandhabt. Diese Form der Organisation ist zwar nicht von vornherein unzulässig. Das führt tendenziell zu höheren Kosten für die Mieter. Hier gilt es, ganz genau hinzuschauen! Folgendes ist zu beachten:

- Der Vermieter muss Belege vorweisen können, die nachvollziehbar dokumentieren, wie die Kosten für das abgerechnete Gebäude zustande gekommen sind und verteilt wurden. Lassen sich die abgerechneten Kosten nicht durch entsprechende Unterlagen belegen, besteht für die betreffenden Betriebskosten keine Zahlungspflicht (AG Leipzig ZMR 2020, 127; AG Bremen WuM 2019, 607).

- Der Vermieter hat alle seine Tochterunternehmen betreffenden Belege vorzulegen. Dazu zählen der mit dem Unternehmen abgeschlossene Vertrag, Rechnungen, Zahlungsbelege und andere Unterlagen. Hat die Tochtergesellschaft ihrerseits ein Unternehmen beauftragt, muss der Vermieter in diese Rechnungen und sonstigen Belege keine Einsicht gewähren. Eine Ausnahme besteht, wenn der Vermieter mit seiner Tochtergesellschaft nur die Erstattung der Kosten – ohne Gewinnanteil – vereinbart hat **(BGH WuM 2022, 26)**.

- Der Vermieter muss belegen können, dass z. B. der beauftragte Hauswart, die Reinigungskraft oder der Gartenbetrieb die übertragenen Aufgaben tatsächlich erledigt hat (AG Gelsenkirchen WuM 2020, 151).

■ Die Kosten dürfen nicht erheblich über dem liegen, was andere Anbieter am Markt für Contracting, Hauswarttätigkeiten, Pflege von Außen- und Grünanlagen, Reinigung oder Winterdienst etc. berechnen würden. Die berechneten Betriebskosten sind ggf. auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Beweislast: Anders als bei einem starken Kostenanstieg genügt es nicht, wenn der Mieter lediglich auf zu hohe Kosten hinweist. Nach dem BGH muss er, und nicht der Vermieter, zunächst den Nachweis erbringen, dass die Kosten überhöht sind **(BGH NZM 2015, 132; WuM 2011, 513; WuM 2007, 393)**. Dazu kann er z. B. das Vergleichsangebot eines anderen Anbieters vorlegen. Außerdem mutet der BGH dem Mieter zu, die Belege einzusehen, um sich gegebenenfalls Klarheit über die Ursache der überhöhten Kosten zu verschaffen. Hält der Mieter also z. B. die Müllgebühren für zu hoch, sollte er zunächst den Gebührenbescheid und die Rechnungen kontrollieren.

Betriebskostenspiegel

Anhaltspunkte über die Höhe der angemessenen Kosten gibt der DMB-Betriebskostenspiegel. Diese Übersicht enthält Durchschnittswerte für die einzelnen Betriebskosten. Daran können sich die Mietparteien, ähnlich wie an einem Mietspiegel, orientieren. Der aktuelle Betriebskostenspiegel ist kostenfrei erhältlich unter www.mieterbund.de.

Weil die Betriebskosten einen großen Teil der Miete ausmachen und auch künftig starke Kostensteigerungen zu erwarten sind, ist es wichtig, eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Der Betriebskostenspiegel basiert auf mehr als 10 Millionen Quadratmetern Mietwohnfläche. Er wird jährlich aktualisiert. Darüber hinaus gibt es Durchschnittszahlen für die einzelnen Bundesländer und für einzelne Städte. **Wichtig:** Der Betriebskostenspiegel für Deutschland ist ein Transparenz-, kein formales Rechtsinstrument. Er hilft den Mietvertragsparteien, den Gerichten und den Behörden vor allem bei der Aufdeckung von Kosten-Ausreißern.

Die wichtigsten Vorteile des Betriebskostenspiegels sind:

■ Die Mieter können mit einem Blick erkennen, ob die einzelnen Kosten der Höhe nach plausibel sind.

■ Wohnungssuchende können vor Abschluss eines Mietvertrags erkennen, ob die vorgegebenen Vorauszahlungen der Höhe nach angemessen sind. Außerdem erhalten sie Informationen, mit welcher Gesamtmietbelastung tatsächlich zu rechnen ist.

■ Bei der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen bieten Betriebs-

kostenspiegel Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen.

■ Vermieter haben die Chance, vergleichsweise hohe Ausgaben für einzelne Betriebskostenarten zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Kostensenkung einzuleiten.

Wichtig: Mithilfe des Betriebskostenspiegels lassen sich keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder einzelner Kostenhöhen durchführen. Der BGH hat ausdrücklich gesagt, dass sich überhöhte Betriebskosten nicht allein durch einen Vergleich mit einem überregionalen Betriebskostenspiegel belegen lassen **(BGH WuM 2011, 513).** Abweichungen von den Durchschnittswerten können aber für den Mieter oder den Mieterverein Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer unter die Lupe zu nehmen. Das gilt unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit erst recht, wenn der obere – kritische – Grenzwert überschritten wird. Dann sollten beim Vermieter zusätzliche Erläuterungen und Erklärungen eingeholt oder Einblick in die Originalbelege gefordert werden.

Bis wann muss abgerechnet werden?
Der Vermieter muss die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen. Diese Frist ist eine **Ausschlussfrist**. Das bedeutet: Hat der Vermieter nicht innerhalb von 12 Monaten abgerechnet, kann er nichts mehr nachfordern. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter vor Ablauf der Ausschlussfrist erklärt hat, dass er zahlen werde **(BGH WuM 2008, 351).** Hat der Mieter seine monatlichen Vorauszahlungen (teilweise) nicht gezahlt, kann der Vermieter nach Vorlage der Abrechnung noch die Betriebskosten bis zur Höhe der geschuldeten Vorauszahlungsbeträge verlangen **(BGH WuM 2007, 700).**

In einigen Mietverhältnissen bestehen für die ⇨ HEIZKOSTEN und die »kalten« Betriebskosten unterschiedliche Abrechnungszeiträume. Die Abrechnungsfrist beginnt dann mit dem Ende des Abrechnungszeitraums für die »kalten« Betriebskosten zu laufen **(BGH WuM 2008, 404).** Meistens ist das das Jahresende. Dafür gibt es jedoch eine nicht selten anzutreffende Ausnahme: Für die »kalten« Betriebskosten und die Heizkosten ist jeweils ein eigener Vorauszahlungsbetrag und eine getrennte Abrechnung vereinbart. Dann muss der Vermieter über die Heizkosten und die »kalten« Betriebskosten getrennt abrechnen. Daraus ergeben sich auch unterschiedliche Fristen.

Hat der Vermieter die Verspätung nicht verschuldet, darf er ausnahmsweise nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch abrechnen. Deshalb kann der Vermieter eine von der Gemeinde erklärte rückwirkende Erhöhung

der Grundsteuer nachträglich umlegen, auch wenn die ursprüngliche Abrechnung für das betroffene Abrechnungsjahr schon einige Zeit zurückliegt. Der Mieter kann nicht einwenden, dass der Anspruch verjährt ist **(BGH WuM 2013, 108)**. Der Vermieter muss die Abrechnung spätestens innerhalb von drei Monaten nachholen, nachdem das Abrechnungshindernis weggefallen ist **(BGH WuM 2006, 516)**. Für Nachlässigkeiten seiner Abrechnungsfirma oder Verwaltung muss er jedoch einstehen. Auch Verzögerungen auf dem Postweg entlasten den Vermieter nicht **(BGH WuM 2009, 236)**. Hat er die Betriebskostenabrechnung kurz vor Weihnachten abgesandt, trifft sie aber erst Anfang des neuen Jahres beim Mieter ein, kann er nichts mehr nachfordern.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung benötigt die Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft als Grundlage für die Abrechnung gegenüber seinem Mieter. Er kann sich aber nicht darauf berufen, dass der Verwalter sie zu spät erstellt hat. Nur wenn er nachweist, dass er den Verwalter der Eigentümergemeinschaft vergeblich zur Vorlage der Abrechnung aufgefordert hat, ist er entschuldigt **(BGH WuM 2017, 138)**.

Achtung: Der Auszug des Mieters ändert an den Fristen nichts. Die Ausschlussfrist beginnt immer erst mit Ende der Abrechnungsperiode zu laufen. Beispiel: Der Mieter zieht im Januar aus. Der Abrechnungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr. Der Mieter muss sich unter Umständen bis zum Ende des folgenden Jahres gedulden, bevor er die Abrechnung erhält.

Solange die Ausschlussfrist noch nicht abgelaufen ist, kann der Vermieter die Abrechnung zulasten des Mieters korrigieren. Das gilt auch, wenn er ein berechnetes Guthaben bereits ausgezahlt hat **(BGH WuM 2011, 108)**.

Legt der Vermieter die Abrechnung rechtzeitig vor, ist sie aber nicht ordnungsgemäß erstellt, greift die Ausschlussfrist trotzdem durch. Schwerwiegende Fehler führen dazu, dass die Abrechnung gar nicht wirksam ist (siehe oben – Ordnungsgemäße Abrechnung). Hat der Vermieter die notwendigen Formalien nicht eingehalten, muss er erst eine neue Abrechnung vorlegen. Das geht aber nur, wenn die Jahresabrechnungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Danach kann er keine neue Abrechnung mehr erstellen **(BGH WuM 2008, 352)**. Inhaltliche Fehler kann er hingegen auch nach Fristablauf korrigieren. Das gilt z. B. für Rechenfehler oder »Zahlendreher« (AG Witten ZMR 2005, 209).

Aber: Verbessert der Vermieter den Fehler erst nach Fristablauf, darf das den Mieter nicht benachteiligen. Der Vermieter kann den ursprüng-

lich ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag zwar weiterhin fordern. Ergibt sich nach der Neuberechnung aber eine höhere Nachzahlung, steht der Mehrbetrag dem Vermieter nicht zu. Stellt sich nach Ablauf der Jahresfrist z. B. heraus, dass der Vermieter eine Einzelrechnung »vergessen« hat, kann er diesen Betrag deshalb nicht nachfordern. Generell gilt: Der Vermieter kann das Ergebnis der Abrechnung nach Fristablauf nicht mehr zuungunsten des Mieters ändern. Weist die Abrechnung ein Guthaben für den Mieter aus, darf es nicht verringert werden **(BGH WuM 2008, 150; WuM 2005, 61)**. Ein bereits an den Mieter ausgezahltes Guthaben kann der Vermieter nicht zurückfordern **(BGH WuM 2011, 42)**.

Achtung: Zahlt der Mieter einen geforderten Nachzahlungsbetrag, obwohl der Vermieter die Jahresfrist nicht beachtet hat, steht dem Vermieter das Geld grundsätzlich nicht zu. Der Vermieter ist »ungerechtfertigt bereichert«. Er muss den Betrag erstatten, wenn der Mieter in Unkenntnis der Ausschlussfrist gezahlt hat **(BGH WuM 2006, 150)**.

Wichtig: Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters. Der Mieter kann auch nach Ablauf der 12 Monate noch verlangen, dass der Vermieter eine Abrechnung vorlegt. Dazu wird der Mieter immer dann Anlass haben, wenn die Abrechnung vermutlich ein Guthaben zu seinen Gunsten ergibt. Nach Ablauf der Ausschlussfrist ist der Vermieter mit der Erteilung der Betriebskostenabrechnung in ⇨ VERZUG. Diese Grundsätze betreffen auch die Heizkostenabrechnung (⇨ HEIZKOSTEN), da sie Teil der Betriebskostenabrechnung ist.

Was tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?
Ist die 12-Monatsfrist abgelaufen, kann der Mieter den Vermieter auffordern, die Abrechnung vorzulegen. Reagiert der Vermieter nicht, kann der Mieter die Abrechnung vor Gericht einklagen. Das ist aber sehr umständlich. Einfacher ist es, die Vorauszahlungen für die laufende Abrechnungsperiode (nicht die Miete – OLG Koblenz WuM 95, 154) zurückzubehalten **(BGH WuM 2006, 383; WuM 84, 128)**. Der Mieter kann aber nicht die Rückzahlung **aller** früher geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen fordern **(BGH WuM 2006, 383)**.

Anders ist die Situation, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und der Mieter ausgezogen ist. Der Mieter hat dann nicht mehr die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen zurückzuhalten, um den Vermieter zur Erstellung der Abrechnung anzuhalten. In diesem Fall kann er verlangen, dass der Vermieter ihm sämtliche Vorauszahlungen zurückzahlt, die er für den betreffenden Abrechnungszeitraum entrichtet hat **(BGH WuM 2005, 337)**. Nur wenn der Vermieter dann doch abrechnet, kann

er die Rückzahlung verhindern **(BGH WuM 2010, 688)**. Der Mieter hat allerdings keinen Rückzahlungsanspruch, wenn er es während der Mietzeit versäumt hat, seinen Anspruch auf Abrechnung durch Zurückhalten der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen **(BGH WuM 2012, 620)**. Auf diese Weise darf der Mieter auch verfahren, wenn nach einem Vermieterwechsel der alte Eigentümer die Abrechnung für vergangene Zeiträume erstellen muss (LG Berlin WuM 2015, 735). Siehe dazu S. 80 – Vermieterwechsel – wer rechnet ab?

Von der Ausschlussfrist zu unterscheiden ist die Verjährungsfrist nach Vorlage der Abrechnung. Die Ausschlussfrist regelt, bis wann der Vermieter die Abrechnung dem Mieter spätestens zusenden muss. Die Verjährungsfrist betrifft hingegen die Frage, bis wann eine Forderung aus der Abrechnung geltend zu machen ist. Hat der Mieter die Abrechnung erhalten, verjähren Nachzahlungsansprüche des Vermieters oder Rückzahlungsansprüche des Mieters nach 3 Jahren. Diese Frist wird erst in Gang gesetzt mit Vorlage der Abrechnung, auch wenn sie noch »kleinere« Fehler enthält **(BGH RE WuM 91, 150)**, und zwar immer erst am Ende des betreffenden Jahres ⇨ VERJÄHRUNG.

Einwendungsfrist für Mieter

Hat der Vermieter die Abrechnung vorgelegt, muss der Mieter seine Einwände bis zum Ablauf des 12. Monats vorbringen, nachdem er die Abrechnung erhalten hat. Die Frist endet immer am letzten Tag des Monats (LG Frankfurt/O. WuM 2013, 40). Ist diese Frist abgelaufen, kann die Betriebskostenabrechnung nicht mehr beanstandet werden, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter z. B. nicht mehr geltend machen, dass bestimmte Kosten zu hoch angesetzt oder fehlerhaft berechnet sind. Die Frist beginnt jedoch nur zu laufen, wenn die Abrechnung die Formalien einhält und den Mindestanforderungen genügt **(BGH WuM 2011, 101)**.

Die Einwendungsfrist ist auch einzuhalten, wenn der Vermieter Betriebskosten berechnet, die der Mieter laut Mietvertrag gar nicht zahlen muss. Das gilt für den Fall, dass einige Betriebskosten in der Grundmiete enthalten sind **(BGH WuM 2007, 694)** oder für bestimmte Betriebskosten eine Pauschale vereinbart ist **(BGH WuM 2012, 229; BGH WuM 2011, 158; BGH WuM 2008, 283)**.

Die Frist für einen Widerspruch gegen die Abrechnung gilt laut BGH sogar für Kosten, die gar keine Betriebskosten sind. Eine Ausnahme besteht, wenn in der Abrechnung für eine Eigentumswohnung vermerkt ist, dass die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten nicht auf den

Mieter umgelegt werden dürfen. Dann kann der Mieter sie auch nach Fristablauf noch reklamieren und bereits gezahlte Kosten zurückfordern **(BGH WuM 2016, 420)**.

Achtung: Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter jedes Jahr neu geltend machen **(BGH WuM 2010, 420)**. Hat der Mieter z. B. bei den letzten Abrechnungen beanstandet, dass die Grundsteuer laut Mietvertrag nicht umlegbar ist, muss er den Vermieter nochmals darauf hinweisen.

Die Einwendungsfrist von 12 bis (nahezu) 13 Monaten bedeutet nicht, dass sich der Mieter immer so lange Zeit lassen darf. Es ist lediglich gesetzlich festgelegt, ab welchem Zeitpunkt keine Beanstandungen mehr möglich sind. Bestehen keine Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, muss der Mieter die geforderte Nachzahlung innerhalb angemessener Zeit, spätestens nach einem Monat, begleichen.

Der Mieter kann die Abrechnung trotz abgelaufener Frist noch beanstanden, wenn er den verspäteten Widerspruch »nicht zu vertreten hat«. Als Begründung kommt z.B. eine plötzlich aufgetretene schwere Krankheit in Betracht. Im Streitfall muss er beweisen, dass ihn keine Schuld trifft. Nicht zu vertreten hat der Mieter eine Verspätung außerdem, wenn der Vermieter sich geweigert hat, ihn die Belege einsehen zu lassen (AG Hamburg WuM 2016, 663).

Für den preisgebundenen Wohnraum gibt es keine Einwendungsfrist des Mieters, da eine entsprechende gesetzliche Regelung fehlt **(BGH WuM 2005, 579)**.

Vermieterwechsel – wer rechnet ab?
Wechselt während der Abrechnungsperiode der Eigentümer, taucht die Frage auf, wer über die Betriebskostenvorauszahlungen abrechnen muss. Der **BGH** hat entschieden, dass der neue Vermieter über die gesamte **laufende** Abrechnungsperiode, also über alle während dieser Zeit geleisteten Beträge, abrechnen muss **(WuM 2004, 94)**. Der Verkäufer, das heißt der alte Vermieter, muss nicht über Vorauszahlungen abrechnen, die der Mieter noch an ihn geleistet hat.

War das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels aber bereits beendet, übernimmt der neue Vermieter die Abrechnungspflichten nicht **(BGH WuM 2007, 267)**. Dann muss sich der Mieter an den alten Vermieter wenden.

Etwas anderes gilt außerdem für die Abrechnungsperioden, die beim Eigentümerwechsel bereits abgeschlossen waren. Auch wenn der alte Eigentümer über die Vorauszahlungen, die er erhalten hat, noch nicht

abgerechnet hat, übernimmt der neue Vermieter diese Verpflichtung nicht. Der Mieter muss sich also an seinen früheren Vermieter wenden **(BGH WuM 2004, 94; WuM 2000, 609)**.

Rechnet der neue Eigentümer oder dessen Verwaltung aber einen früheren Abrechnungszeitraum ab, muss der neue Eigentümer auch ein eventuelles Nebenkostenguthaben auszahlen (OLG Naumburg NZM 98, 806).

Insolvenz des Vermieters
Wird das Mietshaus unter Zwangsverwaltung gestellt, übernimmt der Zwangsverwalter die Pflichten des Vermieters. Er muss eine noch ausstehende Abrechnung erstellen ⇨ ZWANGSVERWALTUNG. Anders als bei einem Vermieterwechsel muss der Zwangsverwalter auch über zurückliegende Abrechnungszeiträume vor seiner Bestellung abrechnen **(BGH WuM 2006, 402; WuM 2003, 390)**.

Während bei einer Zwangsverwaltung nur das Mietshaus »beschlagnahmt« wird, ist bei einer ⇨ INSOLVENZ des Vermieters sein gesamtes Vermögen betroffen ⇨ VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS. Der Insolvenzverwalter hat ebenfalls die Pflicht, über die Betriebskosten abzurechnen, auch über Abrechnungsperioden, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits beendet waren. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung muss der Mieter bezahlen. Ergibt sich hingegen ein Guthaben zugunsten des Mieters, handelt es sich um eine sog. Insolvenzforderung. Das bedeutet an sich, dass der Mieter von dem Guthaben zumeist gar nichts oder allenfalls einen geringen Teil erhält. Dies gilt sowohl für Abrechnungszeiträume vor als auch nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Der Mieter kann das Guthaben aber mit den laufenden Mietzahlungen verrechnen. Das muss er dem Insolvenzverwalter vorher mitteilen ⇨ AUFRECHNUNG. Voraussetzung ist, dass der betroffene Abrechnungszeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits abgelaufen war **(BGH NZM 2007, 162)**. Für spätere Zeiträume kann er hingegen nicht aufrechnen. Ist das Mietverhältnis bereits beendet, kann der Mieter ebenfalls nicht mehr wirksam die Aufrechnung erklären.

Erhöhung/Senkung der Betriebskostenvorauszahlung
Der Vermieter darf einen zu niedrigen Vorauszahlungsbetrag anheben. Dieses Recht steht ihm aber erst zu, wenn er die Nebenkostenabrechnung vorgelegt hat. Die Anpassung kann sich immer nur auf die künftig zu entrichtenden Abschlagszahlungen beziehen. Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen **(BGH WuM 2011, 424)**. Die Höhe einer monatlichen Vorauszahlung ergibt sich aus dem Ergebnis der Abrechnung geteilt durch zwölf. Dabei darf der Vermieter keinen pauschalen

Sicherheitszuschlag, z.B. von 10%, für allgemeine Kostensteigerungen vornehmen. Ein Zuschlag ist nur zulässig, wenn er konkret belegen kann, dass die Kosten steigen oder bereits gestiegen sind **(BGH WuM 2011, 686).**

Der BGH hat auch entschieden, dass der Vermieter die Vorauszahlungen nur auf Grundlage einer inhaltlich korrekt erstellten Abrechnung erhöhen kann. Demnach darf der Vermieter die Vorauszahlungen nicht heraufsetzen, wenn die Abrechnung Fehler aufweist und sich daraus ein zu hoher Vorauszahlungsbetrag ergibt **(BGH WuM 2012, 321).** Der Mieter riskiert also keine ⇨ KÜNDIGUNG durch den Vermieter, wenn er nicht die überhöhten, sondern nur die angemessenen Beträge zahlt. Damit hat der BGH seine frühere Rechtsprechung korrigiert.

Achtung: Auch der Mieter darf eine Anpassung vornehmen. Die Vorauszahlungen sollen keinen zinsfreien Kredit für den Vermieter darstellen. Ergibt sich aus der Abrechnung eine erhebliche Rückzahlung, sind die monatlichen Vorauszahlungen zu hoch und dürfen angemessen gesenkt werden. Bevor die Anpassung des Vorauszahlungsbetrags vorgenommen werden darf, müssen Vermieter oder Mieter der anderen Mietpartei dies in ⇨ TEXTFORM mitteilen. Textform heißt, dass die Mitteilung nicht persönlich unterschrieben sein muss, sondern die Übermittlung per Telefax oder E-Mail geschehen kann ⇨ SCHRIFTFORM.

Der Mieter darf eine Abrechnung selbst korrigieren, wenn er Fehler entdeckt. Ergibt sich daraus eine niedrigere Vorauszahlung, darf er sie anpassen **(BGH WuM 2013, 235).** Es ist aber Vorsicht geboten. Kürzt der Mieter die Vorauszahlungen unberechtigt, droht eine ⇨ KÜNDIGUNG, wenn der Rückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt. Im Zweifelsfall sollte die Abrechnung vorher vom Mieterverein geprüft werden.

Erhöhung der Pauschale oder der Bruttomiete ⇨ MIETE
Haben die Mietparteien eine **Pauschale** für die Betriebskosten vereinbart, ist eine einseitige Erhöhung durch den Vermieter nur möglich, soweit das im Mietvertrag vereinbart ist. Ohne entsprechenden Vorbehalt im Mietvertrag kann der Vermieter eine Pauschale also nicht anheben.

Will der Vermieter die Pauschale heraufsetzen, muss er bestimmte Voraussetzungen beachten. Die Erhöhung richtet sich nach dem Unterschied der in der Pauschale enthaltenen Betriebskosten beim Abschluss des Mietvertrags oder nach der zuletzt vorgenommenen Erhöhung einerseits und der Kostenbelastung zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens andererseits (AG Waiblingen WuM 88,129). Der Vermieter muss

eine Erklärung in Textform abgeben, in der der Grund der Erhöhung bezeichnet und erläutert wird. Erforderlich ist eine vollständige Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Betriebskostenbelastung (AG Bayreuth WuM 89, 423). Fehlt diese Erläuterung, ist die Erhöhungserklärung unwirksam (LG Köln WuM 82, 301).

Der Mieter muss die höhere Pauschale mit dem übernächsten Monatsersten nach Eintreffen des Erhöhungsschreibens zahlen.

Ist eine Erhöhung vereinbart, ist darin aber keine »Einbahnstraße« zu sehen. Wenn sich die Betriebskosten **verringern**, muss die Pauschale ab dem Zeitpunkt der Ermäßigung herabgesetzt werden. Der Mieter kann verlangen, dass der Vermieter ihm mitteilt, ob sich die Pauschale ermäßigt hat. Zur Auskunft verpflichtet ist der Vermieter aber nur, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte bestehen. Dabei sind Ermäßigungen bei einzelnen Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen anderer Betriebskosten ausgeglichen werden **(BGH WuM 2011, 688)**.

Die Möglichkeit zur Erhöhung einer **Bruttomiete** nach diesem Verfahren besteht nicht mehr. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, diese Art der Betriebskostenerhöhung nur noch bei Mietverträgen zuzulassen, die am 1.9.2001 bereits bestanden, und in denen diese Erhöhungsmöglichkeit auch vereinbart ist. Im Übrigen bleibt dem Vermieter bei einer Bruttomiete die allgemeine ⇨ MIETERHÖHUNG.

Der Mieter muss die erhöhten Betriebskosten grundsätzlich nur für die Zukunft zahlen, nicht für die Vergangenheit. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn sich für den Vermieter selbst die Betriebskosten **rückwirkend erhöht** haben. Allerdings muss der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten von der Kenntnis der Erhöhung an abgeben, sonst entfällt sein Anspruch. Der Vermieter von nicht preisgebundenem Wohnraum kann nach dem **Wegfall der Grundsteuervergünstigung** für das Wohngrundstück die von ihm geschuldete höhere Grundsteuer als Erhöhung der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umlegen, wenn er nach dem Inhalt des Mietvertrages den Ersatz von Grundsteuer gesondert fordern kann und der Wegfall der Grundsteuervergünstigung zur Erhöhung der gesamten Betriebskosten geführt hat **(OLG Karlsruhe RE WuM 81, 56)**.

Sonderregelungen für Sozialwohnungen

Für Sozialwohnungen ist vorgeschrieben, dass die Betriebskosten gesondert abzurechnen sind. Umlegen darf der Vermieter nur die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (siehe Aufzählung zu Beginn dieses Stichworts) sowie das Umlageausfallwagnis ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS. Außerdem müssen die Betriebskosten dem Mieter nach Art und Höhe bei Vertragsabschluss mitgeteilt worden sein. Nur

dann kann er wissen, welche Kosten noch auf ihn zukommen **(OLG Oldenburg RE WuM 97, 609)**. Es genügt aber, wenn der Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung bzw. bei älteren Mietverträgen auf die »Anlage 3 zu § 27 II. BV« verweist und die Höhe der gesamten Vorauszahlungen angegeben ist. Die Vorauszahlungen müssen nicht auf die einzelnen Betriebskosten aufgeschlüsselt sein **(BGH WuM 2010, 153)**.

Früher durfte der Vermieter die Betriebskosten (teilweise) in die Miete einkalkulieren. Diese Möglichkeit besteht seit 1.5.1984 nicht mehr. Existiert ein Mietverhältnis, das älter ist, kann der Vermieter eine Umstellung vornehmen und dem Mieter erklären, dass er die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten gesondert abrechnen will. Dazu genügt es, wenn er eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt **(BGH WuM 2011, 280; WuM 2010, 364)**. Die Umstellung wirkt aber nur für die Zukunft, nicht für vergangene Abrechnungszeiträume.

Achtung: Die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten muss er herausrechnen. Diesen Betrag kann er dann als Vorauszahlung auf die Betriebskosten erheben.

Betriebsrat

Nach dem Betriebsverfassungsgesetz unterliegen Werkmietwohnungen (nicht aber Werkdienstwohnungen – **BAG WuM 93, 353**) dem Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats ⇨ WERKWOHNUNG. Ebenso hat der Personalrat bei der Vergabe von Plätzen in einem Personalwohnheim eines Krankenhauses mitzubestimmen (OVG Münster WuM 97, 444).

Das Mitbestimmungsrecht besteht nicht nur bei der Vergabe von Wohnraum, sondern auch bei der Kündigung. Eine Kündigung ist unwirksam, wenn sie ohne Zustimmung des Betriebsrats erfolgt, es sei denn, das Arbeitsverhältnis ist wirksam aufgelöst **(OLG Frankfurt RE WuM 92, 525)**. Das gilt auch für den Widerruf der Zuweisung einer Dienstwohnung für einen Angestellten im öffentlichen Dienst, hier muss der Personalrat mitbestimmen (OVG Münster WuM 2000, 136).

Auch generelle Regelungen über die Nutzungsbedingungen (Miete, Nebenkosten) fallen unter die Mitbestimmung **(BVerwG WuM 95, 596)**. Das gilt auch für die ehemaligen posteigenen Bundesmietwohnungen **(BAG WuM 99, 636)**. Besteht für Mieterhöhungen eine Betriebsvereinbarung, muss der Vermieter sowohl diese als auch die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften für ⇨ MIETERHÖHUNGEN beachten (LG Freiburg WuM 85, 154).

Beweissicherungsverfahren ⇨ SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN

Briefkasten

Der Vermieter muss dem Mieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand überlassen. Hierzu gehört auch, dass der Vermieter einen Briefkasten für die Wohnung des Mieters anbringt. Die Mitglieder einer ⇨ WOHNGEMEINSCHAFT können nicht für jeden Mieter einen eigenen Briefkasten verlangen. Sie müssen den vorhandenen gemeinsam nutzen (AG Ebersberg 7 C 1/20).

Es muss sichergestellt sein, dass den Mieter wichtige Post, z.B. vom Gericht, auch erreicht (OLG Köln NJW-RR 2001, 1221). Hat der Mieter keinen mit seinem Namen beschilderten Briefkasten, kann er sich schadensersatzpflichtig machen, z.B. wenn ihm deshalb ein Zahlungsverbot nicht zugestellt werden kann (LG Berlin NZM 2003, 21).

Gegen unerwünschte Werbung darf der Mieter auf dem Briefkasten einen Aufkleber »Keine Werbung einwerfen!« anbringen (AG München WuM 89, 231). Wer dennoch Werbung einwirft, kann auf Unterlassung verklagt werden. Eine einstweilige Verfügung ist aber im Regelfall nicht zulässig (AG Charlottenburg MDR 99, 565).

Schutz bieten diese Aufkleber auf jeden Fall vor unerwünschten Werbezetteln, die Firmen in die Hausbriefkästen einwerfen lassen (**BGH NJW 89, 902**; OLG Karlsruhe NJW-RR 90, 244). Ob derartige Aufkleber aber auch gegen Werbematerial helfen, das per Postwurfsendung in Briefkästen gelangt, ist noch nicht endgültig geklärt. Das Kammergericht Berlin (NJW 90, 2142) meint, die werbende Firma müsse die Post anweisen, nicht zuzustellen, wenn der Empfänger derartige Postwurfsendungen eindeutig ablehne, und die Post müsse dann entsprechend verfahren. Dagegen sind das OLG Bremen (NJW 90, 2140) und der VGH Mannheim (NJW 90, 2145) der Auffassung, die Post dürfe auf jeden Fall Postwurfsendungen verteilen, sie brauche sich nicht an Antiwerbeaufkleber zu halten.

Bruttomiete ⇨ MIETE