

Karl-Friedrich Moersch

Abc der Mietnebenkosten

Lexikon für Mieter und Vermieter

4., aktualisierte Auflage



Mit dem neuen
Heizungsgesetz

- VERSTÄNDLICH
- ANWENDUNGSORIENTIERT
- MIT PRAXIS-TIPPS

Damit Nebenkosten nicht zum Streitfall werden

Dieses kompakte Nachschlagewerk informiert zuverlässig, wie Nebenkostenabrechnungen korrekt zu erstellen und welche Details bei Abrechnungen besonders zu beachten sind.

- Welche Positionen darf die Betriebskostenabrechnung berücksichtigen?
- Wann ist eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung zulässig?
- Wie sieht eine korrekte Mietnebenkostenabrechnung aus?
- Wie überprüfen Sie die Abrechnung Ihres Vermieters oder Ihrer Hausverwaltung?
- Wie setzen Sie Ihre Rechte bei überhöhten Abrechnungen durch?
- Was ist bei einer Betriebskostenvereinbarung zu beachten?
- Wie können Nachzahlungs- und Guthabenansprüche durchgesetzt werden?
- Wie prüfen Sie Ihre Heizkostenabrechnung auf Richtigkeit?
- Welche Besonderheiten gelten bei vermieteten Eigentumswohnungen?
- Welche Kosten für den Einbau einer neuen Heizungsanlage oder anderen Maßnahmen nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz dürfen umgelegt werden (z. B. PV-Anlage, Solarthermie, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe)?

Mit ausgewählten Rechtsgrundlagen und Gerichtsentscheidungen.

Karl-Friedrich Moersch ist Rechtsanwalt und Fachanwalt i. R. für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; anerkannter Experte sowie erfolgreicher Fachautor.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	19
Geld sparen, Streit vermeiden	19
Abkürzungen	22
A.....	25
Abflussprinzip/Leistungsprinzip	25
Abgaswegeüberprüfung bei Gasfeuerstätten.....	27
Ablesetermin	28
Ablesung	28
Abrechnung	29
Abrechnungseinheit	31
Abrechnungsfehler	32
Abrechnungsfrist.....	33
Abrechnungsmaßstab	34
Abrechnungsperiode	36
Abrechnungspflicht.....	36
Abrechnungsreife	38
Abrechnungsschlüssel.....	40
Abrechnungsspitze	41
Abrechnungszeitraum.....	42
Abwasser.....	43
Adressat der Abrechnung	44
Allgemeine Geschäftsbedingungen	45
Allgemeinstrom.....	48
Allgemeinwärmekosten.....	49
Ankreuzen von Betriebskostenarten.....	50
Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung	50

Anpassung von Vorauszahlungen für Betriebskosten	51
Anpassung der Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten.....	52
Anschaffungskosten von Erfassungsgeräten	53
Antenne	54
Aperiodische Betriebskosten.....	54
Arten von Betriebskosten.....	55
Aufrechnung.....	56
Aufzug	56
Aufzugskosten	57
Ausgleich des Saldos.....	58
Ausschlussfrist	59
Auszugspauschale/Auszugsgebühren	60
 B.....	 63
Balkon.....	63
Bankspesen.....	63
Baumfällarbeiten.....	63
Bearbeitungsgebühren	65
Bedienungskosten	65
Begrenzung der Höhe der Nachforderungen.....	66
Beheizbare Fläche.....	66
Belege	67
Belegeinsicht	67
Belegprüfung.....	68
Beleuchtung.....	68
Bestandsschutz Heizkostenverteiler	69
Betriebsausgaben	70
Betriebskosten	71
Betriebskosten ohne Vereinbarung.....	75

Betriebskostenabrechnung.....	76
Betriebskostenbelege.....	77
Betriebskostenerhöhung	78
Betriebskostenerstattung.....	79
Betriebskostenmanagement.....	79
Betriebskostenpauschale	80
Betriebskostenrecht	80
Betriebskostenspiegel.....	81
Betriebskostenumlagevereinbarung	81
Betriebskostenvereinbarung	81
Betriebskostenverordnung	83
Betriebskostenvorauszahlung	84
Betriebsstrom für die Heizanlage.....	85
Bewachungsunternehmen/Bewachungskosten	86
Biotonne	87
Blitzschutzanlage	88
Blockheizkraftwerk	89
Boiler	90
Brandversicherung	90
Breitbandkabelnetz	90
Brennstoffkosten.....	91
Bruttokaltmiete	92
Bruttomiete	93
Bruttowarmmiete	94
C.....	95
Concierge.....	95
Contracting.....	95

D	99
Dachrinnenbegleitheizung.....	99
Dachrinnenreinigung.....	99
Dichtheitsprüfung für Gasleitungen.....	100
Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen	101
Direktabrechnung des Mieters	102
Direktlieferungsvertrag für Heizwärme.....	103
Doorman.....	103
Doppelparker/Mehrfachparker	103
Durchlauferhitzer	104
E	105
Eichbehörde	105
Eichgesetz.....	105
Eichkosten	106
Eichpflicht	107
Eigenleistungen als Betriebskosten	108
Eigentümerwechsel	109
Eigentumswohnung	110
Einheiten	112
Einliegerwohnung	112
Einsichtsrecht des Mieters	112
Einwendungen gegen die Abrechnung.....	113
Einwendungsfrist	114
Einwendungsausschluss	115
Einzugspauschale	115
Elektroanlagen	116
Elektronische Heizkostenverteiler	116
Elementarschadenversicherung	117

Energieberatung	117
Entrümpelung	118
Entwässerung	119
Erbbauzinsen	119
Erhöhung der Betriebskosten	120
Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	121
Ersatzabrechnung von Heizkosten	122
Erschließungsbeitrag	124
Etagenheizung	125
F	127
Fahrstuhl	127
Fälligkeit der Betriebskosten	127
Fehler der Mietflächenberechnung	128
Fehler in den Betriebskostenabrechnungen	129
Fensterängel	130
Fernablesbarkeit	131
Fernsehempfang	132
Fernwärme	133
Festkostenanteil	134
Feuerlöscher	134
Feuerversicherung	135
Flächenberechnung	135
Flächenmaßstab	136
Flüssiggastank	136
Formell ordnungsgemäße Abrechnung	139
Frostschaden	139
G	141
Garagenbetriebskosten	141

Gartengeräte.....	142
Gartenpflegekosten.....	142
Gasetagenheizung.....	143
Gasleitung.....	143
Gastankmiete.....	143
Gebäudeenergiegesetz.....	144
Gebäudehaftpflichtversicherung.....	145
Gebäudereinigung.....	146
Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	146
Gegensprechanlage.....	148
Gehwegreinigungsgebühren.....	148
Gemeinschaftsantenne.....	149
Gesamtschuldner.....	149
Geschäftsjahr.....	150
Gesplittete Abwassergebühr.....	151
Gradtagszahlen.....	152
Grundbesitzabgaben.....	153
Grundkosten.....	154
Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.....	154
Grundsteuer.....	155
Grundsteuererhöhung.....	156
Guthaben.....	157
H.....	159
Haushaltsnahe Dienstleistung.....	159
Hauskläranlage.....	160
Hausmeister.....	161
Hausreinigung.....	161
Hausverwalterkosten.....	163
Hauswart.....	164

Hauswarttätigkeit des Mieters	168
Heizkostenabrechnung.....	169
Heizkostenpauschale	173
Heizkostenschätzung	174
Heizkostenspiegel.....	175
Heizkostenverordnung	176
Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip.....	179
Heizöl.....	180
Heizperiode	180
Heizpflicht	181
Heizung	182
Heizungsgesetz	182
I	185
Individualvereinbarung	185
Inhalt einer Betriebskostenabrechnung.....	185
Inklusivmiete.....	189
Instandhaltung/Instandsetzung	189
Instandhaltungsrücklage	190
K.....	193
Kabelanschluss	193
Kabelgebühren.....	194
Käferplage.....	194
Kakerlaken.....	195
Kalenderjahr	195
Kaltmiete	196
Kaltwasserzähler	196
Kaminkehrer.....	196
Kehrwoche.....	197

Kellerbeleuchtung	197
Kläranlage	197
Klimaanlage.....	198
Klimagerät	199
Klingelanlage.....	199
Kontoführungskosten.....	199
Kopfteile	200
Kopierkosten für Belege.....	200
Korrektur der Abrechnung	201
Kraftbetriebene Garagentore	201
Kürzung von Heizkosten	202
Kündigung bei Zahlungsverzug	203
L	205
Lasten des Grundstücks	205
Laufende öffentliche Lasten.....	205
Leerstand.....	206
Leistungs- oder Zeitabgrenzungsprinzip.....	207
Leitungswasserversicherung.....	208
Lüftungsanlage	209
M.....	211
Messeinrichtungen.....	211
Mieterwechsel	211
Mietjahr	211
Mietminderung.....	212
Mietrechtsreform	212
Miteigentumsanteil.....	213
Modernisierung	214
Müllbeseitigung.....	215

Müllentsorgung	215
Müllgebühren	216
Müllkontrolle	217
Müllschlucker	217
Mülltonnen	218
Münzwaschautomat	218
N	221
Nachforderung	221
Nachtstromspeicherheizung	222
Nachzahlungsfrist	222
Nachzahlungssaldo	223
Nebenkosten	224
Nettomiete	224
Nicht umlagefähige Betriebskosten	225
Niederschlagswasser	225
O	227
Oberflächenwasser	227
Ölofen/Einzelofen	227
P	229
Parabolantenne	229
Pauschalen	229
Personenmonate	230
Personenzahl	231
Pflanzenerneuerung	233
Pförtner	233
Photovoltaik	234
Plausibilitätskontrolle	235

Prüfpflichten für haustechnische Anlagen.....	235
R.....	237
Rasenmäher	237
Rasenpflege	237
Rauchabzugsanlagen.....	237
Rauchmelder	238
Rauchwarnmelder.....	238
Räumpflicht	239
Raumtemperatur	239
Reinigung	240
Reinigungsmittel.....	240
Rohrverstopfung	240
Rohrwärmeabgabe	240
Rückstausicherung	241
Rückzahlung der Vorauszahlungen.....	242
S.....	245
Sachversicherungen	245
Sauna	245
Schornsteinreinigung.....	246
Schwimmbad	246
Sicherheitsdienst	247
Solarthermie	247
Soll-Vorschüsse	248
Sonstige Betriebskosten	249
Sperrmüllentsorgung	250
Sprinkleranlage	250
Stellplatz	250
Straßenreinigung	251

Streugut.....	252
Stromkosten der Heizanlage	252
Sturmschaden.....	253
T.....	255
Tankreinigung.....	255
Teilabrechnung.....	255
Teilinklusivmiete	256
Temperatur	256
Textform	256
Thermenwartung	258
Thermostatventile.....	258
Treppenreinigungskosten	258
U	259
Überwachung.....	259
Umlage neuer Betriebskosten.....	259
Umlage von Betriebskosten	259
Umlagefähige Kosten	260
Umlageschlüssel	260
Umlageschlüssel ohne Vereinbarung	261
Umlagevereinbarung	262
Umsatzsteuer.....	263
Umzugskostenpauschale	263
Ungezieferbekämpfung	264
Unwirksame Vertragsklauseln.....	264
Urheberrechtsgesetz.....	265
V.....	267
Verbrauchsabhängige Nebenkosten.....	267

Verbrauchserfassung	267
Verbrauchserfassungsgeräte	268
Verbrauchsschätzung	269
Vereinbarung von Betriebskosten	270
Verjährung.....	272
Vermieterwechsel.....	274
Vermietete Eigentumswohnung.....	274
Versicherungen.....	277
Verteilerschlüssel	277
Verwaltergebühren.....	278
Verwaltungskosten.....	278
Verwirkung	279
Videoüberwachung.....	280
Vorauszahlungen.....	281
Vorerfassung.....	282
Vorwegabzug	283
Vollwartungsvertrag	284
W.....	285
Wärmecontracting	285
Wärmedienstfirma	285
Wärmedienstkosten	285
Wärmemengenzähler	286
Warmluftheizung	286
Warmmiete	287
Wärmepumpe	287
Warmwasseraufteilung	288
Warmwasserversorgung.....	289
Wartungskosten	289
Wartungskosten für einen Aufzug	290

Waschmaschinenbetrieb/Wascheinrichtung	291
Wasseraufbereitung	291
Wasserschaden	292
Wasseruhr	292
Wasserverbrauch	292
Warmwasserzähler	293
Wasserversorgung	293
Wasserzähler	294
Winterdienst	294
Wirtschaftlichkeitsprinzip	295
Wirtschaftseinheit	295
Wirtschaftsjahr	296
Wohnfläche	296
Z	301
Zahlung der Abrechnung	301
Zahlung unter Vorbehalt	301
Zahlungsklage des Vermieters	303
Zentralheizung	303
Zurückbehaltungsrecht	303
Zwangsversteigerung	305
Zwangsverwalter	306
Zwangsverwaltung	307
Zweifamilienhaus	309
Zwischenablesekosten	309
Zwischenablesung	311
Zwischenabrechnung	312

Geld sparen, Streit vermeiden

Was trennt die Bewohner von Kiel und von Leipzig? – Die Kieler haben laut Statistik sehr hohe Heiz- und Warmwasserkosten pro qm Wohnfläche pro Jahr, die Sachsen genießen die Sonne und erfreuen sich an deutlich niedrigeren Heizkosten.

Die Kosten für das Wohnen beinhalten die monatliche Miete sowie die „2. Miete“, das heißt die Betriebs- oder Nebenkosten. Letztere geben immer wieder Anlass für Streit zwischen Vermieter und Mieter.

Nicht nur Umwelteinflüsse spielen bei den Betriebskosten eine Rolle, sondern auch selbstverschuldete Gründe auf Mieter- oder Vermieterseite. Meistens ließen sich nervenaufreibende und langwierige Rechtsstreitigkeiten vermeiden, wenn die Nebenkosten im Mietvertrag von vornherein klar geregelt wären oder die Beteiligten sich ausführlich über die Rechtslage informieren würden.

Mieter und Vermieter von Wohnraum haben in den letzten Jahren bemerkt, dass die Nebenkosten, man spricht auch von Betriebskosten, immer teurer werden. Die Heizkosten steigen unablässig, die öffentliche Hand erhöht regelmäßig die Müllabfuhrkosten, die Grundsteuer und die Abwassergebühren, um nur einige Beispiele zu nennen. Beide Parteien streben an, die Nebenkosten nicht zu Hauptkosten werden zu lassen und diese, wenn möglich, zu minimieren oder realistischer, den Anstieg der Kosten etwas zu verlangsamen. Das Thema Nebenkosten (Betriebskosten) beinhaltet viele Fragen, die mit diesem kleinen Kompendium beantwortet werden sollen.

Gesetzlich geregelt sind die Fragen zu den Betriebskosten im Wohnraummietrecht in den §§ 556, 556a und 560 BGB, in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und in der Heizkostenverordnung (HeizKV). Unter Berücksichtigung dieser Vorschriften bleibt festzuhalten, dass es grundsätzlich erlaubt ist, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass zusätzlich zur Miete Betriebs- oder Nebenkosten bezahlt werden.

Im Betriebskostenrecht werden die Begriffe Betriebskosten und Nebenkosten gleichwertig verwendet. Meistens werden auf die zu erwartenden, erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode feststehenden Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen, oft auch als Abschlags-

zahlungen bezeichnet, vereinbart, über die grundsätzlich einmal jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung durch den Vermieter hat spätestens zwölf Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu erfolgen. Nach Verstreichen dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen. Eventuelle Guthaben, weil der Mieter zu hohe Abschlags- oder Vorauszahlungen geleistet hat, sind selbst bei Fristablauf an den Mieter auszubezahlen. Diese gesetzliche Folge ist sozusagen die Strafe für den Vermieter, dass er die Abrechnungsfrist nicht eingehalten hat.

Welche Arten von Betriebskosten vom Mieter verlangt werden dürfen, wird in der Betriebskostenverordnung festgelegt; dort sind insgesamt 17 verschiedene Kostenpositionen aufgeführt. Die Heizkostenverordnung, die zusätzlich bei der Abrechnung der Betriebskosten heranzuziehen ist, bestimmt ergänzend, dass die Kosten des Energieverbrauchs immer, mit ein paar Ausnahmen, verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen und wie sie auf die Mieter verteilt werden müssen. Ebenfalls in der Heizkostenverordnung sind die Kosten des Verbrauchs von Warmwasser geregelt.

Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 und der Reform der Zivilprozessordnung (ZPO) im Folgejahr sind zahlreiche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Betriebskosten veröffentlicht worden, die maßgeblich das Betriebskostenrecht steuern. Erst die Reform der ZPO schuf die Zuständigkeit des BGH als letzte Instanz, sodass unser oberstes Zivilgericht sich nunmehr auch mit „Kleinstbeträgen“, die auf dem Betriebskostenrecht fußen, „herumschlagen“ muss. In diesen Fällen geht es auch meistens nicht um das liebe Geld, sondern „ums Prinzip“.

Ungeregelte Fragen und unklare Positionen sind durch den BGH in weiten Teilen geklärt worden und dennoch stellen sich danach neue Fragen. Ob die Lösungsangebote des BGH immer in der Sache gerecht sind, ist eine andere Frage, wenn man weiß, was gerecht ist. Jedenfalls haben Vermieter und Mieter in aller Regel ziemlich zuverlässige Vorgaben, wie Betriebskosten abzurechnen sind, welche Positionen dazu gehören und welche nicht.

Für Mieter und Vermieter ist es gleichermaßen wichtig, über die Betriebskosten Bescheid zu wissen. Wer sich auskennt, ist in der Lage, eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu erstellen oder sachgerecht zu prüfen.

Dieser Ratgeber in Lexikonform erläutert verständlich die mitunter komplizierten Sachverhalte und komplexen Zusammenhänge, sodass auch der juristische Laie die Denkweise der Gerichte und des Gesetzgebers nachvollziehen kann.

Wichtig: Dieses kompakte Nachschlagewerk dient einer ersten Orientierung. Jeder Mietvertrag ist anders und manche gerichtliche Entscheidungen beurteilen nur eine ganz bestimmte Fallkonstellation, die nicht unbedingt auf jeden anderen Einzelfall übertragbar ist.

Droht eine gerichtliche Auseinandersetzung, empfiehlt es sich, professionellen Rat einzuholen – bei einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, beim Haus- und Grundbesitzerverein oder bei den Mietvereinen.

Karl-Friedrich Moersch

Fernwärme

Darunter versteht man die Wärmelieferungen zur Versorgung von Gebäuden mit Heizung und Warmwasser. Der Transport der Fernwärme erfolgt in einem wärmegeprägten Rohrleitungssystem, das normalerweise im Erdreich verlegt ist. Das Heizen mit Fernwärme gilt als umweltfreundlich, weil die Energie oft von Kraftwerken erzeugt wird, die mit umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung, mit Holzheizkraft oder mit Biogas arbeiten.

Die Fernwärme (Heizung und Warmwasser) wird gegenüber dem Mieter nach der Heizkostenverordnung abgerechnet, genauso wie eine hauseigene Zentralheizungsanlage, die mit Gas oder Öl befeuert wird, oder mit alternativen Energieformen. Nach der Heizkostenverordnung ist ein Anteil der Heizkosten nach Verbrauch, der Rest verbrauchs-unabhängig (Grundkosten) abzurechnen. Der Verbrauch ist mit Erfassungsgeräten zu ermitteln. Es besteht kein Unterschied im Vergleich zu einer Zentralheizung.

Neben der Heizkostenverordnung sind auch die Bestimmungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme zu beachten.

Möchte der Vermieter von einer Zentralheizungsanlage zu einer Anlage für Fernwärme wechseln, ist folgendes BGH-Urteil einzuhalten:

§ BGH vom 27.06.2007, Az. VIII ZR 202/06

(...) Eine Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten der Heizung, erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BV zu tragen hat, erlaubt dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und statt dessen Fernwärme bezieht, die Umlegung der Wärmelieferungskosten auf den Mieter, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten BerechnungsVO bereits eine Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsah. (...)

Wie beim Wärmecontracting muss die Möglichkeit des Wechsels der Beheizungsart im laufenden Mietverhältnis vertraglich angelegt sein,

dann braucht der Vermieter keine Zustimmungserklärung vom Mieter. Ist ein Wechsel nicht vorgesehen, handelt es sich um eine Vertragsänderung, die nur mit Zustimmung des Mieters möglich ist.

Weitere Stichwörter: Contracting, Gasetagenheizung, Heizkostenabrechnung, Zentralheizung

Festkostenanteil

Hierbei handelt es sich um einen Begriff aus dem Bereich der Heizkosten. Er überschneidet sich mit dem Begriff „Grundkosten“ und wird synonym verwendet.

Weiteres Stichwort: Grundkosten

Feuerlöscher

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, in einem Mietwohngebäude einen oder mehrere Feuerlöscher bereitzuhalten. Für Hochhäuser kann die Bauaufsichtsbehörde ggf. entsprechende Brandschutzauflagen erteilen.

Eine Prüfpflicht gibt es für vorgeschriebene Feuerlöscher, nicht jedoch für freiwillig installierte. Sofern eine Prüfpflicht besteht, sind die Feuerlöscher in regelmäßigen Zeitabständen zu prüfen, längstens jedoch innerhalb von zwei Jahren. Aber auch bei freiwillig installierten Feuerlöschern ist anzuraten diesen Prüfungsturnus einzuhalten, damit der Löscher im Ernstfall auch wirklich funktioniert.

Die Anschaffungs- und Installationskosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Prüfungskosten können über § 2 Nr. 17 BetrKV bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung als sonstige Betriebskosten abgerechnet werden – aber auch nur dann.

Befindet sich der Feuerlöscher im Heizraum, dürfen die Wartungskosten nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung geltend gemacht werden, weil Feuerlöscher nicht im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizung stehen. Dieser Kostenfaktor wird ähnlich behandelt wie die Beleuchtung des Heizraums.

Weitere Stichwörter: Beleuchtung, Heizung, Sonstige Betriebskosten

Feuerversicherung

Bereits der Rohbau eines Gebäudes kann durch eine Feuerversicherung gegen etwaige Brandschäden versichert werden. Nach Fertigstellung kann dann die (vorhandene) Feuerversicherung in eine verbundene Gebäudeversicherung mit einbezogen werden. Mit dieser Police sind dann nicht nur Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion und Flugzeugabsturz abgedeckt, sondern auch Sturm- und Hagelschäden sowie Schäden durch austretendes Leitungswasser, wie dies in Art. 1 der Allgemeinen Feuerversicherungsbedingungen (AFB) beschrieben wird:

„Der Versicherer gewährt ... Versicherungsschutz gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion ...“ (AFB, Fassung 2009). Nach Art. 2 sind folgende Sachen (beispielhaft) versichert:

§

Art. 2 AFB

Soweit nichts anderes vereinbart ist, sind nur die dem Versicherungsnehmer gehörigen Sachen versichert. Versichert sind auch vom Versicherungsnehmer gekaufte Sachen, die unter Eigentumsvorbehalt übergeben sind und die dem Versicherungsnehmer verpfändeten Sachen. (...) Bei Gebäuden erstreckt sich die Versicherung, soweit nichts anderes vereinbart ist, auf den Bauwert.

Schäden am Hausrat des Mieters sind nicht versichert und müssen durch eine eigene Hausratversicherung, die der Mieter selbst bezahlt, abgedeckt werden. Die für die Feuerversicherung anfallenden Prämien sind Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 13 BetrKV und damit auf den Mieter umlegbar.

Weitere Stichwörter: Gebäudehaftpflichtversicherung, Versicherungen, Wirtschaftlichkeitsprinzip

Flächenberechnung

→ Wohnfläche → Fehler der Mietflächenberechnung

Flächenmaßstab

Mit diesem Begriff wird der gesetzliche Umlagemaßstab bezeichnet. In § 556a Abs. 1 BGB heißt es:



§ 556a Abs. 1 BGB

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Ein Beispiel verdeutlicht die gesetzliche Idee:

Beispiel:

Hat ein Mietobjekt fünf Wohnungen mit je 100 qm Wohnfläche, beträgt die Gesamtwohnfläche 500 qm und der Anteil einer einzelnen Wohnung 1/5 oder 20 Prozent. Wird die Grundsteuer nach dem Flächenmaßstab umgelegt, beträgt der Anteil des Mieters 1/5 der gesamten jährlich anfallenden Grundsteuer.

Der gesetzliche Maßstab ist immer dann anwendbar, wenn im Mietvertrag kein anderer Umlageschlüssel für Einzelpositionen vereinbart oder die Vereinbarung aus rechtlichen Gründen unwirksam ist.

Weitere Stichwörter: Umlageschlüssel, Wohnfläche

Flüssiggastank

Bei Flüssiggastanks sind zwei Varianten zu unterscheiden: Entweder hat der Grundstückseigentümer den Tank gekauft und ist dessen Eigentümer oder er hat einen Tank gemietet. Der Vorteil des eigenen Gastanks ist, dass er sich seinen Gaslieferanten frei wählen kann, dafür trägt er die Verantwortung für einen betriebs sicheren Zustand.

Bei Miettanks ist er an den Tankeigentümer gebunden, der das Auftanken von fremden Gasanbietern rechtlich verhindern kann. Der BGH hat dazu folgende Leitsätze formuliert:

§ BGH vom 15.09.2003, Az. II ZR 367/02

(...) Stellt ein Lieferant von Flüssiggas Kunden im Rahmen eines Gaslieferungsvertrages, der die Kunden verpflichtet, ihren Bedarf an Flüssiggas allein bei ihm zu decken, gegen Nutzungsentschädigung Gasbehälter zur Verfügung, die nach den vertraglichen Vereinbarungen Eigentum des Lieferanten sind und bleiben, so erfüllt eine auf Veranlassung eines Kunden durch einen anderen Gaslieferanten ohne Einwilligung des Eigentümers vorgenommene Befüllung des Gasbehälters den Tatbestand einer Eigentumsbeeinträchtigung im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB. Der Eigentümer ist nicht gemäß § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung einer solchen „Fremdbefüllung“ verpflichtet, weil sie nach seinem Vertrag mit dem Kunden keine bestimmungsgemäße Nutzung des Gasbehälters ist. (...)

Bei Miettanks ist der Gaslieferant auch der Eigentümer des Flüssiggaslagerbehälters und damit vertraglich zur Übernahme sämtlicher Pflichten zum sicheren Betrieb des Behälters verpflichtet, wozu auch Wartungen gehören. Man spricht von einem „Fullservice-Vertrag“.

Die Mietkosten sind nicht als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar: Gehört zum vermieteten Wohnobjekt ein gemieteter oder geleaster Flüssiggastank, dürfen die Miet- oder Leasingkosten nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Denn, wenn der Vermieter den Tank gekauft statt gemietet hätte, hätte er die Kosten für die Anschaffung selbst tragen müssen. Mietkosten für einen Gastank sind weder in § 2 Nr. 4a oder Nr. 4b BetrKV erwähnt, noch über § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar.

Ein oberirdischer Flüssiggastank muss alle zwei Jahre durch einen Sachkundigen – das kann ein Mitarbeiter des Tanklieferanten sein – einer äußeren Prüfung unterzogen werden. Alle zehn Jahre ist eine innere Prüfung des Tanks fällig. Für einen unterirdischen Flüssiggastank gilt: Hier muss alle fünf Jahre eine innere Prüfung stattfinden und alle zehn Jahre zusätzlich eine Wasserdruckprüfung.

Beim Eigentümer-Tank sind die gesetzlichen Prüfkosten über § 2 Nr. 4a oder 4b BetrKV umlegbar. Handelt es sich hingegen um einen gemieteten Flüssiggastank, ist in der Miete auch die sicherheitstechnische Überprüfung enthalten, für die im Übrigen der Tankeigentümer verantwortlich ist. Diese Prüfkosten können nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Weitere Stichwörter: Tankreinigung, Vollwartungsvertrag, Zentralheizung

Formell ordnungsgemäße Abrechnung

Ein Zitat aus einem Urteil sagt, was darunter zu verstehen ist:

§ OLG Koblenz vom 17.01.2005, Az. 12 U 1424/03

Es obliegt dem Vermieter, die Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar darzustellen. Jedoch muss die Abrechnung formal nur eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde liegenden Verteilungsschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen enthalten. Materielle Fehler berühren die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung nicht. Verbrauchsmengen können geschätzt werden.

Die Verjährung der Nebenkostenforderung knüpft an die Fälligkeit an. Weil die Betriebskostenforderung erst mit Vorlage einer prüffähigen Abrechnung fällig wird, kommt es auf den Zeitpunkt der Vorlage einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung an. Grundsätzlich können Betriebskostenansprüche auch nicht als verwirkt angesehen werden, weil der Vermieter nicht zeitnah abgerechnet hat.

Das OLG Koblenz hat sich in dieser Entscheidung mit den Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung befasst. Bei Vorlage einer nur formal ordnungsgemäßen Abrechnung wird die Fälligkeit der Abrechnung ausgelöst, hieran knüpft dann auch die Verjährung an. Materielle Fehler bei den Einzelansätzen berühren die formale Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht.

Weitere Stichwörter: Abrechnungspflicht, Betriebskostenabrechnung, Plausibilitätskontrolle, Vorauszahlungen

Frostschaden

Während der Frostperiode gibt es immer wieder zahllose Rohrbrüche mit teilweise erheblichen Schäden. Dabei taucht insbesondere in Mehrfamilienhäusern immer wieder die Frage auf, wer für diese Schäden haftet. Infrage kommen der Vermieter, der Mieter, die Gebäudeversicherung, die Hausratsversicherung und die Haftpflichtversicherung.

Zunächst einmal muss zwischen dem Schaden am Gebäude und dem Schaden an Einrichtungsgegenständen unterschieden werden. Für die Instandsetzungskosten des geplatzten Rohres selbst, der Wände, Fußböden, Decken und aller sonstigen zum Gebäude gehörenden Teile kommt im Regelfall – so vorhanden – die Gebäudeversicherung auf. Dies setzt voraus, dass das Gebäude bewohnt und beheizt war. Unter diesen Bedingungen kommt dagegen die Hausratsversicherung für Schäden am Mobiliar, an Teppichen, Dekorationszuständen und Ähnlichem mehr auf. Um eine Hausratsversicherung muss sich der Mieter allerdings selbst kümmern.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Vermieter die Kosten der diversen Gebäudeversicherungen auf die Mieter umlegen können, denn die Betriebskostenverordnung enthält die Rubrik „Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen“. Die Versicherungsprämien sind auf den Mieter abwälzbar. Allerdings muss die jeweilige Versicherung direkt mit dem Wohngebäude in Verbindung stehen. So kann ein Vermieter mit mehreren Wohnhäusern nicht die Gesamtkosten auf alle Mieter umlegen, sondern nur auf die jeweiligen Mieter des an einem Standort versicherten Wohnhauses.

Weitere Stichwörter: Instandhaltung/Instandsetzung, Versicherungen