



verbraucherzentrale

Das Erste[®]

Mietnebenkosten

Abrechnung prüfen – Rechte kennen –
Betriebskosten senken

ULRICH ROPERTZ



DEUTSCHER MIETERBUND

ARD-Ratgeber Recht

Herausgeber: Dr. Frank Bräutigam

MIETNEBENKOSTEN

Abrechnung prüfen – Rechte kennen –
Betriebskosten senken



verbraucherzentrale

Eine Produktion des Südwestrundfunks in Zusammenarbeit
mit den Verbraucherzentralen

Rund 30 Millionen Betriebskostenabrechnungen werden jährlich in Deutschland verschickt. Kein Wunder, dass Probleme mit Mietnebenkosten bei den Mietervereinen schon seit Jahren das Rechtsberatungsthema Nummer eins sind. Dieser praxisnahe Ratgeber informiert über die wesentlichen Rechte und Pflichten rund um dieses brisante Thema.

Der Autor **Ulrich Ropertz** ist Jurist und Leiter der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Deutschen Mieterbundes.

Ulrich Ropertz · Deutscher Mieterbund

MIETNEBENKOSTEN

Abrechnung prüfen – Rechte kennen –
Betriebskosten senken



Rechtslage



Rechtsprechung, Urteil



Wichtig



Beispiel



Vorsicht, Risiko!



Tipp, Ratschlag



Musterbrief, Vorlage



Checkliste

1. Auflage 2013

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

ISBN 978-3-86336-808-1

Hinweis zum Kopierschutz

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Wir haben darauf verzichtet, dieses Buch mit einem Kopierschutz zu versehen, damit Sie es ohne Probleme auf mehreren Geräten verwenden und Textteile zum privaten Gebrauch kopieren können. Wir bitten Sie aber, von der Weitergabe einer Kopie an andere abzusehen.

VORWORT

Betriebskosten oder Mietnebenkosten sind seit Jahren das Rechtsberatungsthema Nummer eins in Deutschland. Allein im Jahr 2011 drehten sich rund 37 Prozent aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes um dieses Thema. Dabei spielt es keine Rolle, ob Mieterhaushalte eine Rückzahlung erhalten oder ob sie, zum Beispiel wegen hoher Energiepreise bzw. eines strengen Winters, Nachzahlungen an ihre Vermieter leisten müssen. Der Beratungsbedarf bei Betriebskosten ist und bleibt konstant hoch. Ursachen hierfür sind zum Beispiel die hohe Fehlerquote und die Unverständlichkeit vieler Abrechnungen.

30 Millionen Betriebskostenabrechnungen werden jährlich in Deutschland verschickt. Die Abrechnungen über Heizkosten und über »kalte« Nebenkosten lösen dabei immer wieder Auseinandersetzungen und Streitigkeiten mit Vermietern und Hausverwaltungen aus. Hier geht es nicht zuletzt um die Frage, welche Kosten tatsächlich über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen und welche nicht. Aber es wird genauso oft über die Fragen gestritten, nach welchen Kriterien die Kosten im Haus zu verteilen sind und ob die vom Vermieter angesetzten Betriebskosten wirtschaftlich sind oder nicht.

Nach Einschätzung der örtlichen Mietervereine ist jede zweite Abrechnung falsch, unvollständig oder nicht nachvollziehbar.

Dabei geht es bei dem in der Praxis des Mieteralltags so wichtigen Thema »Mietnebenkosten« zwischenzeitlich auch um hohe Beträge. Bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung belaufen sich die Betriebskosten zusammen schnell auf 2.800 Euro im Jahr. Da lohnt es sich zu prüfen, ob geltend gemachte Vermieteransprüche zu Recht bestehen oder nicht.

Der Ratgeber »Mietnebenkosten« erklärt ausführlich, welche gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen von Bedeutung sind und welche Betriebskostenarten überhaupt abgerechnet werden dürfen. Checklisten und Musterabrechnungen sollen deutlich machen, auf welche Punkte es besonders ankommt, worauf besonders zu achten ist.

Ulrich Ropertz

Berlin, März 2012

INHALT

- 5 **Vorwort**
- 12 **Abkürzungen**

01 BETRIEBSKOSTEN – GESETZ UND VERTRAGLICHE REGELUNGEN

- 14 **Gesetz**
- 16 **Vertragliche Regelungen**
 - 16 Bruttomiete
 - 18 Nettomiete
 - 20 Vorauszahlung oder Pauschale?
 - 23 Vereinbarung auslegen
 - 23 Festsetzung der Vorauszahlung
 - 28 Rückwirkende Kostensteigerungen
 - 29 Neue Betriebskosten
 - 29 Nicht vereinbarte oder nicht entstandene Kosten
 - 30 Stillschweigende Vereinbarungen oder Veränderungen

02 BETRIEBSKOSTEN – WAS IST DAS?

- 33 **Tatsächlich entstandene Kosten**
- 34 **Objektbezogene Kosten**
- 34 **Laufende Kosten**
- 34 **Kosten des Eigentümers**
 - 35 Eigenleistungen des Vermieters
- 36 **Keine Verwaltungskosten**
- 37 **Keine Kosten für Instandhaltung und -setzung**
- 37 **„Kalte“ und „warme“ Betriebskosten**

03

„KALTE“ BETRIEBSKOSTEN

- 40 Öffentliche Lasten – Grundsteuer
- 42 Wasserversorgung
- 47 Entwässerung
- 48 Aufzug
- 50 Straßenreinigung
- 52 Müllbeseitigung
- 55 Gebäudereinigung
- 57 Ungezieferbekämpfung
- 58 Gartenpflege
- 62 Beleuchtung
- 62 Schornsteinreinigung
- 63 Sach- und Haftpflichtversicherung
- 66 Hauswart
- 70 Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen
- 73 Kosten der Wäschepflege
- 75 Sonstige Betriebskosten
- 77 Keine Betriebskosten

04

DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 80 Mindestanforderungen
- 81 Formale Anforderungen
- 82 Abrechnungsfristen

05

PRÜFUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 85 Belegeinsicht und Prüfung
- 88 Form und Frist
- 90 Die häufigsten Fehler bei der Abrechnung
- 93 Inhaltliche und formelle Fehler
- 96 Musterabrechnung – „Kalte“ Betriebskosten 2010
- 97 Abrechnungszeitraum

99	Mietzeit
99	Leistungs- oder Abflussprinzip?
101	Aperiodische Kosten
102	Der Verteilerschlüssel
113	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
115	Abrechnungs- und Einwendungsfrist
116	Zugang der Abrechnung
116	Keine Nachforderungen bei Verspätung
117	Nicht verschuldete Verspätung
118	Korrektur der Abrechnung
119	Einwendungsfrist des Mieters
120	Abrechnungspflicht
121	Verjährung
121	Checkliste zur Prüfung „kalter“ Betriebskosten

06

HEIZUNGS- UND WARMWASSERKOSTEN

124	Überblick
127	Heizkosten
128	Brennstoffkosten
128	Betriebsstrom
129	Bedienungs- und Überwachungskosten
129	Wartungskosten
130	Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
130	Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
131	Anmietung oder Verwendung von Verbrauchserfassungssystemen
132	Verbrauchsanalyse
133	Warmwasserkosten
136	Wärmelieferung: Fernwärme
138	Wärmelieferung: Contracting

07 **ERFASSUNGSSYSTEME: WÄRMEZÄHLER UND HEIZKOSTENVERTEILER**

- 142 Wärmehähler**
- 142 Heizkostenverteiler**
- 143 Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip
- 144 Elektronische Heizkostenverteiler
- 145 Funktechnik**
- 146 Thermostatventile**
- 146 Kosten und Bezahlung**
- 147 Ablesung der Erfassungssysteme**

08 **WICHTIGE REGELUNGEN DER HEIZKOSTENVERORDNUNG**

- 151 Anwendungsbereich**
- 153 Verteilerschlüssel**
- 155 Leerstand**
- 157 Rohrwärme**
- 159 Gemeinschaftsräume**
- 160 Verbrauchsschätzung**
- 162 Kürzungsrecht**
- 163 Mieterwechsel**

09 **DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG**

- 169 Mindestanforderungen**
- 170 Musterabrechnungen**
- 170 Erläuterungen zur Brunata-Abrechnung 2010/2011
- 176 Kosten- und Verbrauchsanalyse bei einer ista-Abrechnung
- 179 Checkliste Heizkostenabrechnung**

10 BETRIEBSKOSTEN UND STEUERN **182**

11 DIE WICHTIGSTEN URTEILE DES BUNDESGERICHTSHOFS **185**

12 BETRIEBSKOSTEN VERGLEICHEN UND SPAREN

195 Energieausweis

199 Heizspiegel

200 Betriebskostenspiegel

13 ANHANG

203 Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund

203 Persönliche Beratung

205 Telefon-Hotline

205 Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

205 Gesetzliche Grundlagen: Link-Liste

206 Stichwortverzeichnis

208 Impressum

ABKÜRZUNGEN

AG	Amtsgericht
bzw.	beziehungsweise
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EnEV	Energieeinsparverordnung
f.	folgende
GE	Grundeigentum (Zeitschrift)
kWh	Kilowattstunde
LG	Landgericht
NMV	Neubaumietenverordnung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
RE	Rechtsentscheid
RR	Rechtsprechungs-Report
S.	Seite
TÜV	Technischer Überwachungsverein
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
VDI	Verein deutscher Ingenieure
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheiten
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Fachzeitschrift)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
II. BV	II. Berechnungsverordnung

BETRIEBSKOSTEN – GESETZ UND VERTRAGLICHE REGELUNGEN

01

Betriebskosten haben sich zu einer Art zweiten Miete entwickelt. Zwischen 2 und 3 Euro pro Quadratmeter im Monat müssen Mieter hierfür zahlen.

Nach dem Gesetz sind Betriebs- oder Nebenkosten eigentlich Bestandteil der Miete und müssten nicht noch einmal zusätzlich bezahlt werden. Diese gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend, abweichende vertragliche Vereinbarungen sind erlaubt. Und so enthalten praktisch alle Mietverträge Regelungen, wonach Mieter neben der eigentlichen Miete oder Grundmiete noch Betriebskosten zahlen müssen.

Warum muss ich zusätzlich zur Miete noch über 2.000 Euro im Jahr an Nebenkosten zahlen?

Kann der Vermieter von mir fordern, dass ich Steuern und Versicherung für sein Haus übernehme?

Dies sind nur zwei typische von hundert möglichen Fragen rund um die Betriebskosten.

Obwohl fast alle Mieter – oder auch Wohnungseigentümer – über Jahre hohe Betriebskosten zahlen, kennen sich nur die wenigsten mit den Rechtsgrundlagen für diese „zweite Miete“ aus.

Ob zusätzlich zur Miete noch Nebenkosten – juristisch: Betriebskosten – bezahlt werden müssen, regeln verschiedene gesetzliche Vorschriften, vor allem aber der Mietvertrag.

GESETZ

Nach Paragraph 535 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist Miete die vereinbarte Gegenleistung der Mieter für die Überlassung und den Erhalt der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand durch den Vermieter. Kosten, die durch den Gebrauch der Wohnung entstehen, zum Beispiel Betriebskosten, muss der Vermieter tragen.

Das bedeutet: Nach dem Gesetz sind Betriebs- oder Nebenkosten Bestandteil der Miete und müssen von Mietern nicht noch einmal zusätzlich bezahlt werden.

Diese gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend. Denn Paragraph 556 BGB erlaubt ausdrücklich, dass durch Vereinbarungen im Mietvertrag hiervon abgewichen werden kann.

Praktisch enthalten alle Mietverträge solche abweichenden Regelungen, sodass Mieter in der Regel zusätzlich zur Miete (Grundmiete) noch Betriebskosten zahlen müssen.

Die Betriebskostenverordnung (früher II. Berechnungsverordnung oder II. BV) definiert allgemein, was unter Betriebskosten zu verstehen ist: Nämlich Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch der Gebäude, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.



Zu den Betriebskosten gehören:

Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Einrichtung für Wäschepflege und Sonstiges.

Nur Kostenarten, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind, können im Mietvertrag als umlegbare Betriebskosten vereinbart werden. Alle anderen Kosten sind keine Betriebskosten. Auch über Vereinbarungen in Mietverträgen können keine neuen oder zusätzlichen Betriebskostenarten „erfunden“ werden. Wichtig außerdem: Verwaltungs- und Instandhaltungskosten – oder Instandsetzungskosten – sind keine Betriebskosten.

Das BGB (§ 556) regelt auch, dass

- Betriebskostenzahlungen als Pauschale oder Vorauszahlungen vereinbart werden können,



Tipp

Verlangt ein Vermieter Verwaltungs- und Instandhaltungskosten als Betriebskosten, müssen Mieter nicht zahlen. Enthält der Mietvertrag möglicherweise solche Vereinbarungen, sind diese unwirksam (§ 556 BGB).

- monatliche Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen,
- jährlich über Betriebskostenvorauszahlungen abzurechnen ist,
- der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Betriebskostenrecht gilt,
- die Abrechnungsfrist ein Jahr beträgt,
- bei Überschreiten der Abrechnungsfrist Nachforderungen des Vermieters grundsätzlich ausgeschlossen sind,
- Mieter höchstens ein Jahr Zeit haben, um Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben.

Darüber hinaus sind die Regeln zu Abrechnungsmaßstäben bzw. Verteilerschlüsseln bei der Betriebskostenabrechnung (§ 556a) festgelegt. Und nicht zuletzt ist bestimmt, wann Betriebskostenpauschalen verändert bzw. Betriebskostenvorauszahlungen erhöht oder reduziert werden können (§ 560).

Kostenverteilung
gemäß Heizkosten-
verordnung

Die Verteilung von Heizkosten wird in der Heizkostenverordnung geregelt: Dort ist festgelegt, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig abzurechnen sind.

VERTRAGLICHE REGELUNGEN

BRUTTOMIETE

Keine zusätzlichen
Betriebskosten

Enthält der schriftliche Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung zu Betriebs- oder Nebenkosten, ist eine sogenannte Bruttomiete (auch Inklusiv- oder Pauschalmiete genannt) vereinbart. Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag mündlich vereinbart und praktisch keine ausdrückliche Regelung zu Betriebskosten getroffen wurde. Konsequenz in beiden Fällen: Mieter müssen zusätzlich zur vereinbarten Miete keine Betriebskosten mehr zahlen.

Allerdings gibt es Ausnahmen: Müssen die Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der Vorgaben der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden, kommen diese Kosten immer zur eigentlichen Mietzahlung noch hinzu. Man spricht dann von einer Bruttokaltmiete oder Teilinklusivmiete.

Um eine Teilinklusivmiete handelt es sich auch, wenn Mieter und Vermieter vereinbaren, dass beispielsweise Grundsteuer oder Hausversicherung in der vereinbarten Miete enthalten sind und nur die anderen Kostenarten entsprechend der Betriebskostenverordnung (siehe S. 15) zusätzlich gezahlt werden müssen.

Ist eine Brutto- oder Inklusivmiete vereinbart, sind die Nebenkosten in der Miete enthalten. Steigen die Kosten für Hauswart, Versicherung, Müllbeseitigung usw., kann der Vermieter diese Kostensteigerung nicht einfach an die Mieter weiterreichen. Er hat nur die Möglichkeit, die Miete selbst zu erhöhen.

Dazu muss er – soweit es das örtliche Mietpreisgefüge zulässt – seine Mieter schriftlich auffordern, einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzustimmen. Stützt der Vermieter die Mieterhöhung auf einen Mietspiegel, muss er die tatsächlich in der Bruttomiete enthaltenen Nebenkosten genau berechnen und dann auf den Mietspiegel mit aufschlagen.

Für die neue Bruttomiete gilt – wie bei allen Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete: Die Miete muss 15 Monate unverändert bleiben (Jahressperrfrist), und innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen (Kappungsgrenze).

Auflistung der
Kostenarten

Ortsübliche Vergleichs-
miete als Maßstab



Vorsicht

Die Vertragsabreden müssen inhaltlich genau bestimmt und eindeutig sein. Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass eine entsprechende Vereinbarung zu den Betriebskosten getroffen wurde.

NETTOMIETE

Der Regelfall aber ist: Mieter und Vermieter vereinbaren, dass zusätzlich zur Miete Betriebskosten gezahlt werden müssen. Dann nennt man diese Miete auch Grund- oder Nettomiete.

Die Vereinbarung der Vertragsparteien kann zwar auch mündlich erfolgen, normalerweise werden Regelungen aber schriftlich im Mietvertrag getroffen.

Es gibt zahlreiche Varianten, wie Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können:

- Führt der Mietvertrag alle denkbaren Betriebskosten auf (siehe S. 15 Betriebskostenverordnung), dann ist klar, dass der Mieter neben der Miete zusätzlich alle Betriebskostenarten zahlen soll. Mieter müssen sich keine Sorgen machen, wenn in der vollständigen Auflistung auch Positionen wie zum Beispiel Hausmeister oder Aufzug auftauchen, die im konkreten Mietshaus gar nicht anfallen. Dies spielt bei der Betriebskostenvereinbarung keine Rolle. Zudem darf der Vermieter ohnehin nur über Kosten abrechnen, die tatsächlich entstanden sind.
- Sind im Mietvertrag nur einzelne, konkrete Betriebskosten genannt, dann sind nur diese Kostenarten umlegbar. Alle anderen, hier nicht genannten können auch nicht auf die Mieter abgewälzt werden.
- Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag der Betriebskostenkatalog komplett abgedruckt ist mit der Möglichkeit, einzelne Kostenarten anzukreuzen. Dann gelten nur die mit einem Kreuz versehenen als zusätzlich zu zahlende Kosten vereinbart.
- Wenn Betriebskostenzahlungen vereinbart werden, beziehen sich Mietverträge häufig auf die Betriebskostenverordnung (bzw. auf die bis zum 31.12.2003 geltende, fast wortgleiche II. Berechnungsverordnung). Dies wird von der Rechtsprechung als wirksame Verein-

barung akzeptiert (BGH WuM 2004, 290; OLG Frankfurt WuM 2000, 411): Ein durchschnittlicher Mieter wisse, was auf ihn zukommt, wenn er eine Vereinbarung zur Zahlung von Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung schließe. Deshalb müssten die verschiedenen Betriebskostenarten nicht mehr einzeln im Vertrag aufgeführt werden. Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes und der örtlichen Mietervereine lassen diese Einschätzung der Richter jedoch als mehr als fraglich erscheinen.

Unproblematisch sind die „Bezugnahme-Regelungen“ nur, wenn gleichzeitig ein konkreter monatlicher Vorauszahlungsbetrag für die Betriebskosten vereinbart oder wenn im Anhang des Mietvertrags eine Liste der verschiedenen Betriebskostenarten mit abgedruckt wird. Zumindest dürfte eine Vertragsregelung, wonach der Mieter „zusätzliche Kosten nach der II. BV übernimmt“, unwirksam sein. Eine Vereinbarung, in der noch nicht einmal das Wort „Betriebskosten“ auftaucht, ist alles andere als eindeutig und bestimmt.

- Vereinbarungen, nach denen der Mieter „die Nebenkosten trägt“ oder „Kosten für Nebenkosten zahlt“, sind zu unbestimmt und damit unwirksam. Das trifft auch für die Formulierung: „Sämtliche anfallenden Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters.“ zu. Im Gegensatz zu den „Bezugnahme-Regelungen“ kann der Mieter hier nämlich gar nicht wissen, welche Kosten auf ihn zukommen werden.
- Unwirksam, weil zu unbestimmt, sind auch Absprachen, wonach die Mieter „Hausgebühren“ oder „Grundbesitzabgaben“ zu zahlen haben.
- Vereinbaren die Vertragspartner nur, dass die Heizkosten auf die Miete umgelegt werden, müssen alle anderen Betriebskostenarten vom Vermieter selbst getragen werden.

Unbestimmte Klauseln
unzulässig

Mietvertrag regelt Zahlungsweise

VORAUSZAHLUNG ODER PAUSCHALE?

Im Mietvertrag ist nicht nur zu regeln, ob und – wenn ja –, welche Betriebskosten von Mietern zu zahlen sind, sondern es muss darin auch vereinbart werden, wie gezahlt werden soll.

Üblicherweise überweisen Mieter monatlich einen bestimmten Betrag für die Betriebskosten. Das kann eine Pauschale oder eine Vorauszahlung sein.

Pauschale

Bei einer Pauschale sind alle Kosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Eine Abrechnung einmal im Jahr gibt es nicht. Der Vermieter trägt das Risiko, dass die monatlichen Pauschalzahlungen ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken.

Zwar bringt die Pauschalierung durchaus Vorteile mit sich. Der Mieter weiß zum Beispiel von Anfang an, mit welchen Kosten er letztlich rechnen muss. Und der Vermieter spart sich die Arbeit und den Ärger rund um die Betriebskostenabrechnung.

Trotzdem wird die Betriebskostenpauschale in der Praxis eher selten verwendet. Denn sie hat den Nachteil, dass sich sparsamer Umgang, zum Beispiel mit Wasser, für den einzelnen Mieter dabei nicht lohnt: Unabhängig vom Verbrauch zahlt er weiter seine volle Pauschale. Das ist auch ein Grund, weshalb die Heizkostenverordnung vorschreibt, dass bei Heizkosten und Warmwasser keine Pauschale vereinbart werden darf, sondern verbrauchsabhängig abzurechnen ist. Damit wird für den Einzelnen ein Anreiz geschaffen, Energie und Kosten zu sparen. Deshalb gehen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung mietvertraglichen Regelungen vor. Ist dort also eine Pauschale vereinbart, kann die für alle anderen Betriebskostenarten gelten – aber nicht für Heiz- und Warmwasserkosten.



Vorsicht

Im umgekehrten Fall trägt der Mieter das Risiko. Er kann keine Rückzahlung zu viel gezahlter Pauschalen verlangen, wenn die Betriebskosten tatsächlich niedriger liegen als ursprünglich veranschlagt.

Pauschale für Heizung und Warmwasser unzulässig