

Betriebskosten Jahresabrechnung

Umlagekosten

40,77 €

Heizkosten

(Abrechnungszeitraum)

Nachzahlung

163,20 €

Nachzahlung

37,19 €

Bald ist es wieder soweit:

Die Betriebskosten müssen abgerechnet werden

Am 31.12.2013 läuft die Frist für die Abgabe der Betriebskostenabrechnung 2012 an die Mieter ab. Dieser Artikel richtet sich an Heilpraktiker, die auch Vermieter sind.

Es gibt eine Vielzahl verschiedener Meinungen, aber einen Dauerbrenner gibt es immer: die Betriebskostenabrechnung. Tatsächlich ist das Verfahren kompliziert und die Vorschriften-dichte (z. B. Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung) wächst. Parallel dazu steigt die wirtschaftliche Bedeutung der Betriebskosten – für beide Parteien, Mieter und Vermieter. Die Höhe der Betriebskosten ist durch immer höhere Energiepreise kontinuierlich angestiegen, sodass man von einer zweiten Mietspricht. Verständlich ist also, wenn Mieter die Betriebskostenabrechnung genau nachprüfen (lassen) und Vermieter auf vollständige Begleichung der vorgelegten Zahlungen bestehen.

Wie lässt sich die Betriebskostenabrechnung 2012 bis 31.12.2013 nachweisbar zustellen? Es besteht die gesetzliche Frist, die Betriebskostenabrechnung

(Jahresabrechnung) spätestens zum Ende des Folgejahres vorzulegen. Versäumt der Vermieter diese Frist, ergeben sich daraus für ihn finanzielle Konsequenzen. Nachforderungen kann er dann nämlich nicht durchsetzen. Die Einhaltung der Frist ist also von großer Bedeutung. Dabei kommt es nicht nur auf die rechtzeitige Absendung der Betriebskostenabrechnung 2012 an, sondern auch auf den Nachweis der Zustellung, wenn Mieter (clever und/oder juristisch beraten) behaupten sollten, die Betriebskostenabrechnung 2012 nicht erhalten zu haben. Kein Zustellungsnachweis ist übrigens der bestätigte Eingang einer anschließenden Mahnung noch bis 31.12.2013.

Bei Einschreiben/Rückschein besteht die Gefahr der Annahmeverweigerung. Es kann sogar sein, dass bei Nichtantreffen des Mieters durch den Postboten die Sendung bis zu einer Woche zur Abholung bei der Poststelle aufbewahrt und dann erst zurückgesendet wird. Dieser Vorgang kann sich dann in das Jahr 2014 hineinziehen und so eine Verfristung eintreten. Dies passiert besonders häufig bei Mietern,

die nicht mehr in den Objekten wohnen. Am besten lässt man die Betriebskostenabrechnung per Boten zustellen.

Andere Alternativen wären folgende:

- Die Betriebskostenabrechnung wird per Briefpost zugesendet. Die Post kommt nicht als „unzustellbar/Annahme verweigert“ zurück.
- Ein Helfer (als Zeuge) ruft z. B. vier bis fünf Tage später beim Mieter an: „Ich möchte nachfragen, ob mit der Betriebskostenabrechnung alles in Ordnung ist; haben Sie noch Fragen dazu?“ Über das Gespräch wird ein Vermerk mit Unterschrift des Helfers gefertigt. Bestätigt der Mieter auf diese Weise den Eingang, kann durch Zeugenbeweis die Zustellung belegt werden.

Der Wasserverbrauch ist häufig ein Streitpunkt Der Wasserverbrauch soll individuell festgestellt werden. Das ist obligatorisch – allerdings müssen die Mieter für die Kosten der Wasseruhren (einschließlich Ablesung und Abrechnung) und auch für die Eichung aufkommen. Man könnte auch überlegen, ob eine andere Umlage nach Personen

für die Mieter vorteilhafter ist. Für die zentrale Warmwasserversorgung gibt es aber eine verbindliche Vorschrift in § 8 Abs. 1 Heizkostenverordnung, mindestens 50 %, höchstens 70 % nach erfasstem Warmwasserverbrauch der Kosten zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohnfläche zu verteilen. Wichtig ist eine Unterscheidung zwischen Kaltwasser und Warmwasser, da an deren Abrechnung unterschiedlich hohe rechtliche Anforderungen gestellt werden.

Der Kaltwasserverbrauch: mehrere Möglichkeiten, ihn festzustellen

Maßgeblich für die Abrechnung des Kaltwassers ist § 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung. Ist das Haus ohne öffentliche Gelder finanziert, also „preisfreier Wohnraum“, sind Einzelkaltwasserzähler nicht verpflichtend. Bei preisfreiem Wohnraum kann der Vermieter nach freiem Ermessen jeden billigen (also als gerecht erscheinenden) Umlageschlüssel wählen. Hier ist der Mietvertrag entscheidend. Ist der Verteilungsschlüssel im Mietvertrag offengelassen, ergibt sich für Kaltwasser Folgendes: Nach § 556 a BGB gilt ein Flächenschlüssel. Der Vermieter hat aber auch die Möglichkeit, den Kaltwasserverbrauch nach Personenzahlen zu verteilen.

Der Kaltwasserverbrauch des gesamten Hauses kann also bei entsprechendem Mietvertrag pro Kopf umgelegt werden. Dagegen muss der Warmwasserverbrauch nach § 8 Abs. 1 Heizkostenverordnung zwingend individuell erfasst und abgerechnet werden. Also müssen zumindest für das Warmwasser Wasseruhren eingebaut sein. Die Kosten hierfür haben die Mieter zu tragen: „Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern ...“ (§ 8 Abs. 2 Satz 2 Heizkostenverordnung).

Heizkostenverteilung: ein wichtiges Thema

Die Heizkostenverteilung erfolgt nach der Verordnung über Heizkostenabrechnung (Heizkostenverordnung) vom 05.10.2009. Nach § 7 Abs. 2 Satz 1 müssen Mieter die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse tragen.

Digitale Verbrauchserfassung: Spart sie Heizkosten?

Nein! Die abgerufene Wärme an den Heizkörpern wird üblicherweise seit Jahrzehnten mit „Verdunstungsrohren“ erfasst. Zu Verdunstungen kommt es auch, wenn die Heizkörper etwa im Sommer gar nicht aufgedreht werden.

Manche Dienstleister versuchen deshalb neue, digitale Verbrauchserfassungen zu verkaufen, und zwar mit der Begründung, es erfolge eine exakte Messung, da die Verdunstung ausgeschlossen sei. Manche Mieter verlangen eine solche Verbrauchserfassung in der trügerischen Vorstellung, sie würden allein dadurch Heizkosten sparen.

Eine Umstellung auf digitale Heizkostenverteiler ändert aber gar nichts an den insgesamt für das Haus entstehenden Heizkosten. Allein durch neue exaktere Messsysteme wird keine Einsparung insgesamt erreicht. Einsparungen lassen sich nur durch das Heizverhalten der Mietparteien ermöglichen.

Um weiterhin eine verhältnismäßig gleiche Verteilung der Kosten zu gewährleisten, muss das gesamte Wohnhaus auf digitale Heizkostenverteiler umgestellt werden, und zwar alle Heizkörper mit dem gleichen System. Dazu ist der Vermieter verpflichtet. An jedem Heizkörper im Hause erfolgt dann eine präzise Messung ohne Verdunstungsverluste. Zwar ist die Anzahl der „Verbrauchsstriche“ dann pro Heizkörper geringer, da die Gesamtenergiekosten des Hauses aber gleich bleiben, werden

die einzelnen Verbrauchseinheiten entsprechend teurer.

Wünscht also die Gesamtheit der Mieter im Hause die digitale Verbrauchserfassung, wird der Vermieter dieses System einrichten lassen und sämtliche Kosten mit der nächsten Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung). Da die digitale Verbrauchsmessung teurer als die herkömmliche ist, haben Mieter also ohne Änderung ihres Heizverhaltens durch die neue Technik sogar mehr Kosten als vorher zu tragen.

Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehen kann

Mancher Mieter, für den die Betriebskostenabrechnung nicht plausibel ist, verlangt vom Vermieter, dass er ihm die Belege zuschickt.

Der BGH hat allerdings entschieden, dass der Mieter grundsätzlich nicht die Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege verlangen kann, mit Ausnahme von Mietern einer Sozialwohnung oder wenn die Mietwohnung vom Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung zu weit entfernt liegt, der Mieter mit dem Vermieter zerstritten oder der Mieter schwer erkrankt oder gehbehindert ist.

Allerdings steht dem Mieter zu, die Originalbelege in den Büroräumen des Vermieters bzw. seiner Verwaltung einzusehen.

Also nicht vergessen: Bis 31.12.2013 muss den Mietern die Betriebskostenabrechnung 2012 nachweislich zugegangen sein.



Dr. jur. Frank A. Stebner

Fachanwalt für Medizinrecht

info@drstebner.de

www.drstebner.de