

Alles zu Mietnebenkosten

Nicht blind zahlen

Streitpunkt Nebenkosten: Jede zweite Abrechnung ist falsch. Was Vermieter verlangen dürfen, wie sich Mieter wehren können, wie die Gerichte urteilen.

In Deutschland zahlen Mieter rein rechnerisch durchschnittlich 2,74 Euro pro Quadratmeter im Monat für Heiz- und Betriebskosten. Umgerechnet auf eine 100-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das neben der Kaltmiete eine Zusatzbelastung von 3300 Euro pro Jahr. Der größte Anteil davon entfällt auf Heizkosten, wie der Deutsche Mieterbund (DMB) in seinen aktuellen Betriebskostenspiegeln so auch für die Gemeinden Eichwalde / Zeuthen - LDS ermittelt hat.

Betriebskosten

Dazu zählen Grundsteuer, Kaltwasser, Abwasser und Warmwasser, Heizung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel, Wäschepflege sowie sonstige Kosten wie zum Beispiel Schwimmbad und Sauna im Haus.

Auf Basis von 7,5 Millionen Quadratmetern Wohnungsfläche gewährleistet der Betriebskostenspiegel eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe. Wer deutlich mehr zahlt, sollte sich deshalb seine Nebenkostenabrechnung etwas genauer ansehen. „Das gilt auch insbesondere dann, wenn die Kosten im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen sind“, rät Ulrich Ropertz vom DMB.

Viele Verstöße gegen Bestimmungen

Laut DMB ist jede zweite Nebenkostenabrechnung falsch. So können sich etwa Posten eingeschlichen haben, die gar nicht dazugehören. Grundsätzlich muss im Mietvertrag geregelt sein, was zu den Nebenkosten zählt. Den Rahmen gibt die Betriebskostenverordnung vor. Dort wird abschließend aufgezählt, welche laufenden Kosten Vermieter abrechnen dürfen. Einmalige Ausgaben für Reparaturen oder Instandhaltung sind grundsätzlich keine Betriebskosten. Wartungskosten dürfen laut Gesetz für Heizung und Aufzug umgelegt werden. Allerdings hat der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschieden, dass auch Kosten für die Überprüfung einer Elektroanlage zu den Betriebskosten zählen (Az. VIII ZR 123/06). Voraussetzung: Sie sind im Mietvertrag unter dem Posten „Sonstige“ aufgeführt. Tabu sind dagegen Bankgebühren, Beiträge zur Rechtsschutz- und Mietausfallversicherung oder Verwaltungskosten.

Auch überhöhte Kosten im Vergleich zu marktüblichen Preisen muss der Mieter nicht zahlen. Denn laut Gesetz ist der Vermieter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. „Er muss sich die Frage gefallen lassen, ob er Betriebskosten auch dann verursacht hätte, wenn er sie selbst tragen müsste und nicht auf die Mieter umlegen könnte“, erläutert Ropertz. Allerdings ist der Vermieter nicht gezwungen, immer die billigste Variante zu wählen. Er kann sich zum Beispiel auch für eine etwas teurere, aber zuverlässige Reinigungsfirma entscheiden.

Wie der Vermieter abrechnen muss

Möglicherweise ist die Aufteilung der Kosten falsch. Heizkosten müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei allen anderen Posten haben Vermieter die Wahl: Umlage nach Wohnfläche, pro Kopf oder nach Verbrauch. Ist im Mietvertrag nichts geregelt, erfolgt die Aufteilung nach Quadratmetern. „Dabei müssen Immobilienbesitzer stets die Gesamtmietfläche berücksichtigen, also auch leer stehende Wohnungen“, erklärt Ropertz.

Rechtsanspruch auf Einsicht in Unterlagen

Sind Posten unverständlich oder gar unzulässig, sollten Mieter der Abrechnung widersprechen und zusätzliche Erläuterungen vom Vermieter erfragen oder Einblick in die Originalunterlagen fordern. Viele wissen gar nicht, dass sie darauf einen Rechtsanspruch haben. Grundsätzlich haben Mieter ein Jahr lang Zeit, Beanstandungen vorzubringen. Allerdings müssen Nachzahlungen innerhalb eines Monats geleistet werden, wenn es keine echten Einwände gibt. Zahlt der Mieter die Nachforderung zu Unrecht nicht, kann ihn der Vermieter zwar verklagen, jedoch nicht fristlos kündigen.

Schickt der Vermieter die Abrechnung nicht spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode, muss der Mieter die Nachforderung gar nicht bezahlen. Laut BGH können Mieter aus Unkenntnis trotzdem überwiesene Beträge sogar zurückfordern (Az. VIII ZR 94/05). Nach Entdeckung des Irrtums haben sie drei Jahre Zeit, den versehentlich gezahlten Betrag zurückzufordern. Wichtig: Der Anspruch des Mieters auf eine Erstattung von Nebenkosten bleibt auch bestehen, wenn der Vermieter verspätet abrechnet.

Was Vermieter abrechnen dürfen

Wasser

Dazu zählen: Wassergeld, Kosten der Wasseruhr (mit Abrechnung) sowie der Aufwand für eine Wasseraufbereitungsanlage, außerdem alle im Zusammenhang mit der Entwässerung (Kanalisation) entstehenden Kosten. Getrennt nach Brau-, Garten- und Abwasser.

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Der Vermieter kann alle Kosten umlegen, die ihm die Gemeinde durch einen Abgabenbescheid in Rechnung stellt. Dazu gehört auch der Aufwand für Mülltrennung, wenn Extrabehälter bereitstehen. Umlagefähig sind auch die Kosten für die Säuberung der Fußwege einschließlich Winterdienst.

Heizung

Bei den warmen Nebenkosten fallen Brennstoff, Wartung der Heizanlage, Betriebsstrom, Messungen und Zählerkosten an.

Steuern und Versicherungen

Umlegbar sind Grundsteuern, Gebäudeversicherung und Grundstückshaftpflicht.

Aufzug

Abrechnen dürfen Hausbesitzer alle mit Betrieb und Wartung des Lifts zusammenhängenden Aufwendungen.

Hausmeister

Die Mieter müssen Gehalt und Lohnnebenkosten sowie die Kosten für Urlaubsvertretungen zahlen.

Haus und Garten

Zu Buche schlagen Putzkräfte, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, gratis nutzbare Wascheinrichtungen und Hausbeleuchtung sowie die Ungezieferbekämpfung.

Fernsehen

Zur Kasse bitten dürfen Vermieter für Betriebskosten und Wartung der Gemeinschaftsantenne sowie für die monatliche Kabelgebühr.

Sonstige Kosten

Will der Vermieter „Sonstiges“ abrechnen, muss er die Posten bereits im Mietvertrag genau auflisten. Beispiel: Sauna, Dachrinnenreinigung oder Feuerlöschervartung.

Was Mieter nicht fürchten müssen

- Egal, was im Vertrag steht, Verwaltungskosten trägt allein der Vermieter: Ausgaben für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon.
- Reparaturkosten in Haus oder Wohnung sind immer Sache des Vermieters, es sei denn, der Mieter hat den Schaden selbst verursacht.
- Instandhaltungskosten und -rücklage zahlt der Eigentümer einer Wohnung, nicht der Mieter.
- Wartungskosten, zum Beispiel für den Aufzug, werden auf die Mieter umgelegt. Vor allem bei Vollwartungsverträgen verbergen sich hinter dem Begriff aber auch Reparaturen der Anlage – die trägt der Vermieter.
- Zahlt der Mieter die Kosten für den Hausmeister, sind damit meist auch die Ausgaben für Gartenpflege, Treppenhausreinigung und so weiter abgegolten.
- Übernimmt der Hausmeister Verwaltungsaufgaben und erledigt Reparaturen, darf nicht das gesamte Hausmeistergehalt auf die Mieter umgelegt werden. Ist der Hauswart dazu auch für die Gartenpflege und Reinigung zuständig, dürfen diese Posten nicht noch mal gesondert in der Abrechnung auftauchen.
- Bei den Heizkosten darf der Vermieter nur das tatsächlich verbrauchte Öl berechnen. Was am Ende des Abrechnungszeitraums noch im Tank ist, muss er abziehen.
- Bei der Kostenverteilung nach Wohnfläche kommt es auf die tatsächliche Wohnungsgröße an, nicht auf die im Mietvertrag möglicherweise genannte. Nachmessen kann sich also lohnen.

- Mietausfall-, Rechtsschutz- oder Hausratversicherung sind tabu.

Was Mieter und Vermieter von der Steuer absetzen dürfen

ZUM THEMA

Steuererklärung:

Bonus für Dienste aller Art

Sowohl Eigentümer als auch Mieter können Aufwendungen für Arbeiten rund um Haus oder Wohnung mit dem Fiskus teilen. Dabei gilt: Nicht nur Arbeiten, die der Bewohner selbst in Auftrag gibt, sind absetzbar.

Begünstigt sind seit 2006 Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen. Jeweils 20 Prozent der Kosten, maximal 600 Euro, sind direkt von der Steuerschuld abziehbar. Insgesamt können Steuerzahler ihre Belastung also um höchstens 1200 Euro drücken.

Nebenkosten absetzen

Mieter können einen Teil der Nebenkostenabrechnung auf den Fiskus abwälzen. Beispiel: Für Reinigung, Schornsteinfeger, Hausmeister, Aufzugs- und Heizungswartung sowie Gartenpflege werden dem Mieter 880 Euro berechnet. Davon kann er 20 Prozent von der Steuerschuld abziehen.

Musterrechnung für einen Mieter

Vermieter wie Mieter können gleichermaßen die Handwerkerrechnung für die Schönheitsreparaturen oder die Instandsetzung der Waschmaschine absetzen.

Materialkosten tabu

Das Finanzamt akzeptiert jedoch nur die reinen Arbeits- und Fahrtkosten. Nicht begünstigt sind die Kosten für das Material. Wichtig: Das Finanzamt verlangt für den Steuerabzug grundsätzlich die Vorlage der Rechnung sowie einen Überweisungsbeleg. Anders, wenn es sich um einen Anteil an den Mietnebenkosten handelt: Der Mieter muss dann entweder die Jahresabrechnung oder eine Bescheinigung des Vermieters vorlegen. Wichtig ist, dass sein Anteil an den absetzbaren Arbeiten hervorgeht.

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) und des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen darf auch der Mieter selbst diese Schätzung vornehmen. Danach können die Angaben in der Abrechnung beim Hausmeister zu 100 Prozent, Gartenpflege 80 Prozent und Winterdienst zu 90 Prozent zugrunde gelegt werden.

Der DMB empfiehlt bei anderen Betriebskostenarten eine Schätzung auf folgender Grundlage: Hausreinigung 90 Prozent, Schornsteinfeger 90 Prozent, Aufzugskosten 25 Prozent, Heizungswartung 90 Prozent, Wartung Warmwassergeräte 90 Prozent und Wärmemessdienst 50 Prozent. Diese Schätzungshilfen sind rechtlich nicht abgesichert, sie sind nicht verbindlich. Der Deutsche Mieterbund versucht zurzeit, alle offenen Fragen mit dem Finanzministerium abzuklären.

Jahr der Zahlung entscheidet

Für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ist grundsätzlich das Jahr der Zahlung entscheidend. Bei Mietnebenkosten kommt es daher darauf an, wann der Mieter den Betrag überweist.

Wie die Gerichte urteilen

Jahresfrist: Der Vermieter hält die zwölfmonatige Abrechnungsfrist schon dadurch ein, dass er dem Mieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zuschickt. Ob diese inhaltlich richtig ist, ist nicht entscheidend (BGH, Az. VII ZR 115/04).

Unschuldig: Die zwölfmonatige Ausschlussfrist greift nicht, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, etwa weil ein Gebührenbescheid noch fehlt. Sobald alle Unterlagen vorliegen, muss die Abrechnung innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (BGH, Az. VIII ZR 94/05).

Vorauszahlung: Der Vermieter darf die monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung zwar nicht zu hoch, jedoch zu niedrig festsetzen. Er macht sich nur schadenersatzpflichtig, wenn er die Mieter bewusst über die tatsächliche Höhe der Kosten getäuscht hat (BGH, Az. VIII ZR 195/03).

Kopien: Vermieter müssen ihren Mietern die Belege der Nebenkostenabrechnung nicht in Kopie zusenden. Es reicht aus, wenn die Originale der Rechnungen beim Vermieter eingesehen werden können. Ausnahme: Der Vermieter wohnt weit entfernt, und eine Einsichtnahme ist unzumutbar (BGH, Az. VIII ZR 78/05).

Vollbild: In der Betriebskostenabrechnung müssen für jede einzelne Position die vollen Gesamtkosten angegeben werden. Der Vermieter darf nicht vorab Teile, etwa nicht umlagefähige Kosten, herausrechnen (BGH, Az. VIII ZR 1/06).

Mietminderung: Eine prozentuale Mietminderung darf von der Bruttomiete, also inklusive Nebenkosten, berechnet werden (BGH, Az. XII ZR 225/03).

Kaution: Beim Auszug darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Kaution einbehalten, wenn Nachforderungen bei der Betriebskostenabrechnung zu erwarten sind (BGH, Az. VIII ZR 71/05).

Wartungskosten: Diese Kosten dürfen laut Gesetz nur für Heizung und Aufzug umgelegt werden. Allerdings entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass auch der Aufwand für die Überprüfung einer Elektroanlage zu den Betriebskosten zählen. (Az. VIII ZR 123/06). Voraussetzung: Sie sind im Mietvertrag unter dem Posten „Sonstige“ aufgeführt.

Nebenkostenabrechnung: Schickt der Vermieter die Abrechnung nicht spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode, muss der Mieter die Nachforderung gar nicht bezahlen. Laut BGH können Mieter aus Unkenntnis trotzdem überwiesene Beträge sogar zurückfordern (Az. VIII ZR 94/05). Nach Entdeckung des Irrtums haben sie dafür drei Jahre Zeit. Wichtig: Der Anspruch des Mieters auf eine Erstattung von Nebenkosten bleibt auch bestehen, wenn der Vermieter verspätet abrechnet.

Von FOCUS – MONEY - Redakteurin Ursula Wenzl