

Das Mieter- Handbuch

Mietvertrag

Nebenkosten

Modernisierung

Mieterhöhung

Mietminderung

Kündigung

ULRICH ROPERTZ

verbraucherzentrale

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Inhalt



- 9 So nutzen Sie dieses Buch
- 10 Die fünf häufigsten Probleme in der Mieterberatung
- 11 **Mietvertrag**
 - 12 Für den schnellen Einstieg
 - 13 Was genau regelt ein Mietvertrag?
 - 13 Mündlich oder schriftlich?
 - 14 Die wichtigsten Punkte im Mietvertrag
 - 14 Die Vertragsparteien
 - 15 Der Mietgegenstand
 - 16 Die Miethöhe
 - 18 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses
 - 19 Weitere Regelungen im Mietvertrag
 - 22 Zwingende gesetzliche Regelungen und unangemessene Klauseln
- 23 **Kaution, Provision, Abstand und Ablöse**
 - 24 Für den schnellen Einstieg
 - 25 Die Mietkaution
 - 25 Barkaution
 - 27 Rückzahlung der Mietkaution
 - 28 Die Maklerprovision
 - 30 Abstand und Ablöse
- 31 **Mieterhöhung und Mietpreisbremse**
 - 32 Für den schnellen Einstieg
 - 33 Die Mieterhöhung
 - 33 Die ortsübliche Vergleichsmiete
 - 33 Form und Frist
 - 38 Das Zustimmungsverfahren
 - 41 Die Mietpreisbremse
 - 41 Keine bundesweite Geltung
 - 42 Ausnahmen
 - 44 Wie müssen Mieter vorgehen?
- 45 **Betriebs- und Heizkosten**
 - 46 Für den schnellen Einstieg
 - 47 Die Betriebskosten
 - 47 Was sind Betriebskosten?
 - 51 Die Abrechnung
 - 52 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser
 - 56 Fristen
 - 57 Prüfung der Abrechnung
- 59 **Modernisierung**
 - 60 Für den schnellen Einstieg
 - 61 Modernisierungsmaßnahmen
 - 61 Die Modernisierung durch den Vermieter
 - 68 Die Modernisierungs-Mieterhöhung
 - 73 Die Modernisierung durch den Mieter

77 Mängel, Reparaturen und Minderung

78 Für den schnellen Einstieg

79 Wohnungsmängel

79 Was sind Wohnungsmängel?

81 Zugesicherte Eigenschaften

82 Mietminderung

82 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert

82 Mängelanzeige

83 Grund und Ursache spielen keine Rolle

84 Mietminderung ausgeschlossen

85 Berechnung der Mietminderung

86 Durchführung der Mietminderung

86 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

87 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

88 Zurückbehaltungsrecht

89 Schadensersatz

90 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen

91 Kündigungsrecht

93 Schönheits- und Kleinreparaturen

94 Für den schnellen Einstieg

95 Schönheitsreparaturen

95 Was sind Schönheitsreparaturen?

95 Unrenovierte Wohnung angemietet?

96 Renovierte Wohnung angemietet?

97 Renovierung beim Auszug

99 Richtig renovieren

99 Bunte Wände und Fototapeten

100 Kleinreparaturen

101 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

103 Rechte und Pflichten

104 Für den schnellen Einstieg

105 Mieterrechte – Mieterpflichten

109 Mieterkündigung

110 Für den schnellen Einstieg

111 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten

111 Ausnahme: Kündigungsverzicht

112 Form und Frist der Mieterkündigung

113 Zeitmietvertrag

113 Sonderkündigungsrechte

114 Nachmieter

116 Untervermietung

116 Fristlose Kündigung des Mieters

118 Schadensersatz

118 Mietaufhebungsvertrag

Fortsetzung Inhalt →

119 Vermieterkündigung und Umwandlung

120 Für den schnellen Einstieg

121 Die Vermieterkündigung

- 121 Form und Frist der Vermieterkündigung
- 123 Die „klassische“ Vermieterkündigung wegen eines berechtigten Interesses
- 129 Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung
- 131 Sonstige berechnigte Interessen
- 131 Die Sozialklausel
- 133 Besondere Kündigungsrechte
- 134 Fristlose Kündigung des Vermieters

137 Umwandlung

- 137 Genehmigung erforderlich
- 138 Vorkaufsrecht
- 138 Kündigungssperrfrist

139 Stichwortverzeichnis, Adressen, Impressum

140 Stichwortverzeichnis

- 142 Adressen
- 143 Mietrechtsberatung
- 144 Impressum

Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst.

Mit dem Klick auf www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktuell sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buches auf dem neuesten Stand. Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen stets auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen.

Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop:

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de

Für den schnellen Einstieg

- 1** Welche Betriebskosten muss ich als Mieter bezahlen?
→ Seite 48
- 2** Wie oft muss der Vermieter abrechnen? → Seite 51
- 3** Was sind „warme“ und was „kalte“ Betriebskosten?
→ Seite 47
- 4** Wann darf der Vermieter die Vorauszahlungen erhöhen?
→ Seite 51
- 5** Welche Mindestangaben muss eine Betriebskostenabrechnung enthalten? → Seite 51
- 6** Wie wird in einem Mehrfamilienhaus ein Verteilerschlüssel festgelegt? → Seite 52
- 7** In welcher Frist muss ein Mieter Fehler bei der jährlichen Abrechnung reklamieren? → Seite 58

Die Betriebskosten

Meist ist die jährliche Betriebskostenabrechnung keine positive Überraschung, denn der Vermieter stellt oft Nachforderungen. Und oft sind die Abrechnungen schwer nachzuvollziehen.

Diese sogenannte „zweite Miete“ lag zuletzt in Deutschland im Durchschnitt bei 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat. Werden alle nur denkbaren und rechtlich zulässigen Betriebskosten Mietern in Rechnung gestellt, fallen oft Kosten von bis zu 3 Euro pro Quadratmeter und Monat an. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung sind das knapp 3.000 Euro im Jahr. Die hohen Kosten sowie komplizierte und fehlerhafte Abrechnungen sind nur einige Gründe, warum die Betriebskosten das Rechtsberatungsthema Nummer eins bei den örtlichen Mietervereinen sind.

Bezahlen müssen Mieter für Betriebskosten – auch Nebenkosten genannt – nur, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Im Mietvertrag können die Betriebskostenarten alle einzeln aufgeführt werden. Fallen diese Kostenarten tatsächlich im Haus an, müssen Mieter diese Kosten dann zusätzlich zur Miete zahlen. Sind im Mietvertrag nur einzelne Betriebskostenarten wie zum Beispiel Wasser, Abwasser, Warmwasser und Heizung aufgeführt, müssen auch nur diese Kosten gezahlt werden – gleichgültig, ob noch weitere Betriebskosten vor Ort entstehen.

Alternativ zu der konkreten Benennung aller denkbaren Betriebskosten kann im Mietvertrag aber auch einfach vereinbart werden, dass der Mieter zum Beispiel die Kosten im Sinn der **Betriebskostenverordnung** oder – in älteren Mietverträgen – alle Kosten laut II. Berechnungsverordnung tragen muss. Dann sind die Zahlung der möglichen **14 „kalten“ Betriebskostenarten** und die Zahlung

der **„warmen“ Betriebskosten**, also Heizung und Warmwasser, vertraglich vereinbart.

URTEIL

Vertragsvereinbarung „Mieter trägt Betriebskosten“

Zur Abwälzung aller Betriebskosten auf die Mieter des Hauses reicht eine formularmäßige Mietvertragsvereinbarung aus, wonach die Mieter die Betriebskosten zu tragen haben. Eine konkrete Auflistung der Betriebskosten ist nicht erforderlich, auch nicht die ausdrückliche Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (BGH, Az. VIII ZR 137/15).

Theoretisch kann im Mietvertrag geregelt werden, dass der Mieter für diese Kosten eine monatliche Pauschale zahlt. In aller Regel werden im Mietvertrag aber monatliche Vorauszahlungen oder Abschlagszahlungen vereinbart, über die der Vermieter dann einmal im Jahr abrechnen muss.

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des

Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen oder des Grundstücks laufend entstehen. „Laufend entstehen“ bedeutet, dass Betriebskosten die Kosten sind, die in regelmäßigen Abständen immer wieder anfallen, monatlich oder jährlich. Einmalkosten sind nie Betriebskosten. Auch Verwaltungs-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungskosten sind keine Betriebskosten – so bestimmt es die Betriebskostenverordnung ausdrücklich.

Die **Betriebskostenverordnung** enthält aber nicht nur eine abstrakte Definition dessen, was Betriebskosten sind. Sie listet die einzelnen Betriebskostenarten, die auf den Mieter abgewälzt werden dürfen, abschließend auf. Danach können folgende Kosten durch eine Vereinbarung im Mietvertrag als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden:

Heizkosten: Versorgt die Heizungsanlage im Haus mindestens zwei Wohnungen, müssen die Kosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Kosten müssen dann immer zusätzlich zur Miete gezahlt werden, Pauschalen sind unzulässig. Zu den Heizkosten gehören die Brennstoffkosten, Wartungskosten, Kosten für Betriebsstrom, Kosten für Immissionsmessungen und für die Wärmemessdienstfirma.

Bei Einfamilienhäusern, Einzelöfen und so weiter ist in der Regel der Mieter für den Einkauf des Brennstoffs verantwortlich. Bei einer Etagenheizung schließen Mieter und Versorger einen entsprechenden Lieferungsvertrag ab.

Warmwasserkosten: Bei einer zentralen Warmwasserversorgung gelten die gleichen Grundsätze wie bei den Heizkosten. Die Kosten für die Erwärmung des Wassers müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Kosten einer Legionellenprüfung gehören beispielsweise zu den Warmwasserkosten.

Die Kosten der dezentralen Warmwasserversorgung, also zum Beispiel über einen Elektroboiler in der Wohnung, zahlen Mieter normalerweise direkt über ihre Stromrechnung an den Versorger.

Grundsteuer: In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer. Sie wird von den Gemeinden oder Städten per Bescheid gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht.

Kosten der Wasserversorgung: Zu den Wasserkosten gehören an erster Stelle die Kosten des Kaltwasserverbrauchs im Haus oder in der Wohnung. Dazu kommen gegebenenfalls die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, die Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Verbrauchsabhängig müssen die Wasserkosten im Neubau abgerechnet werden oder wenn in den Wohnungen Wasserzähler installiert sind.

Entwässerungskosten: Zu den Abwasser- oder Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage beziehungsweise die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sichelgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

Aufzug: Befindet sich im Haus ein Aufzug, sind die laufenden Kosten hierfür Betriebskosten. Gemeint sind Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Be-

triebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

→ **TIPP** Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht regelmäßig einen sogenannten **Betriebskostenspiegel**. Hier werden die im Bundesdurchschnitt gezahlten Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten aufgelistet. Außerdem geben co2online und Deutscher Mieterbund jährlich einen **Heizspiegel** heraus, in dem die durchschnittlichen Heizkosten und -verbräuche, nach Größe des Hauses und Energieträger differenziert, veröffentlicht werden. Mehr dazu unter www.mieterbund.de/service.html

Straßenreinigung und Müllbeseitigung: Beide Kostenarten werden dem Vermieter in der Regel von den Städten und Gemeinden durch Abgabebescheid in Rechnung gestellt. Straßenreinigungsgebühren fallen an für die Säuberung der Straßen und Fußwege. Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören in erster Linie die Kosten der Müllabfuhr. Hinzu kommen aber unter Umständen die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbei-

ten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung:

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und so weiter. Werden die Reinigungsarbeiten von einer Firma oder Reinigungskraft erledigt, können die Kosten in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

Die Kosten für die Ungezieferbekämpfung sind in der Regel gering. Gemeint sind hier laufend entstehende Kosten für vorbeugende Maßnahmen der Ungezieferbekämpfung.

Gartenpflege: Das sind die ständig wiederkehrenden Pflegekosten der zum Haus gehörenden Grünanlagen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, oder die Kosten der Fällung morscher, nicht mehr standsicherer Bäume (BGH, Az. VIII ZR 107/20). Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand. Selbst wenn die Grünanlage des Hauses von den Mietern nicht genutzt werden darf, müssen sie derartige Gartenpflegekosten für den „Blick ins Grüne“ zahlen. Anders, wenn der Garten nur vom Vermieter selbst oder nur vom Erdgeschossmieter genutzt wird. Dann müssen die übrigen Bewohner des Hauses nichts zahlen.

Kosten der Beleuchtung: Das sind die Kosten für den Allgemeinstrom, das heißt für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

§ URTEIL

Müllmanagement

Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören auch die Kosten eines Müll- oder Behältermanagements, wenn ein externer Dienstleister die Restmüllbehälter regelmäßig kontrolliert (BGH, Az. VIII ZR 117/21).

§ URTEIL

Versicherung

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung dürfen in der Betriebskostenabrechnung in einer Summe ausgewiesen werden. Der Vermieter muss nicht die einzelnen Versicherungsarten aufschlüsseln, zum Beispiel Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, für den Öltank oder für den Aufzug (BGH, Az. VIII ZR 346/08). Auch Frischwasser und Abwasser können zusammen abgerechnet werden, und zwar nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch (BGH, Az. VIII ZR 371/19). Derartige Zusammenfassungen sind nur für eng zusammenhängende Nebenkosten erlaubt. Trinkwasseruntersuchung, Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten müssen deshalb einzeln ausgewiesen werden (BGH, Az. VIII ZR 371/19).

Schornsteinreinigung: Hierunter fallen Kosten für den Schornsteinfeger, also die Kehrgebühren, und unter Umständen auch Kosten für Immissionsmessungen.

Sach- und Haftpflichtversicherung: Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für eine Rechtsschutzversicherung oder eine Hausratversicherung des Vermieters keine umlagefähigen Betriebskosten.

Hauswart: Zu den Hausmeister- oder Hauswartkosten gehören in erster Linie die Kosten für die Vergütung des Hausmeisters, inklusive Sozialbei-

träge, beziehungsweise die Kosten einer Drittfirma, die die Hausmeisteraufgaben erledigt. Zu den typischen Hausmeisteraufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehören die hierfür anteilig anfallenden Kosten nicht in die Betriebskostenabrechnung, sie müssen also aus den Hausmeisterkosten herausgerechnet werden.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, fallen in aller Regel für diese Betriebskostenpositionen nicht noch einmal zusätzliche, eigenständig abzurechnende Kosten an – es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung beziehungsweise Gartenpflege abgerechnet.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen: Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage sind umlagefähige Betriebskosten. Bis zum 30. Juni 2024 galt das auch für die Kosten des Breitbandkabelnetzes. Durch eine Neuregelung des Telekommunikationsgesetzes ist dieses sogenannte „Nebenkostenprivileg“ entfallen und Kosten fürs Kabelfernsehen dürfen für Abrechnungszeiträume ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr über die Betriebskosten umgelegt werden. Somit können in Jahresabrechnungen für 2024 die Kosten fürs Kabelfernsehen nur für die ersten sechs Monate geltend gemacht werden.

Einrichtungen für die Wäschepflege: Hat der Vermieter zum Beispiel im Keller Waschmaschinen, Wäschetrockner und so weiter für die Mieter aufgestellt, dürfen die laufenden Kosten dieser Geräte als Betriebskosten abgerechnet werden.

§ URTEIL

Erhöhung der Vorauszahlungen

Der Vermieter kann nur auf der Grundlage einer Betriebskostenabrechnung, die mit einem Saldo zu seinen Gunsten endet, die monatlichen Abschlagszahlungen (Vorauszahlungen) erhöhen. Voraussetzung ist, dass die Abrechnung korrekt und fehlerfrei ist (BGH, Az. VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11).

Sonstige Kosten: Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch Prüfgebühren für Feuerlöscher oder die Dachinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“.

§ URTEIL

Rauchwarnmelder

Die Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind „sonstige Betriebskosten“. Die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern sind keine Betriebskosten (BGH, Az. VIII ZR 379/20, und BGH, Az. VIII ZR 117/21).

Voraussetzung ist immer, dass die Kosten laufend entstehen und ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt werden. Es reicht nicht aus, dass im Mietvertrag von „sonstigen Betriebskosten“ die Rede ist oder auf Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung verwiesen wird. Der Vermieter muss im Mietvertrag genau angeben, welche Kostenarten er als „sonstige Betriebskosten“ abrechnen will.

Die Abrechnung

Sind im Mietvertrag monatliche Vorauszahlungen für die Betriebskosten vereinbart, muss der Vermieter einmal im Jahr abrechnen. Die Abrechnung muss **schriftlich** erfolgen, an die Mieter adressiert sein und ihnen zugeschickt werden.

In der Regel erhalten Mieter zwei Abrechnungen: Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten und des Warmwassers, genannt „warme“ Betriebskosten, und die Abrechnung der „kalten“ Betriebskosten. Beide Abrechnungen können zusammen oder einzeln verschickt werden.

Dabei müssen die Abrechnungen so gestaltet sein, dass sie ein durchschnittlicher, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter, der nicht täglich mit solchen Dingen zu tun hat, nachvollziehen und überprüfen kann.

Ob die Abrechnungen von Vermietern, Hausverwaltungen oder Wärmemessdienstfirmen diesen Ansprüchen genügen, kann mit Fug und Recht bezweifelt werden. Auf den **Seiten F-63 bis F-70** finden Sie **Musterabrechnungen** für „Heizung und Warmwasser“ sowie für „kalte Betriebskosten“, jeweils mit Erläuterungen (**→ Seiten F-54 und F-58**).

Folgende **Mindestangaben und Informationen** muss eine **Betriebskostenabrechnung** enthalten:

→ **Angabe des Abrechnungszeitraums:** Das kann der Zeitraum eines Kalenderjahrs sein, also vom 1. Januar bis 31. Dezember. Als Abrechnungszeitraum kommen aber auch Zeitspannen zwischen 1. Oktober und 30. September oder vom 1. April bis zum 31. März in Betracht. Wichtig ist, dass die Nebenkostenabrechnung sich immer auf einen Zeitraum von zwölf Monaten erstreckt.

→ **Zusammenstellung der Gesamtkosten:** Der Vermieter muss alle Kosten, die in seinem Haus in der angegebenen Abrechnungsperiode angefallen sind, zusammenstellen. Er muss die Kostenarten einzeln auflisten. Der Mieter soll auf einen Blick prüfen können, ob tatsächlich nur die gesetzlich zulässigen und vertraglich vereinbarten Kostenarten umgelegt werden.

→ **Verteilerschlüssel:** Die Gesamtkosten des Hauses müssen dann anhand des vereinbarten Aufteilungsmaßstabs auf die einzelnen Wohnungen im Haus, das heißt auf die einzelnen Mietparteien, verteilt werden. Der Vermieter muss in seiner Abrechnung die Rechenschritte hierzu erklären und angeben, welchen Verteilerschlüssel er anwendet. Für die Verteilung der 14 „kalten“ Betriebskostenarten gilt der im Mietvertrag vereinbarte Aufteilungsmaßstab oder der vom Vermieter festgelegte Verteilerschlüssel. Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel sind „Wohnungsgröße“ oder „Personenzahl“. Denkbar ist es auch, Kosten nach Wohneinheiten, nach Kubikmetern umbauten Raums oder nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Wasserkosten zum Beispiel können auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn entsprechende Erfassungssysteme, also Wasseruhren in den

Wohnungen, installiert sind. Ist nicht ausdrücklich ein Verteilermaßstab zwischen Mieter und Vermieter vereinbart, gilt die Wohnfläche als Verteilungsmaßstab, in Wohnungseigentumsanlagen die Miteigentumsanteile.

→ **Berechnung des Kostenanteils für den einzelnen Mieter:** Kommt es hier auf die Wohnungsgröße an, müssen die Gesamtkosten einer Kostenart umgerechnet werden auf die Wohnfläche des ganzen Mietshauses. In einem zweiten Schritt wird dann dieser errechnete Quadratmeterpreis mit der Wohnfläche der einzelnen Mieterhaushalte multipliziert.

Wird nach Personenzahl verteilt, werden zunächst die Gesamtkosten auf alle Bewohner des Hauses aufgeteilt und dann der „Pro-Kopf-Preis“ mit der Anzahl der Bewohner der einzelnen Haushalte multipliziert.

→ **Verrechnung der Kosten mit den Vorauszahlungen:** Am Ende der jeweiligen Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter den auf den Mieter entfallenden Kostenanteil mit dessen in der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen verrechnen. Dann kann es zu Nachforderungen des Vermieters oder zu Rückzahlungen an den Mieter kommen.

URTEIL

Verteilerschlüssel

An Nebenkostenabrechnungen dürfen keine hohen formalen Anforderungen gestellt werden. Die Erläuterung des Umlageschlüssels ist nur ausnahmsweise für die formale Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung erforderlich. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist verständlich (BGH, Az. VIII ZR 244/18).

Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser

Die Heizkostenverordnung schreibt zwingend vor, dass Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, wenn zwei oder mehr Wohnungen von einer Heizanlage versorgt werden. Erfolgt hierüber auch die Erwärmung des Warmwassers, muss auch das Warmwasser verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Ausnahmen von der Pflicht zur Verbrauchsabrechnung gibt es nur, wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist, wenn die Mieter den Wärmeverbrauch in ihren Wohnungen nicht beeinflussen können, in Alten- und Pflegeheimen, Studierenden- und Lehrlingsheimen oder in Passivhäusern, in denen praktisch keine Energie verbraucht wird. Die Pflicht beziehungsweise Notwendigkeit, verbrauchsabhängig abzurechnen, kann auch nicht durch Regelungen im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Einzige Ausnahme: Bei einer zentralen Heizungsanlage in einem Zweifamilienhaus, in dem Mieter und Vermieter unter einem Dach wohnen, können die beiden Parteien auch einen anderen Verteilermaßstab, eine Inklusivmiete oder Heizkostenpauschale vereinbaren.

Verbrauchsabhängige Abrechnung bedeutet, der Vermieter muss mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch verteilen. Die restlichen 30 bis 50 Prozent werden auch bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung nach einem festen Maßstab, in der Regel nach Wohnfläche, verteilt. Zulässig ist aber auch die Verteilung dieser Kosten nach umbautem Raum oder nach der beheizten Fläche.

Von diesen Aufteilungsgrundsätzen gibt es noch zwei Ausnahmen:

- Sind sich Vermieter und alle Mietparteien einig, kann vereinbart werden, dass die Kosten zu 100 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden.
- 70 Prozent verbrauchsabhängig und 30 Prozent nach einem festen Maßstab muss in älteren Gebäuden abgerechnet werden, die schlecht wärmegeklämt sind und nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfüllen. Weitere Voraussetzungen sind Öl- oder Gasheizung und freiliegende Heizleitungen, überwiegend gedämmt.

§ URTEIL

Schätzung der Heizkosten

Kann der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen, muss der Vermieter den Wärmeverbrauch des Mieters schätzen (BGH, Az. VIII ZR 310/12). Hierzu kann der Vermieter entweder auf den Verbrauch der Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder auf den Verbrauch vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder auch in anderen Gebäuden (BGH, Az. VIII ZR 264/19) zurückgreifen. Geschieht das nicht, kann der Vermieter die Heizkosten auch nach der Wohnfläche verteilen. Dann muss er aber in der verbrauchsunabhängigen Abrechnung die Kosten von vornherein um 15 Prozent kürzen.

Zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung müssen alle Wohnungen beziehungsweise Räume der Wohnung mit einem entsprechenden Erfassungssystem ausgerüstet sein, das dann einmal im Jahr abgelesen wird. Sind in der Wohnung Heizkostenverteiler, Verdunster oder einfache elektronische Heizkostenverteiler an den Heizkörpern montiert, muss ein Mitarbeiter des Vermieters, meistens aber ein Mitarbeiter der eingeschalteten Wärmemessdienstfirma, die Geräte in der Wohnung ablesen, natürlich nach vorheriger Ankündigung. Mieter müssen mindestens 10 bis 14 Tage vor dem Ablesetermin informiert werden – entweder per Brief oder durch einen Aushang an gut sichtbarer Stelle im Haus. Kann der Mieter den vorgegebenen Termin nicht einhalten, muss er den Vermieter beziehungsweise die Wärmemessdienstfirma informieren. Dann wird ein zweiter Ablesetermin angesetzt. Kosten dürfen die Wärmemessdienstfirmen dem Mieter hierfür nicht in Rechnung stellen.

„Gilt bei der Verteilung der Betriebskosten nach Quadratmetern die tatsächliche Wohnfläche oder die im Mietvertrag aufgeführte Fläche?“

Im Juni 2018 hat der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 220/17) entschieden, dass die tatsächliche Wohnungsgröße und nicht die im Mietvertrag genannte oder vereinbarte Größe entscheidend ist. Von diesem Grundsatz gibt es keine Ausnahme, auch keine Toleranzgrenze, zum Beispiel von 10 Prozent.

Moderne elektronische Heizkostenverteiler sind mit Funktechnik ausgerüstet. Die Ablesewerte oder Verbrauchszahlen werden per Funk übertragen, ein Betreten der Wohnung ist dann nicht mehr notwendig. Die Heizkostenverordnung schreibt seit dem 1. Dezember 2021 vor, dass der Vermieter nur noch funkbetriebene Geräte neu einbauen darf. Vorhandene Systeme müssen bis Ende 2026 durch Geräte ersetzt werden, die fernablesbar sind. Neu ist aber auch, dass Mieter bestimmte Verbrauchsinformationen schriftlich oder elektronisch erhalten müssen, sobald es fernablesbare Geräte gibt. Die Informationen sind: Verbrauch des Mieters im letzten Monat und Vergleich mit dem Verbrauch im Vor Monat und Vergleich mit dem entsprechenden Monatsverbrauch des Vorjahres sowie seit dem 1. Januar 2022 monatlich ein Vergleich mit dem Verbrauch eines Durchschnittsmieters.

→ **ACHTUNG** Mieter hat Kürzungsrecht

Mieter haben Anspruch auf eine verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Rechnet der Vermieter nicht verbrauchsabhängig ab, können Mieter ihre Ansprüche einklagen, und sie haben das Recht, die auf sie entfallenden Heiz- oder Warmwasserkosten um 15 Prozent zu kürzen. Das gilt auch, wenn der Vermieter zur Abtrennung der Warmwasserkosten keine vorgeschriebenen Wärmehzähler verwendet hat (BGH, Az. VIII ZR 151/20). Gekürzt werden dürfen die

Warmwasser- und die Heizkosten. Ausnahme: Wärmehzähler sind nur mit unzumutbar hohem Aufwand möglich. Anders wenn der Vermieter nach dem falschen Verteilungsmaßstab abrechnet. Hier hat der Mieter kein 15-prozentiges Kürzungsrecht, sondern nur einen Anspruch auf eine korrekte Abrechnung (BGH, Az. VIII ZR 123/17).

Hat der Vermieter entgegen seiner Verpflichtung keine fernablesbaren Erfassungssysteme installiert, darf der Mieter seinen Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten um drei Prozent kürzen. Ebenfalls ein dreiprozentiges Kürzungsrecht hat der



Checkliste Betriebskostenabrechnung (→ Seite F-71) und Checkliste Heizkostenabrechnung (→ Seite F-67)

Im zweiten Teil des Buchs finden Sie zur Überprüfung Ihrer jährlichen Abrechnungen die **Checkliste zur Betriebskostenabrechnung** und die **Checkliste zur Heizkostenabrechnung**.

Erläuterungen und Hinweise zu den Checklisten finden Sie auf den **Seiten F-54 bis F-58**.

Stichwortverzeichnis



A

Ablöse 30
 Abriss 130 f.
 Abstand 30
 Aufzug 48, 62, 65, 80, 83
 Auszug 15, 73, 75, 92, 95 ff.

B

Balkon 16, 62, 70, 80, 89, 105 f.
 Balkonkraftwerk 20, 74 f.
 Bankbürgschaft 26
 Barrierefreiheit 74
 Beleuchtung 49, 62, 80
 Besuch 106
 Betriebskosten 27, 47 ff.
 – Abrechnung 17, 51 ff., 57, 117 f.
 – Fristen 56 f.
 – kalte 51
 – Verteilerschlüssel 52
 – Vorauszahlung 17, 52, 57
 – warme 51
 Briefkasten 108

E

Eigenbedarf 18, 123 ff., 126 ff., 132, 138
 Einbruchschutz 20, 74
 Einliegerwohnung 18, 122, 133
 Elektromobilität 74
 Elektroversorgung 81
 Energieeinsparung 61 ff., 68
 Entwässerungskosten 48

F

Fahrrad 106
 Ferienwohnung 41, 106 f.
 Feste und Feiern 80, 105 f.

G

Garten 15, 21, 49
 Gartenfläche 16
 Gebäudeenergiegesetz 62, 67
 Gebrauchswerterhöhung 62
 Gesundheitsgefährdung,
 fristlose Kündigung
 wegen 92, 117
 Grillen 105
 Grundsteuer 48
 Grundsteuerbescheid 57

H

Härteeinwand 66 ff.
 Hausordnung 105 f.
 Haustierhaltung 20 f., 108
 Hausverkauf 27
 Heizkosten 27, 48, 53 ff., 62, 66, 69, 85
 Heizung 36, 47 f., 52 f., 80, 83, 87
 Hundegebell als
 Wohnungsmangel 80

I

Indexmietvertrag 33, 42, 69
 Individualvereinbarung 18, 111
 Instandsetzung 19, 48, 61, 64 f., 66, 70 f.
 Investition 43, 73 ff.

J

Jahressperrfrist 34, 40

K

Kappungsgrenze 38, 69 f.
 Kinderwagen 105
 Kleinreparaturen 100 ff.

Kleinreparaturklausel 101 f.

Kündigung 111 ff.
 – außerordentliche 67
 – bei Tod des Mieters 114
 Kündigung, fristlose
 – des Mieters 79, 91 f., 116 ff.
 – des Vermieters 87, 134 ff.
 Kündigungsausschluss 18 f., 67, 111 f.

Kündigungsfrist, gesetzliche 111
 Kündigungsrecht 67, 91 f., 113 f.
 Kündigungsschreiben 112
 – Form 112
 – Fristen 112
 – Zustellung 112 f.
 Kündigungssperrfrist bei
 Umwandlung 138
 Kündungsverzicht 18, 111 ff.

L

Lärm 17, 66 f., 80, 83, 85, 108, 131
 Leistungsverweigerungs-
 recht 88

M

Maklerprovision 28 f.
 Mängelanzeige 82 f.
 Mietaufhebungsvertrag 118
 Miete
 – Höhe 16, 44
 – Kündigung wegen Zah-
 lungsverzug 39, 87, 130, 136 f.
 – Zahlungsweise 25, 135
 – Zusammensetzung 16 f., 85
 Mieterhöhung 33 ff., 42, 70
 – Fristen 33, 38 f.

Mieterkündigung 111 ff.
 – Form und Frist 112 f.
 – Sonderkündigungsrechte 113 f.
 Mietermodernisierung 69 ff.
 Mieterpflichten 101 ff.
 Mieterrechte 16, 101 ff.
 Mieterwechsel 41 f., 135
 Mietgegenstand 15
 Mietkaution 25 f., 118
 Mietminderung 19, 68, 82 ff.
 – Berechnung 85 f.
 – Gründe 79 f., 83
 – Mängelanzeige 82 f.
 – nicht möglich 84 f.
 Mietpreisbremse 16, 41 ff.
 Mietschulden 135
 Mietspiegel 33, 36 ff.
 Mietvertrag 13, 111 f.
 – befristeter 18
 – Index- 14, 19, 33, 39, 41, 43, 69
 – mündlicher 13, 118
 – schriftlicher 13 f., 81
 – Staffel- 14, 33, 43, 68, 112
 – unbefristeter 18 f., 41, 111 ff.
 – Zeit- 14, 19, 113, 121
 Modernisierung 59 f., 61 f., 72 f.
 – Ankündigungspflicht des Vermieters 64 f.
 – energetische 62, 82
 – GEG 72
 – Härteeinwand 66 ff.
 – Mieterrechte 67
 – Wärmepumpe 73
 Modernisierungsmaßnahmen 61 ff.
 Modernisierungsvereinbarung 20, 61, 72 f., 76
 Musizieren in der Wohnung 105

N

Nachmieter 19, 30, 114 ff.
 Nebenkosten → Betriebskosten
 Neubau 41, 43, 130
 Nutzungsentschädigung 123

R

Rauchen 107
 Rauchwarnmelder 63
 Renovierung 96 ff.
 Renovierungskosten 70, 92, 96 ff.
 – Rückzahlung 98
 Reparaturanspruch 87
 Rückbau 61, 73 ff.

S

Sachverständiger 35
 Sanierung 130
 Schadensersatz 68, 89 f., 118, 128
 Schimmelpilz 79 f., 85, 91, 118
 Schönheitsreparaturen 95 ff.
 Schornsteinreinigung 50
 Schufa-Auskunft 29
 Selbstbeseitigungsrecht
 – in Notfällen 90 f.
 Serviceentgelt 28
 Sonderkonto 25
 Sonderkündigungsrecht 113, 116
 Sozialklausel 121 f., 131 ff.
 – Form und Frist 132
 Staffelmietvertrag 14, 33, 43, 68, 112
 Straßenreinigung 49

T

Teilkündigung 134 f.

U

Umwandlung 137 ff.
 unrenoviert 95 f.
 Untervermietung 15, 106 f., 116

V

Vergleichsmiete 16, 33 ff., 37 ff., 42 ff., 114
 Verkauf 27, 121, 129, 137 ff.
 Vermieterkündigung 121 ff.
 – besondere Kündigungsrechte 133
 – Form und Frist 121
 – Widerspruchsrecht des Mieters 121 ff.
 Vermietermodernisierung 61 ff.
 Verteilerschlüssel 48, 52
 Verwertungskündigung 129 f.
 Vorauszahlungen 17, 51, 57
 Vorkaufsrecht 121, 138

W

Warmwasser 52, 54
 – Kosten 48
 Wasserversorgung 48
 Wechsel des Vermieters 27, 137 f.
 Wohnfläche 15 f., 39 f., 54, 86, 89, 117
 Wohngemeinschaft 14 f.
 Wohnungsbesichtigung 108
 Wohnungsmängel 19, 79 ff.
 – Verjährung 87 f.
 Wohnungsschlüssel 21, 106

Z

Zurückbehaltungsrecht 25, 57, 79, 88 f.
 Zusicherung 81
 Zustimmungsverfahren 38 f.
 Zwangsräumung 125
 Zwangsversteigerung 19, 26, 122
 Zweckentfremdung 106, 131, 133
 Zweitwohnung 125, 128