

**MIT LEITFADEN
UND TEXTVORSCHLÄGEN**

EINFÜHRUNG IN DIE BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN- BERATUNG

**Solidarische
Mieter*innenarbeit
in der Praxis**

DIE LINKE. Kreisverband Stuttgart

Impressum

Diese Broschüre ist aus einem Workshop der Partei DIE LINKE in Stuttgart entstanden. Sie soll dazu dienen, erste Schritte im Aktionsfeld der Nebenkostenberatung als Bestandteil linker Stadtteilarbeit aufzuzeigen. Die Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Abgeschlossenheit. Im Gegenteil: Wir möchten den vorliegenden Text erweitern und ergänzen und freuen uns über Rückmeldungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge an info@die-linke-stuttgart.de

Verfasser: Filippo Capezzone
Gestaltung: Florentine Bofinger

DIE LINKE. Stuttgart
Falkertstraße 58
70176 Stuttgart
info@die-linke-stuttgart.de
1. Auflage, November 2022

EINFÜHRUNG IN DIE BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN- BERATUNG

**SOLIDARISCHE
MIETER*INNENARBEIT
IN DER PRAXIS**

DIE LINKE. Kreisverband Stuttgart

Inhalt

1. Einführung – Warum als Sozialist*innen Nebenkostenberatung machen? | 6

2. Das Wichtigste in Kürze | 9

3. Betriebskosten und Heizkosten – Grundlagen | 10

- 3.1 Zahlen und Fakten zu Betriebs- und Heizkosten | 10
- 3.2 Rechtliche Grundlagen Betriebskosten- und Heizkostenverordnung | 11
- 3.3 Was sind Betriebskosten (BK) und was sind Heizkosten (HK)? | 13
- 3.4 Was ist umlegbar? – Die Rolle des Mietvertrags | 13
- 3.5 Übersicht über die Betriebskostenarten und deren Umlegung | 14
 - 3.5.1 Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks | 14
 - 3.5.2 Kosten der Wasserversorgung | 15
 - 3.5.3 Kosten der Entwässerung | 17
 - 3.5.4 Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs | 19
 - 3.5.5 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 19
 - 3.5.5.1 „Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG | 19
 - 3.5.5.2 „Zusatzkosten Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG | 21
 - 3.5.5.3 „Sonderkosten Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG | 21
 - 3.5.5.4 Die Kosten der Straßenreinigung in den Abrechnungen der SWSG | 23
 - 3.5.6 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 24
 - 3.5.7 Kosten der Gartenpflege | 24
 - 3.5.8 Kosten der Beleuchtung | 25
 - 3.5.9 Kosten der Schornsteinreinigung | 25
 - 3.5.10 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung | 25
 - 3.5.11 Kosten für den Hauswart | 26
 - 3.5.12 Kosten für Antennen und Kabelanschlüsse | 26
 - 3.5.13 Sonstige Betriebskosten | 26
- 3.6 Wie ist die Betriebskostenabrechnung aufgebaut? | 28
- 3.7 Wie ist die Heizkostenabrechnung aufgebaut? | 30
- 3.6 Unterschied Betriebskostenpauschale und Vorauszahlung | 35

4. Wichtige Fristen | 37

- 4.1 Wann muss der Vermieter die Abrechnung zustellen? | 37
- 4.2 Zwölf Monate Einwendungsfrist | 37
- 4.3 Vier Jahre Verjährungsfrist | 38

5. Prüfung, Belegeinsicht und Einwendung | 39

- 5.1 Prüfung durch Belegeinsicht | 39
- 5.2 Voraussetzungen für Belegeinsicht: Keine! | 40
- 5.3 Wie Belegeinsicht fordern? | 40
- 5.4 Belegeinsicht fordern verschafft Atempause | 41
- 5.5 Wie findet eine Belegeinsicht statt? | 42
- 5.6 Besser Belegkopien zusenden lassen oder Einsicht vor Ort? | 43
- 5.7 Wie prüft man Belege? | 44
- 5.8 Einwendung gegen die Abrechnung | 44

6. Lastschrift oder Dauerauftrag? Und der Zusammenhang zum Prüfrecht | 46

- 6.1 Kündigung des Lastschriftmandats | 47

7. Besonderheit: Nicht-Verbrauchsgenaue Abrechnung | 49

8. Leitfaden zur Prüfung einer Nebenkostenabrechnung | 50

9. Grundsicherungsanspruch bei hoher Nachzahlung | 56

10. Pauschale Erhöhung der Heizkosten während der Energiekrise | 57

Quellenverzeichnis | 59

Die Wohnungsfrage ist für linke Organisationen bekanntlich eines der wichtigsten Arbeitsfelder, denn große Teile der Bevölkerung sind von drastisch gestiegenen Mietpreisen betroffen. Neben den Grundmieten sind auch die Nebenkosten – also Betriebs- und Heizkosten – ein immer gewichtigerer Kostenfaktor. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Kaltmieten im Bundesdurchschnitt um 29% erhöht, die Nebenkosten sind im selben Zeitraum um 32% gestiegen¹ und betragen 2018 bundesweit 28% der Warmmiete². DIE LINKE hat sich ein gewisses Standing als Mieter*innenpartei erarbeitet, sowohl bundesweit – Stichwort Mietendeckel – als auch vor Ort in Stuttgart, einer der teuersten Großstädte Deutschlands. Unsere Mieter*innenberatung hat sich aus einer Kampagne gegen Mieterhöhungen bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG entwickelt, weswegen sich viele der Praxisbeispiele in dieser Broschüre auf sie beziehen. Prinzipiell ist aber das meiste auf andere Vermieter übertragbar.

Der SWSG gehören ungefähr 10% der Mietwohnungen in Stuttgart³, sie ist damit die mit Abstand größte Einzelvermieterin der Stadt. Zwar lagen die Durchschnittsmieten 2021 bei der SWSG mit monatlich 7,60 €/m² unter der örtlichen Vergleichsmiete, dies ist aber durch den Anteil an mietpreisgebundenen Sozialwohnungen bedingt (ca. 40%). In den freifinanzierten Wohnungen wird regelmäßig die Miete erhöht, so auch in 2022. Die im Aufsichtsrat sitzenden Parteipolitiker*innen begründen dies gerne mit nötigen Investitionen in Neubau. Hätte die bekundete „soziale Ausrichtung“ der SWSG Priorität, ließen sich die finanziellen Mittel dafür allerdings aus anderer Quelle beschaffen als den Taschen der Mieter*innen⁴. Durch eine Kampagne im Jahr 2021, bei der wir knapp 1000 Haustürgespräche geführt und öffentlichkeitswirksame Protestaktionen organisiert haben, wurde die Mieterhöhung auf maximal 30% des Einkommens begrenzt. Eine Erkenntnis im Zuge der Kampagnentätigkeit war die wichtige Rolle der niederschweligen Angebote vor Ort. Zu kleinen Inforunden im Stadtteil mit konkretem Nutzen kamen neue Leute, während fast nur eingefleischte Aktivist*innen Demos im Stadtzentrum besuchten.

Der Charakter der Nebenkostenabrechnung als jährlich wiederkehrende Abrechnung mit hohen Nachzahlungen, bietet einen hervorragenden Ansatzpunkt für langfristig angelegte Stadtteilarbeit. Große Nachzahlungsbeträge, die auf einen Schlag fällig werden, im Vergleich zu selteneren, weniger drastisch empfundenen Bestandsmieterhöhungen wiegelt Mieter*innen auf. Gleichzeitig ist die komplizierte Nebenkostenabrechnung für viele undurchschaubar, sodass eine Kontrolle oft nicht stattfindet. Dabei wäre diese angeraten, denn sehr häufig enthalten die Abrechnungen Fehler zu Lasten der Mieter*innen. Der Deutsche Mieterbund geht davon aus, dass jede zweite Abrechnung fehlerhaft ist.

An Einzelabrechnungen können strukturelle Probleme einer Wohnanlage auffallen, die von findigen Mietaktivist*innen zur Organisation genutzt werden können. Als Beispiel: Seit 2016 sind Wärmemengenzähler an Zentralheizungen zur verbrauchsgenauen Abrechnung vorgeschrieben. Ist dieser nicht eingebaut, steht Mieter*innen eine Kürzung der Heizkosten um 15% zu. Aus der Prüfung einer Abrechnung einer Siedlung ließ sich ableiten, dass ein ganzer Wohnkomplex mit 77 Wohnungen betroffen war. Bei einer Mieterversammlung verteilten wir Musterbriefe zur Rückforderung, was einigen über 100 Euro an Rückzahlung bescherte und im Kleinbegeben des Vermieters endete.

Die Angebote einiger LINKER Kreisverbände im Rahmen von DIE LINKE *hilft!* umfassen, soweit wir erkennen können, hauptsächlich Beratung zu Sozialleistungen. Ein zusätzliches Augenmerk auf Nebenkostenberatung kann eine sinnvolle Ergänzung sein. Zwar bieten auch Mietervereine Hilfe zu Nebenkosten an, allerdings setzt das eine teure Mitgliedschaft voraus; beim deutschen Mieterbund beträgt der Jahresbeitrag über 70 €. Außerdem arbeiten sie eher wie ein Servicedienstleister. Sie sind nicht im Stadtteil unkompliziert ansprechbar und stellen meist auch keine kollektiven Situationen wie Mieterversammlungen her. Mieter*innen sollten durch unsere Aktivität ermächtigt werden, sich zu wehren. Im Optimalfall fördert dies kollektives Bewusstsein und Selbstbewusstsein der Mieter*innen gegenüber der Kapitalseite – in dem Fall den Vermietern.

Wichtig ist ein sorgfältiges und vorsichtiges Vorgehen. Es muss klar sein, dass die Mieter*innen letztlich die Entscheidung darüber treffen, welche Schritte getan werden. Man kann Informationen beschaffen, die für Mieter*innen unzugänglich sind, dabei helfen, Briefe an den Vermieter aufzusetzen und emotionalen Beistand leisten. Solange die Grenzen der eigenen Kompetenz kommuniziert werden und wir verlässlich agieren, können wir als Mietaktivist*innen viel bewirken, ohne Mietrechtsprofis zu sein.

Eine Quelle der Inspiration ist die Arbeit der Kommunistischen Partei Österreichs in der Stadt Graz⁵. Kleinteilige Beratungsarbeit zum Thema Wohnen – der „Mietnotruf“ – trug wesentlich zur Verankerung der Partei in der Bevölkerung bei, die den Genoss*innen zum Sieg bei den Gemeinderatswahlen 2021 verhalf. Dies zeigt, dass sozialistische Maulwurfsarbeit durchaus Kräfteverhältnisse verschieben kann.



Mieterberatung im Fasanenhof, einer Siedlung mit 500 Wohnungen der Stuttgarter Wohnungsbaugesellschaft SWSG. Wir helfen bei der Beantragung des erkämpften Mietzuschusses. Bei mit Flyern angekündigten Infoständen im Stadtteil sind wir für Mieter*innen unkompliziert ansprechbar.

2. Das Wichtigste in Kürze

- ⇒ Die **Nebenkosten betragen ca. 30 % der Wohnkosten**. Sie umfassen Betriebskosten und Heizkosten. Die Zusammensetzung der Betriebskosten ist spezifisch für ein Mietobjekt, die Heizkosten werden durch Energieträger und Energieverbrauch bestimmt.
- ⇒ **Gesetzliche Grundlagen der Nebenkosten** sind im Bürgerlichen Gesetzbuch, der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung geregelt. Wichtig ist, die Rechtsprechung zu Detailfragen zu beachten (Abschnitt 3.2).
- ⇒ Die **Umlage der Betriebskosten** auf die Mieter*innen, d.h. Zahlungsforderung, **muss ausdrücklich im Mietvertrag stehen**. Wenn man es mit sehr alten Mietverträgen zu tun hat, sollten die Einzelheiten der Umlage geprüft werden.
- ⇒ **Nebenkostenabrechnungen** müssen **fristgerecht** (12 Monate nach der Abrechnungsperiode) zugestellt werden. Wenn dies nicht geschieht, verfallen Ansprüche des Vermieters auf Nachzahlungen, nicht aber etwaige Guthaben der Mieter*innen.
- ⇒ Eine **Abrechnung** muss **formal und inhaltlich korrekt** sein. Die Prüfung der Richtigkeit bedeutet Detektivarbeit, aber fördert sehr häufig Fehler zu Lasten von Mieter*innen zu Tage.
- ⇒ Mieter*innen haben grundsätzlich das **Recht**, ihre **Abrechnung zu prüfen** und sich durch Einsichtnahme in alle Belege von deren Richtigkeit zu überzeugen. Bis der Vermieter der Forderung auf Belegeinsicht nachgekommen ist, hat er keinen Anspruch auf eine Nachzahlung oder auch eine Erhöhung der Vorauszahlung (Abschlag). Die Forderung nach Belegeinsicht ermöglicht es den Mieter*innen – unabhängig davon was bei der Prüfung nachher rauskommt – sich einer Nachzahlungsforderung des Vermieters erst einmal zu entziehen! Dies kann den Mieter*innen Zeit zur Prüfung der Abrechnung oder zur Beantragung von Grundsicherung verschaffen.
- ⇒ Mieter*innen sollten **Grundmiete und Nebenkosten per Dauerauftrag** überweisen, nicht als Lastschriftmandat vom Vermieter abbuchen lassen. So können Kosten-erhöhungen erst geprüft werden, bevor der Vermieter das Geld erhält.
- ⇒ Wenn es keinen zentralen Wärmemengenzähler gibt, dann haben Mieter*innen gegenüber dem Vermieter ein **Kürzungsrecht der Heiz- und Warmwasserkosten um 15 %** (Abschnitt 7).
- ⇒ Eine Erhöhung der Vorauszahlung z.B. für Heizung und Warmwasser über die Kosten der letzten Abrechnungsperiode hinaus, kann der Vermieter nicht pauschal einfordern und mit der Erwartung von Kostensteigerungen begründen. Voraussetzung sind konkrete Belege für bereits gestiegene Kosten.

Betriebs- und Heizkosten sind Kosten, die durch den „bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache“ regelmäßig anfallen. Wesentlich ist, dass sie voll auf die Mieter umgelegt werden können. Die Umlegung muss bei den Heizkosten mindestens zu 50% (meist zu 70%) nach Verbrauch erfolgen. Betriebskosten werden überwiegend nach Quadratmetern umgelegt (z.B. Müllgebühren) oder auch nach Stück (z.B. Wartungskosten Rauchwarnmelder). Nebenkosten werden meist als Vorauszahlung zusätzlich zur Grundmiete monatlich bezahlt. Einmal im Jahr werden die real entstandenen Nebenkosten und die Vorauszahlungen abgerechnet, was oft zu Nachzahlungen und zu einer Erhöhung der Vorauszahlung führt.

3.1 Zahlen und Fakten zu Betriebs- und Heizkosten

Wie schon eingangs dargestellt, ist der Anteil der Nebenkosten an der Warmmiete inzwischen ca. 30% – Tendenz vor allem wegen der Heizkosten weiter und noch viel schneller steigend. Wie hoch die Nebenkosten im Einzelnen sind, hängt von mehreren Faktoren ab. Bezüglich der Betriebskosten beispielsweise: Wird die Kehrwoche selbst von den Mieter*innen gemacht oder wird eine Firma beauftragt, deren Kosten auf die Mieter*innen umgelegt werden? Gibt es einen Fahrstuhl, der meist hohe Kosten für Wartung verursacht? Wird mehr oder weniger Allgemeinstrom im Treppenhaus verbraucht, weil z.B. energiesparsame Leuchten verbaut sind oder nicht?

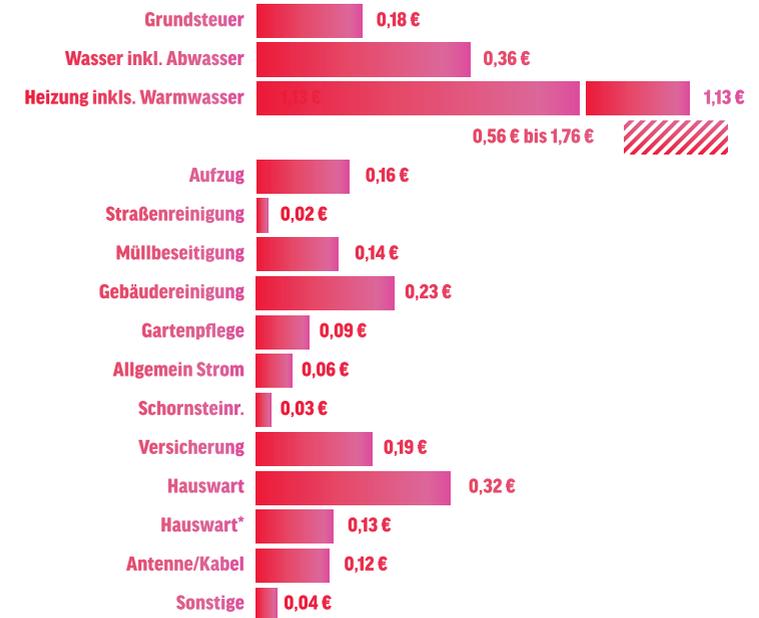
Bei den Heizkosten hängt die Höhe der Kosten davon ab, welcher Energieträger verfeuert wird. Heizöl ist (bisher) teurer gewesen als Erdgas und Fernwärme war eine der teuersten Heizenergieformen überhaupt. Des Weiteren hängen die Kosten natürlich vom Energieverbrauch ab, der wiederum vom Verhalten und von der Haushaltsgröße der Mieter*innen auf der einen Seite und der Beschaffenheit des Gebäudes andererseits abhängt (Isolierung, Dichtigkeit der Fenster, Durchfluss des Duschkopfes etc.).

Einen Überblick über die groben durchschnittlichen Kosten von einzelnen Betriebskostenarten und Heizkosten bietet der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB, [Abbildung 1](#)). Dieser wird aus einer nicht wirklich repräsentativen Datenerhebung errechnet⁶.

Abbildung 1: Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes gibt einen Überblick über die bundesweiten Betriebs- und Heizkosten. Die Beträge sind in €/m² und Monat zu verstehen.

** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.*

Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019



3.2 Rechtliche Grundlagen Betriebskosten- und Heizkostenverordnung

Wie beim Mietrecht überhaupt ist es auch bei den Nebenkosten so, dass die gesetzlichen Regeln oft sehr allgemein gehalten sind und vieles sich aus der Rechtsprechung ergibt, also aus einzelnen Gerichtsurteilen, die die Gesetze anhand von konkreten Einzelfällen auslegen. Das Problem daran ist, dass es für die*den Nebenkostenberater*in schwieriger ist herauszufinden, was eigentlich gilt. Man hat nicht einfach ein Gesetz in dem man alles nachlesen kann, sondern muss nach Gerichtsurteilen suchen. Im Zweifelsfall beginnt also jede Recherche für einen konkreten Sachverhalt mit einer Google-Suche.

Grundlegendes zu den Betriebskosten ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt, dort u.a. im § 556⁷. Weitere Einzelheiten werden durch zwei wesentlichen Verordnungen geregelt: die Betriebskostenverordnung⁸ (BetrKV) und Heizkostenverordnung⁹ (HeizkostenV). Wie deren Namen schon sagt, finden sich dort alle Regelungen für die Betriebs- und für Heizkosten. Die BetrKV gibt es seit 2004. Sie definiert im ersten Paragraphen was Betriebskosten sind, nämlich:

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“

(BetrKV § 1 Abs. 1)

Im zweiten Paragraphen werden dann die einzelnen umlegbaren Kostenarten aufgezählt. Die Heiz- und Warmwasserkosten, die ebenfalls in der BetrKV enthalten sind, werden durch die 2009 dazu gekommene Heizkostenverordnung weiter geregelt. Die HeizkostenV ist die Umsetzung einer EU-Energieeffizienzrichtlinie. Die Heizkostenverordnung hat das Ziel einen sparsamen Umgang mit Energie durchzusetzen, indem eine möglichst verbrauchsorientierte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vorgeschrieben wird. Hierdurch entstehen allerdings auch eine ganze Reihe von zusätzlichen Kosten für Einbau, Miete und Wartung von Wärmemengenzählern, Gruppenzählern, sowie Servicekosten der Messdienstfirmen, die auch alle auf die Mieter*innen umgelegt werden.

INFO

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlagen der Nebenkosten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556), der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) geregelt. Wichtig ist die Rechtsprechung zu Detailfragen. Relevante Urteile sind auf der Website www.haufe.de aufgeführt und werden regelmäßig aktualisiert. Auf der Website des Deutschen Mieterbundes werden Bundesgerichtshofurteile zu Mietenfragen zusammengefasst und aktualisiert eingestellt.

www.haufe.de/immobilien/verwaltung/bgh-rechtsprechungsuebersicht/

bgh-ueberblick-betriebskosten_258_119060.html

www.mieterbund.de/mietrecht/bgh-urteile-mietrecht.html

Es gibt auch eine Reihe von Handbüchern, in denen gesetzliche Regelungen und Urteile gut zusammengefasst und kommentiert werden. Die „Bibel“ der*des Nebenkostenberater*in (aber auch der Vermieter und Hausverwalter) ist folgendes Buch (mit 70 € leider teuer):

Langenberg, Hans und Zehelein, Kai (2022). Betriebs- und Heizkostenrecht.

10. Auflage. C.H. Beck Verlag, München

3.3 Was sind Betriebskosten (BK) und was sind Heizkosten (HK)?

Wie im Abschnitt davor dargestellt, handelt es sich bei den beiden Kostenarten um rechtlich sehr unterschiedliche Kostenarten, deren Abrechnung auf Grundlage zweier unterschiedlicher Verordnungen erfolgt. Formal sind Heiz- und Warmwasserkosten auch Betriebskosten, deren Umlage und Abrechnung durch die HeizkostenV viel detaillierter geregelt sind.

Die Abrechnung der HK und der BK kann im Prinzip als komplett getrennte Abrechnungen mit z.T. auch unterschiedlichen Abrechnungszeiträumen erfolgen. So handhabt es beispielsweise die Vonovia. Erst bekommen die Mieter*innen einen Brief mit der HK-Abrechnung, später mit der BK-Abrechnung. Andere, wie die SWSG, verschicken beides in einem Schreiben, wobei auch dort beide Abrechnungen formal getrennt sind.

Grundsätzlich sind die HK vorschriftsmäßig nach Verbrauch abzurechnen. Die BK nach dem Anteil der Fläche an der gesamten Wohnanlage. Aber auch BK-Arten wie z.B. das Kaltwasser werden z.T. nach Verbrauch abgerechnet. Aus diesem Grund integrieren manche Vermieter das Kaltwasser in die Heizkostenabrechnung. Das hängt wohl auch damit zusammen, dass die EnBW, bzw. Netze BW in Stuttgart auch das Wassernetz betreibt. Die SWSG rechnet in allen Mietobjekten, in denen eine zentrale Heizanlage existiert, die Wasserkosten im Zusammenhang mit den Heizkosten und nach Verbrauch ab.

3.4 Was ist umlegbar? – Die Rolle des Mietvertrags

Kommen wir zur Frage, was eigentlich die Kosten sind, die auf den*die Mieter*in umgelegt werden dürfen. Dazu ist zunächst erst mal folgendes Wichtig: Dass die Betriebskosten auf die Mieter*innen umgelegt werden können, muss ausdrücklich im Mietvertrag drin stehen. Wenn es nicht im Mietvertrag steht, darf der Vermieter im Prinzip auch nichts umlegen.

Im Mietvertrag können entweder die einzelnen Kostenarten aufgelistet sein, die umgelegt werden dürfen, oder aber – und das ist inzwischen üblich – es wird einfach pauschal darauf verwiesen, dass der*die Mieter*in die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung trägt. Dann ist der Vermieter auf der sicheren Seite.

Manchmal kann es aber doch wichtig sein, sich in Erinnerung zu rufen, dass nichts umgelegt werden darf, was nicht im Mietvertrag steht. Und zwar, wenn man es mit Mieter*innen zu tun hat deren Mietvertrag schon sehr alt ist. Wenn eine Mieter*in im Gespräch sagt, dass

sie „schon seit 40 Jahren in ihrer Wohnung wohnt“, dann kann es sich lohnen, auch nach dem Mietvertrag zu fragen und nachzusehen, was dort eigentlich vereinbart wurde. Es kann z.B. sein, dass dort einige Betriebsgemeinkosten gar nicht aufgeführt sind – diese dürfen dann auch nicht abgerechnet werden.

3.5 Übersicht über die Betriebskostenarten und deren Umlegung

Die folgenden Unterkapitel bieten einen Überblick über die 14 „kalten Betriebskostenarten“ in der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Überschriften des Abschnitts geben die Bezeichnung der Kostenart aus der BetrKV wieder. Die darauffolgenden kursiven Sätze sind die Beschreibungen der Kostenart aus der BetrKV.

3.5.1 Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

„hierzu gehört namentlich die Grundsteuer“ (BetrKV)

Die Bezeichnung in Abrechnungen der SWSG: „Grundsteuer“. Diese wird nach anteiliger Wohnfläche in m² umgelegt.

Hinweise zur Prüfung

Vor einer Prüfung der Betriebskostenabrechnung ist es sinnvoll, sich die Entwicklung der Hebesätze* auf der Website der Stadt Stuttgart anzusehen (Tabelle 1).

Jahr	Grundsteuer A und B	Jahr	Grundsteuer A und B
1990	250	2001 - 2008	420
1991 - 1992	300	2009	400
1993	370	2010 - 2018	520 (+30%)
1994	430	2019	420 (-19%)
1995 - 1998	470	2020	520 (+23%)
1999 - 2000	445	2021	520 (+ 0%)*

Tabelle 1: Hebesätze der Stadt Stuttgart in % seit 1990¹⁰.

* Der Grundsteuerhebesatz ist ein Faktor, der mit dem Grundsteuermessbetrag und dem Einheitswert verrechnet wird. Der Messwert hängt von objektiven Größen wie der Grundstücksfläche ab. Der Hebesatz wird kommunalpolitisch festgelegt und entscheidet wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ist. Er liegt zwischen 0 und 1050.

Man sieht (*), dass es von 2020 auf 2021 zu keiner Veränderung des Hebesatzes gekommen ist. Insofern darf es bei einem Vergleich der aktuellen Abrechnung (2021) mit der vom Vorjahr (2020) zu keiner Veränderung des Betrags kommen. Wenn doch, liegt ein Fehler vor.

Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen müssen aus der Grundsteuer herausgerechnet werden. Wenn Stellplätze mit einer separaten Stellplatzgebühr bezahlt werden, dürfen sie nicht doppelt über die BK abgerechnet werden.

Ist in einem Gebäude auch Gewerbefläche enthalten, so ist die Grundsteuer für die Gewerbeflächen nicht auf die Mieter umzulegen.

Als erster Test bietet es sich an, die Mieter*innen zu fragen, ob es Gewerbeflächen oder Tiefgaragen in ihrer Wohneinheit gibt. Es empfiehlt sich auch bei Google-Maps zu kontrollieren, ob Gewerbe in der Wohnanlage eingezeichnet ist. Wenn in der Betriebskostenabrechnung unterhalb der umgelegten Betriebskosten noch weitere Grundsteuerposten stehen, die nicht umgelegt werden, dann deutet dies darauf hin, dass die Grundsteuer des Gewerbes korrekt aus der Abrechnung der Mieter*innen herausgehalten wurde. Genau erfahren kann man dies nur durch Einsicht in die Belege.

3.5.2 Kosten der Wasserversorgung

„hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe“ (BetrKV)

Bezeichnungen in den Abrechnungen der SWSG:

1) „Wasserversorgung“ in den Betriebskosten bei Mieter*innen, die einen eigenen Gasvertrag für ihre Gasetagenheizung oder Gas-einzelöfen haben und in denen noch kein Einzelzähler verbaut ist – in diesen Fällen wird häufig noch nach Wohnfläche umgelegt. In die „Wasserversorgung“ geht das Frisch- und Abwasser ein, dass in Stuttgart von der EnBW abgerechnet wird.

2) Bei Mietobjekten mit Zentralheizung (bzw. allgemein im Neubau) sind die Wasserkosten unter der Position „Kaltwasser“ in die Heizkostenabrechnung integriert. In dem Fall wird nach Kubikmeter (m³) abgerechnet. Voraussetzung ist das Vorhandensein von Kaltwasserzählern in den Wohnungen.

In die nach Verbrauch abgerechnete Position „Kaltwasser“ geht das Frisch- und Abwasser ein, dass in Stuttgart von der EnBW abgerechnet wird. Die Wasserkosten setzen sich aus den Kosten für das Frischwasser und das Abwasser zusammen. Das Frischwasser wird über einen Hauptzähler für das Gebäude und Einzelzähler in den Wohnungen gezählt. Das Abwasser/Schmutzwasser wird aus dem Frischwasser abgeleitet, weil jedes Frischwasser ja meist wieder zu Abwasser wird. Nicht ins Schmutzwasser eingerechnet ist das Niederschlagswasser, dieses wird separat über eine Niederschlagswassergebühr berechnet, siehe Abschnitt 3.5.3.

Tabelle 2: Frischwasserpreise und Schmutzwasserpreise in Stuttgart von 2017 bis 2022¹⁾.

Jahr	Frischwasserpreis (€/m ³)	Schmutzwasserentgelt (€/m ³)
2017	2,61	1,66
2018	2,66	1,66
2019	2,74	1,66
2020	2,82	1,69
2021	2,87	1,69
2022	2,91	1,66

Die routinemäßigen Untersuchungen auf Legionellen gehört auch zu den Wasserkosten, nicht aber weitere Kosten durch vertiefende Wasseruntersuchungen und Wasserbehandlungen, wenn die Routineuntersuchung einen Hinweis auf erhöhte Werte liefert.

Hinweise zur Prüfung

In der Abrechnung kann der Wasserpreis überprüft werden. Bei Verbrauchsgrößen wie dem Wasser kann auch die Überprüfung der Höhe des Verbrauchs eine Rolle spielen. Der Verbrauch des*der Mieter*in sollte mit dem durchschnittlichen Wasserverbrauch in Deutschland verglichen werden (Tabelle 3).

Tabelle 3: Durchschnittlicher Wasserverbrauch in Deutschland im Jahr 2018.

Jahr	Einheit	Ø Gesamter Wasserverbrauch	Ø Warmwasserverbrauch	Ø Kaltwasserverbrauch
2021	m ³ pro Person und Jahr	46,5	13,9	32,6
	Liter pro Person und Jahr	46500	13870	32630
	Liter pro Tag	127	38	89

Wenn sich hier ein überdurchschnittlicher Verbrauch pro Person zeigt, solle man die Mieter*innen darauf aufmerksam machen. Neben der Frage, ob es am Verbraucherverhalten liegen könnte, sollten auch die Zählerstände aus der Kaltwasserabrechnung mit den aktuellen Zählerständen abgeglichen werden, um herauszufinden, ob es zu Fehlern in der Ablesung gekommen ist, oder ob ggf. Zählerstände zu Ungunsten des Mieters geschätzt wurden.

TIPP

Grundsätzlich sollte man die Mieter*innen ermutigen in regelmäßigen Abständen – z.B. alle 2 Monate – ihre Zählerstände selbst abzulesen und zu notieren. So ist eine bessere Überwachung des Verbrauchs möglich und der*die Mieter*in bekommt ein besseres Gefühl für ihr/sein Verbrauchsverhalten. Bei Streitigkeiten mit dem Vermieter, hat der*die Mieterin so zumindest etwas in der Hand.

3.5.3 Kosten der Entwässerung

„hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.“ (BetrKV)

Hier gibt es in Stuttgart (und sicher auch an anderen Orten) eine Besonderheit zu beachten. In Stuttgart besteht seit 2007 eine Niederschlagsgebühr, die über den städtischen Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stuttgart (SES) abgerechnet wird. Auf der Internetseite der Stadt Stuttgart steht dazu:

„Die Niederschlagswassergebühr zahlt jeder, der Regenwasser zum Beispiel von seinem Hausdach, seinem Parkplatz oder Hof in einen öffentlichen Kanal ableitet. Die Gebühr wird über die bebauten und befestigten Flächen eines Grundstücks ermittelt. Sie lässt sich durch ökologische Maßnahmen wie Gründach oder Zisterne minimieren. Die Niederschlagswassergebühr wird im Grundbesitz-Abgabenbescheid festgesetzt.“

Hinweise zur Prüfung

Vor einer Prüfung der Betriebskostenabrechnung ist es sinnvoll die Entwicklung der Niederschlagsgebühren nachzuschlagen (Tabelle 4). Man sieht (*), dass es von 2020 auf 2021 zu keiner Veränderung der Gebühr gekommen ist, entsprechend darf es in der aktuellen Abrechnung (2021) auch keine Erhöhung geben.

Jahr	Gebührensatz (€ pro m ² Berechnungsfläche)
2013	0,61
2014	0,66
2015	0,69
2016	0,71
2017	0,71
2018	0,71
2019	0,71
2020	0,73
2021	0,73*
2022	0,70

Die Bezeichnung für die Kosten der Entwässerung in den Abrechnungen der SWSG lautet meist „Niederschlagswasser“ (aus Vorverteilung). Für begrünte Dächer mit mindestens 6 cm Substratauflage, Entsiegelte befestigte Flächen (z.B. Rasengittersteine), Flachdächer mit mindestens 5 cm Kiesauflage wird die Fläche nur zu 50% angerechnet, wodurch die Gebühr sinkt.

INFO

AUCH KÄMPFCHEN LOHNEN SICH

Die Beschäftigung mit Mietrecht und den Details der Nebenkostenabrechnungen erscheint vielleicht kleinteilig, trocken und politisch gesehen den Aufwand nicht wert. Wir meinen allerdings es lohnt sich, denn man entdeckt immer wieder Möglichkeiten, für und mit Mieter*innen konkrete Verbesserungen zu erkämpfen. Ein Beispiel: Die SWSG-Mieterinitiative hat von 2014 bis 2017 durchgesetzt, dass die SWSG alle teildurchlässigen Wege und begrünten Dächer korrekt erfassen lässt und die Niederschlagsgebühren auf den Dächern von Tiefgaragen und Stellplätzen nicht mehr doppelt über die Stellplatzgebühr und die Betriebskosten umlegt. Dadurch kam es beispielsweise im Lauchhau, einer kleinen Siedlung in Stuttgart-Vaihingen, zu einer Halbierung der Niederschlagsgebühren. Wer ständig knapp bei Kasse ist, freut sich auch über kleine Beträge.

3.5.4 Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

„hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.“ (BetrKV)

Bezeichnung in Abrechnungen der SWSG: „Personen- und Lastenaufzug“. Die Umlage erfolgt nach anteiliger Wohnfläche.

3.5.5 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

„zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengen- erfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“ (BetrKV)

In diesem Punkt wird in der BetrKV Straßenreinigung und Abfallentsorgung zusammengefasst. Beide Themen spielen in den BK-Abrechnungen oft eine große Rolle, wobei vor allem der Müll große Kosten verursacht. Die Umlage erfolgt in beiden Fällen nach anteiliger Wohnfläche. Beim Müll ist auch eine Umlage nach der Personenzahl pro Wohnung zulässig. Der Vermieter ist nicht verpflichtet auf eine Abrechnung nach Personenzahl umzustellen*. In Abrechnungen der Stuttgarter SWSG finden sich die Kosten der Müllbeseitigung in bis zu drei Posten in der BK-Abrechnung: „Müllabfuhr“, „Sonderkosten Müllabfuhr“ und „Zusatzkosten Müllabfuhr“.

* Langenberg & Zehelein, 2022, S. 306

3.5.5.1 „Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG

Der größte ist meist der Posten „Müllabfuhr“. Dies sind die städtischen Gebühren, bzw. die Gebühren der AWS für die Bereitstellung und Abholung der Müllbehälter. Die Mieter*innen müssen dabei nur für Müllbehälter zahlen, zu denen sie auch Zugang haben – der Vermieter kann nicht einfach irgendeine Müllbehälter in der Wohnanlage in Rechnung stellen, sondern nur die, die in dem Müllhäuschen stehen, zu dem die Mieterin den Schlüssel hat.

Unter den Müllbehältern sind die grünen Papiertonnen kostenfrei. Die braunen Biotonnen sind recht günstig. Größter Kostenpunkt ist der Restmüll, die schwarze Tonne. Aus der Zahl der Tonnen, zu denen ein*e Mieter*in im Müllhäuschen Zugang hat, multipliziert mit den in der Tabelle 5 angegebenen Preisen, ergibt sich der Betrag, der unter der Position „Müllabfuhr“ stehen sollte. In den meisten Wohnein-

heiten der SWSG, und den Wohneinheiten sonstiger Großvermieter, werden 1100-Liter Restmüllcontainer mit wöchentlicher Leerung verwendet. Diese sind für die Mieter*innen auch leicht zu erkennen und zu zählen. Bei den anderen Maßen müssen die Mieter evtl. auf den Plaketten, die auf jeder Tonne aufgeklebt sind, nachsehen, um was für ein Volumen und was für eine Leerfolge es sich handelt. Man kann die Mieter*innen auch bitten Fotos von den Plaketten der Mülltonnen zu schicken.

Bei der Prüfung der Abrechnung für 2021 erkennt man angesichts Tabelle 5 z.B., dass im Wesentlichen nur Kostensteigerungen in der Höhe von 59 Euro pro 1100 Liter Tonne zu erwarten sind – es sei denn, die Zahl der Tonnen hätte sich in einer Wohnanlage zusätzlich verändert.

Restabfall	Leerfolge	Jahresgebühr 2020	Jahresgebühr 2021	Jahresgebühr 2022
60 Liter	14-tägig	113,40 €	116,40 €	123,00 €
120 Liter	14-tägig	211,20 €	216,60 €	228,60 €
240 Liter	14-tägig	376,20 €	385,20 €	406,80 €
120 Liter	wöchentlich*	444,60 €	455,40 €	480,60 €
240 Liter	wöchentlich*	789,60 €	808,80 €	853,20 €
1.100 Liter	wöchentlich*	2413,20 €	2472,00 €	2607,60 €
Bioabfall	Leerfolge	Jahresgebühr 2020	Jahresgebühr 2021	Jahresgebühr 2022
60 Liter	wöchentlich	46,80 €	46,80 €	46,80 €
120 Liter	wöchentlich	92,40 €	92,40 €	92,40 €
240 Liter	wöchentlich	175,20 €	175,20 €	175,20 €
Altpapier	Leerfolge	Jahresgebühr 2020	Jahresgebühr 2021	Jahresgebühr 2022
120 Liter	3-wöchentlich	0,00 €	0,00 €	0,00 €
240 Liter	3-wöchentlich	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1100 Liter	3-wöchentlich	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Tabelle 5:
Abfallgebührensätze für Stuttgart
2021/2022¹²

*Bei mehrmaliger wöchentlicher Leerung erhöhen sich die Gebührensätze um das entsprechend Mehrfache.

3.5.5.2 „Zusatzkosten Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG

Die „Zusatzkosten Müllabfuhr“ sind, nach Angaben der SWSG: „Kosten für Tonnenreinigung, Abfallbehälterbereitstellung am Leerungstag, Abfallmanagement, Müllplatzreinigung, sowie Mietgebühren von Abfallbehältern.“ Hier handelt es sich im Wesentlichen um Dienstleistungen. Zum Teil sind die Zusatzkosten bei der SWSG extrem hoch. Hier könnte es sich anbieten Belege einzusehen und intensiver zu prüfen. Häufig werden die Tonnen von den Mitarbeiter*innen der AWS direkt aus den Müllhäusern entnommen und eine zwischengeschaltete Dienstleistung findet gar nicht statt, die z.B. die Mülltonnen an die Straße bringt. Deshalb wäre auch ein Blick in das Leistungsverzeichnis der Dienstleister wichtig. Ggf. sollte auch geprüft werden, ob es nicht zu einer Dopplung mit Leistungen kommt die ggf. schon in den „Hauswartkosten“ enthalten sind.

3.5.5.3 „Sonderkosten Müllabfuhr“ in den Abrechnungen der SWSG

Auch dieser Posten ist häufig kritisch zu betrachten. Nach Angaben der SWSG im Beiblatt zur Betriebskostenabrechnung sind Sonderkosten, „Kosten, die durch unsachgemäße Abfallentsorgung entstehen, wie beispielsweise Sonderleerungen bei falscher Befüllung und Sperrmüllbeseitigung.“ Es geht also z. B. um das manuelle Auseinanderklamüsern von Restmüll, der in die Bio- oder Papiertonne gekippt wurde. Es können auch Mehrkosten entstehen, wenn eine Biotonne wegen Beimengung von Restabfall komplett als Restabfall entsorgt werden muss. Aber auch um das Einsammeln und Einlagern von gelben Säcken, die zum falschen Zeitpunkt auf die Straße gestellt wurden. Oder auch um die Entsorgung von Sperrmüll, der durch Mieter*innen oder sogar fremde „Mülltouristen“ wild abgelegt wurde.

Leider ist es grundsätzlich so, dass auch solche Kosten unter Umständen auf die Mieter*innen umgelegt werden können, die durch einen 'nicht vertragsgerechten Gebrauch der Mietsache' verursacht werden^{*1}. Im Einzelnen sind die Urteile aber widersprüchlich. Einerseits handelt es sich um vertragswidriges Verhalten Einzelner, dessen Kosten nicht ohne Weiteres auf alle umgelegt werden dürfen. Je seltener solche Vorfälle vorkommen, desto weniger ist zudem die Voraussetzung der „Regelmäßigkeit“ erfüllt, was Voraussetzung für die Umlage von Kosten als Betriebskosten ist. Andererseits: Je häufiger und weit verbreiteter das Problem mit unsachgemäßer Müllentsorgung wird, desto eher ist die Regelmäßigkeit erfüllt und die Kosten umlegbar. Letztlich also eine sehr widersprüchliche Situation: Je weitverbreiteter und struktureller ein Problem ist, desto geringer ist der Anreiz des Vermieters das Problem durch Kommunikation mit den Mieter*innen zu beheben, denn gerade die Regelmäßigkeit führt zur Umlagemöglichkeit über die Betriebskosten^{*2}.

^{*1} Langenberg & Zehelein, 2022, S. 9

^{*2} Hierzu eine Passage aus Langenberg & Zehelein (2022, S. 48): „Im Grundsatz handelt es sich um vertragswidriges Verhalten der, deren Folgen nicht der gesamten Mieterschaft auferlegt werden können. Kommt dies in größerem Umfang und trotz wiederholter Hinweise des Vermieters vor, so dass eine Vielzahl von Mietern daran beteiligt sein muss, dürften die Zusatzkosten [bei der SWSG als Sonderkosten bezeichnet] jedoch auf alle Mieter umlegbar sein. Geht es um Einzelfälle, sind die Kosten nicht ansatzbar.“

Im Grundsatz vertrete ich die Ansicht, dass Mieter*innen die Umlage von Kosten unsachgemäßer Müllentsorgung keinesfalls klaglos akzeptieren sollten, sondern immer über Belegeinsichtforderung herausgefunden werden sollte, was sich eigentlich hinter den „Sonderkosten“ verbirgt. Hier besteht ggf. Handlungsspielraum, um einzelne Summen abzulehnen. Wenn z.B. wilde Sperrmüllansammlungen durch Privatfirmen entsorgt werden und eine Bestellung von Express-Sperrabfall bei dem städtischen Müllentsorgungsbetrieb AWS ggf. günstiger gewesen wäre, dann könnte man argumentieren, dass ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorliegt (also das Gebot Kosten zu vermeiden). Man könnte auch in Frage stellen, ob es sich tatsächlich um ein regelmäßiges Problem handelt. Man könnte den Vermieter um Nachweise seiner Bemühungen bitten, die Schuldigen zu ermitteln oder die Mieter*innen weiter aufzuklären. Die Einsicht in die Belege kann auch zutage fördern, dass es sich um die Entrümpelung von Abteilen gehandelt hat, zu denen gar nicht alle Mieter*innen Zugang hatten, so dass dies nicht auf alle umlegbar ist. Hinzu kommt die Frage, ob alle in einem Beleg einer Entsorgungsfirma stehenden Leistungen auch wirklich erbracht wurden. Das Fehlen von Foto-Belegen der Müllhäufen kann darauf hindeuten, dass eine Leistung nicht erbracht wurde oder in Wirklichkeit an einer anderen Wirtschaftseinheit erbracht wurde. Im Folgenden wird ein Auszug aus einem Erwidierungsschreiben einer Mieter*in bei der SWSG wiedergegeben:

✍ Zu den „Sonderkosten Müllabfuhr“ aus Ihrer Abrechnung, die Sie auf alle Mieter in der Beispielstraße 9 verteilen: Kostenpunkt insgesamt 301,60 Euro (davon auf mich 44,08 Euro). Laut dem Beleg handelt es sich um die „Entfernung, teilweise Einlagerung und Entsorgung von Gegenständen“ von unserem Dachboden und Keller durch die Firma Muster Dienstleistungen. Ich kann mich an keinerlei vergleichbaren Vorgang in 2020 erinnern. Ich kann mich an keine Gegenstände auf dem Dachboden erinnern. Im Gegensatz zu anderen Rechnungen liegen hier auch keine Fotos als Nachweis bei. Wann wurden die Mieter denn mit einem Schreiben zum Entfernen der Gegenstände aufgefordert? Ich habe jedenfalls Zweifel an der Richtigkeit dieser Kosten und widerspreche diesem Posten in meiner Betriebskostenabrechnung für 2020.

Nun zum zweiten Posten „Sonderkosten Müllabfuhr“, verteilt diesmal auf die Fantasiestraße 1 bis 15 bei Gesamtkosten von 886,86 Euro. Es handelt sich nach den Belegen um die „Entfernung von Sperrmüll und gelben Säcken im Außenbereich, die dort widerrechtlich abgestellt wurden“. Alle Arbeiten wurden von einer Firma

Muster Dienstleistungen ausgeführt. Für die Entsorgung von drei Kubikmetern Sperrmüll vor der Fantasiestraße 15, inkl. Reinigung der Fläche, zahlt die SWSG an Muster Dienstleistungen 210 € für Entsorgung und 24 € für die Reinigung der Fläche, plus 16% MwSt. = 278,46 €. Eine Expressabholung durch die AWS für drei Kubikmeter hätte 71 € ohne Mehrwertsteuer gekostet, plus 28,56 € (= 24 € + 19% MwSt.) für Reinigung wären es insgesamt nur 99,56 Euro gewesen.

Für die SWSG als Vermieter gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Als Mieter haben wir einen Anspruch darauf, dass der Vermieter Aufträge kostensparend vergibt. Ich sehe dies als nicht erfüllt an und widerspreche deshalb der Position „Sonderkosten Müllabfuhr“ Umlage von 886,86 €, Umlage auf Fantasiestr. 1 bis 15.“

3.5.5.4 Die Kosten der Straßenreinigung in den Abrechnungen der SWSG

Straßenreinigungskosten werden als „Pflege der Außenanlage“ aufgeführt und wie folgt beschrieben: „Hierzu gehören Kosten der Gehwegreinigung, Papierkorbleerung, Laubbeseitigung auf Grünflächen, Entfernung von Zigarettenstummeln, Flachen oder Müll auf den Grau- und Grünflächen, sowie das Entfernen von Feuerwerkskörpern nach Silvester.“ Die Umlage erfolgt in beiden Fällen nach anteiliger Wohnfläche.

Außerdem regelt die Straßenreinigung in der BetrKV auch die Umlegbarkeit des „Winterdienstes“ der von der SWSG so beschrieben wird: „Hierzu gehören die Kosten des Streuguts sowie für die Befreiung der auf dem Grundstück befindlichen Verkehrsflächen von Schnee und Eis.“

Hierzu ist zu sagen, dass die Arbeiten häufig von Dienstleistern erbracht werden, die die Arbeit nicht immer zufriedenstellend erledigen. Mieter*innen könnten nach Möglichkeit dokumentieren, wie häufig Arbeiten erledigt werden, um dies später bei einer Belegeinsicht mit dem Tätigkeitsnachweis der Firmen abzugleichen. Dies ist erfahrungsgemäß für berufstätige Mieter*innen nicht umsetzbar. Manche Rentner*innen hingegen sind motiviert hier die Arbeit der Fremdfirmen zu dokumentieren. Die entsprechenden Personen ausfindig zu machen und sie zur Forderung nach Belegeinsicht zu informieren, wäre ein Betätigungsfeld der Mieter*innen- und Quartiersarbeit.

Gerade beim Winterdienst wäre es eine langfristige politische Aufgabe zu überprüfen, in wie vielen Wohneinheiten noch Pauschalverträge für die Leistung des Winterdienstes existieren, und ob nicht Verträge nach Stunden, bei denen Kosten nur anfallen, wenn tatsächlich Winterdienst gemacht werden muss. Vgl. hierzu auch die Broschüre der SWSG-Mieterinitiative „Die zweite Miete“ (S.13f¹³).

3.5.6 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

„zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.“ (BetrKV)

In der Abrechnung der SWSG wird dieser Posten als „Gebäudereinigung“ bezeichnet und nach anteiliger Wohnfläche umgelegt.

Wenn Gewerbeeinheiten in der Wohnanlage enthalten sind, sind die Kosten der Gebäudereinigung des Gewerbes aus der Abrechnung des Mieters herauszuhalten, „wenn durch das Gewerbe ein nicht unerheblich höherer Aufwand [für die Reinigung] erfolgt als bei reiner Wohnnutzung“*. Der Aufwand gilt als höher, wenn es sich um Gewerbe mit Publikumsverkehr handelt (z.B. eine Arztpraxis) und der Gewerberaum über das allgemeine Treppenhaus erschlossen ist. Die Reinigungskosten für Tiefgaragen dürfen nur solchen Mieter*innen als Betriebskosten auferlegt werden, die einen Stellplatz besitzen und auch nur dann, wenn sie diesen nicht schon über eine Stellplatzgebühr bezahlen. Für die Gebäudereinigung gilt genauso wie für Gartenpflege und die Pflege der Außenanlagen, dass man (ggf. auch durch eine Belegeinsicht in Leistungsverzeichnisse und Tätigkeitsnachweise) die berechneten und tatsächlichen Leistungen abgleichen sollte (vgl. Abschnitt 3.5.5.4).

3.5.7 Kosten der Gartenpflege

„hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.“ (BetrKV)

In den Abrechnungen der SWSG gehört zu diesem Punkt die eigentliche „Gartenpflege“, die über die anteilige Wohnfläche umgelegt und wie folgt beschrieben wird: „Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen (mähen, ggf. düngen und vertikutieren der Rasenflächen, Schneiden von Hecken und Büschen, Unkrautentfernung und Laubbeseitigung sowie bei Bedarf Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen und die Bewässerung von Grünflächen.“

Hier gilt ebenfalls, dass die Leistung laut Rechnungen und tatsächlich erbrachte Leistungen kritisch verglichen werden sollten – gerade wenn die Kosten hoch sind oder es von einem Jahr auf das andere zu großen Kostensteigerungen kommt. Wenn Gartenflächen einzelnen Mietern vermietet sind (z.B. den Erdgeschossmieter*innen), dann dürfen die Pflegekosten nur diesen Mietern abgerechnet werden. Wenn Grünflächen für alle Mieter gleichermaßen zugänglich sind oder aber auch keinem der Mieter*innen zugänglich, dar auf alle umgelegt werden.

* Langenberg & Zehelein, 2022, S. 306f

* Hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob es sich lohnen könnte, die Umlage abzulehnen. Das Urteil sagt aus: „Maßgeblich sind die bauplanerischen Bestimmungen oder das Gesamtbild, das aus der Sicht eines verständigen Dritten den Eindruck vermittelt, der Eigentümer habe die Anlage einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.“

Durch Gerichtsurteile wurde bei der Gartenpflege eine Fülle von Einzelfällen geschaffen: So sind z.B. Baumfällkosten auf die Mieter*innen umlegbar (denn dies wurde als Pflege gärtnerischen Flächen anerkannt), aber nur, wenn für den gefälltten Baum ein vergleichbarer neuer Baum gepflanzt wird. Es gibt eine ganze Fülle von Unterscheidungen, was wann Betriebskosten oder Instandsetzungs- oder auch Baukosten sind. Weitere Details würden hier zu weit führen. Details kann man in Langenberg & Zehelein (2022) ab Seite 53 nachlesen.

Ein interessanter Fall sind Grünflächen und Spielplätze in einer Wohnanlage, die öffentlich genutzt werden. Hier gibt es einige Gerichtsurteile, die solche Gartenpflegekosten nicht mehr für umlagefähig halten*. Auch zur Gartenpflege nach BetrKV gehört die Pflege von Spielplätzen in Wohnanlagen. In den BK-Abrechnungen der SWSG werden diese Kosten als „Spielplatz“ aufgeführt und nach anteiliger Wohnfläche umgelegt.

3.5.8 Kosten der Beleuchtung

„hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.“ (BetrKV)

In den Abrechnungen der SWSG werden diese Kosten als „Allgemeinstrom“ geführt und nach anteiliger Wohnfläche umgelegt. Auch hier gilt es darauf zu achten, ob die Beleuchtung von Gewerbeflächen und Tiefgaragen aus der Abrechnung herausgerechnet wurde.

3.5.9 Kosten der Schornsteinreinigung

„hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.“ (BetrKV)

Diese Kosten werden im Prinzip nach anteiliger Wohnfläche umgelegt, wenn die Kosten sich auf eine von allen Mieter*innen genutzte Zentralheizung beziehen. Wenn einzelne Mieter noch Gasetagenheizungen haben, müssen deren Kosten separat angerechnet werden.

Bei Mietshäusern mit Zentralheizung sind die Kaminfegerkosten als Heiznebenkosten in die HK-Abrechnung integriert.

3.5.10 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

„hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug“ (BetrKV)

Die SWSG führt diese Kosten meist getrennt als „Gebäudeversicherung“ und „Haftpflichtversicherung“ und legt die Kosten anteilig nach Wohnfläche um.

3.5.11 Kosten für den Hauswart

„hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.“ (BetrKV)

Bei der SWSG werden die Kosten unter der Position „Hauswart“ nach anteiliger Wohnfläche abgerechnet und wie folgt beschrieben: „Kontrollgänge im Rahmen der Verkehrssicherheit, Kontrolle der ordnungsgemäßen Nutzung der Gemeinschaftsflächen, Kontrolle der haustechnischen Anlagen und Spielplätze.“ Die Hauswarte sind die 30 festangestellten Objektbetreuer*innen, die die beschriebenen Aufgaben in den 19 000 Wohnungen der SWSG erledigen sollen.

3.5.12 Kosten für Antennen und Kabelanschlüsse

Hier handelt es sich um Betriebskosten von Gemeinschafts-Antennenanlagen, und mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten oder gebäudeinternen Verteilanlagen, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbunden sind.

„hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.“ (BetrKV)

Die anfallenden Gebühren sind auf die Mieter*innen umlegbar, auch wenn sie den Anschluss nicht nutzen. In den Abrechnungen der SWSG sind die als „Breitbandkabelnetz“ aufgeführt. Die Kosten für ein oder mehrere Mietshäuser werden zu gleichen Teilen auf alle Wohnungen aufgeteilt.

3.5.13 Sonstige Betriebskosten

„hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.“

Der Begriff „sonstige Betriebskosten (BetrKV)“ taucht in den Abrechnungen der SWSG meist nicht auf. Zu den sonstigen BK zählen in den Abrechnungen mache Posten, die in andere Posten zugeordnet sind: Die Kosten der Baumkontrolle gehört an sich zu den sonstigen Betriebskosten wird aber sinnigerweise dem Kostenpunkt „Gartenpflege“

zugeordnet. Die Wartungskosten für Rauchmelder sind z.B. typische sonstige Betriebskosten, die als „Wartung Rauchwarnmelder“ in jeder Abrechnung auftauchen und nach Stückzahl pro Wohnung umgelegt werden.

TIPP

WICHTIGER HINWEIS ZU KOSTEN FÜR RAUCHMELDER:

Ein aktuelles Urteil bewertet die Frage der Umlegbarkeit der Wartungskosten Rauchwarnmelder so, dass diese nur dann als Betriebskosten umgelegt werden können, wenn sie ausdrücklich als Kosten im Mietvertrag aufgeführt werden. Der allgemeine Hinweis im Mietvertrag auf „alle Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung“ reiche hier nicht, so der BGH¹⁴. Immer wieder versuchen Vermieter auch Mietkosten für Rauchwarnmelder auf die Mieter*innen umzulegen. Dies ist in keinem Fall zulässig.

Alles ist bereit für die Beratung von SWSG-Mieter*innen im Raitelsberg, Stuttgart-Ost, nachdem sie Miet-erhöhungsschreiben erhalten haben.



3.6 Wie ist die Betriebskostenabrechnung aufgebaut?

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus einer BK-Abrechnung der SWSG von 2021. Die Tabelle in **Anlage 1, Seite 1** ist das Herzstück der BK-Abrechnung.

Was ist dort zu sehen? Jede einzelne Betriebskostenart ist in Spalte 1 aufgeführt. Spalte 2 enthält die Information aus welchen Einheiten der Mietshäuser die Kosten zusammengefasst werden. Die verschiedenen Umlagegrößen werden durch die Ziffern in runden Klammern bezeichnet (siehe unterer Teil der Tabelle, „Verwendete Umlagegrößen“). Die Grundsteuer wird z.B. auf die gesamte Wohnfläche der Bochumerstraße 2-10 (1) erhoben, nicht aber auf die Fläche der dort enthaltenen Gewerbeeinheit. Das Niederschlagswasser wird offenbar auf den befestigten Flächen in der Bochumerstraße 2-10 erhoben mit einer Gesamtfläche von 2888,78 m² (2). Die umzulegenden Kosten stammen aus einem Müllplatz der offenbar nur den Mieter*innen in der Bochumerstraße 8 zugänglich ist (3), etc.

Für jede Kostenart wird ein Gesamtbetrag in die 3. Spalte der Tabelle geschrieben. Diese Werte in Spalte 3 kommen für die Mieter*innen aus dem Nichts und sind anhand der BK-Abrechnungen nicht nachprüfbar. Nur durch Einsichtnahme in die Belege können die Werte in Spalte 3 verifiziert werden.

In Spalte 4 (: 365 Tage) werden die Gesamtkosten pro Kostenart auf Kosten pro Tag umgerechnet. In Spalte 5 (x 365) werden sie auf die Anzahl von Tagen umgerechnet, an denen eine Mieter*in in 2021 in der Wohnung gewohnt hat. Wenn eine Person also z.B. genau zur Mitte des Jahres in die Wohnung eingezogen wäre, stünde in Spalte 5 nicht x 365 Tage, sondern x 182 Tage.

In Spalte 6 werden die Kosten dann durch die Fläche der Umlageeinheit geteilt. Die Kosten der Müllabfuhr in der Bochumerstraße 8 werden durch die 493,26 m² der Wohnungen in diesem Hauseingang geteilt. Das Ergebnis in Kosten in € pro Tag wird in Spalte 7 mit der Fläche der Wohnung multipliziert, in der die Person wohnt, die die Abrechnung erhält. In Spalte 8 steht schließlich das Ergebnis, das der*die Mieter*in zahlt. Er*sie zahlt also folglich 376 € der insgesamt 490,54 € Müllkosten im Mietshaus.

Weiter unter sieht man eine Reihe von weiteren BK, die nicht auf die Wohnungsmieter*innen umgelegt werden. Darunter sind Grundsteueranteile und Müllgebühren, die auf Gewerbeanteile entfallen. Oder auch Kosten der Tiefgarage, die über eine gesonderte Stellplatzgebühr in Rechnung gestellt werden.

BK-Abrechnung der SWSG Anlage 1, Seite 1

Wirtschaftseinheit: Bochumer Str. 2-10
Mietobjekt: Bochumer Str. 8, 70376 Stuttgart.

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021 (365 Tage)
Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021 (365 Tage)

Kostenart	Verteilung nach	Kosten Gesamt EUR	Tage Gesamt	Anteil	Bemessung Gesamt m ² oder Stück	Ihre Einheit	Ihr Anteil EUR
Betriebskosten							
Grundsteuer	(1) =	6.656,53	: 365	x 365	: 2.686,08	x 75,23	= 186,43
Niederschlagswasser aus Vorverteilung	(2) =	1.021,62	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 26,61
Pflege der Außenanlagen	(2) =	929,61	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 24,21
Müllabfuhr	(3) =	2.463,94	: 365	x 365	: 493,26	x 75,23	= 375,79
Zusatzkosten Müllabfuhr	(2) =	490,54	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 12,77
Sonderkosten Müllabfuhr	(2) =	1.505,09	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 39,20
Gebäudereinigung	(2) =	5.712,00	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 148,75
Gartenpflege	(2) =	2.357,29	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 61,39
Spielplatz aus Vorverteilung	(2) =	1.757,44	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 45,77
Winterdienst	(2) =	808,25	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 21,05
Allgemeinstrom	(2) =	641,80	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 16,71
Gebäudeversicherung	(2) =	4.041,14	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 105,24
Haftpflichtversicherung	(2) =	55,22	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 1,44
Hauswart	(2) =	103,49	: 365	x 365	: 2.888,78	x 75,23	= 2,70
Breitbandkabelnetz	(4) =	2.703,62	: 365	x 365	: 38,00	x 1,00	= 71,15
Wartung Rauchwarnmelder	(5) =	205,63	: 365	x 365	: 144,00	x 4,00	= 5,71
Betriebskosten (keine Umlage)							
Grundsteuer	(8) =	422,00			Keine Teilnahme		= 0,00
Grundsteuer	(13) =	173,01			Keine Teilnahme		= 0,00
Müllabfuhr	(8) =	385,20			Keine Teilnahme		= 0,00
Müllabfuhr	(9) =	2.463,94			Keine Teilnahme		= 0,00
Müllabfuhr	(10) =	2.463,94			Keine Teilnahme		= 0,00
Müllabfuhr	(11) =	1.642,64			Keine Teilnahme		= 0,00
Müllabfuhr	(12) =	2.463,94			Keine Teilnahme		= 0,00
Zusatzkosten Müllabfuhr	(8) =	8,57			Keine Teilnahme		= 0,00
Sonderkosten Müllabfuhr	(9) =	95,20			Keine Teilnahme		= 0,00
Sonderkosten Müllabfuhr Bochumer Str. 6	(10) =	317,35			Keine Teilnahme		= 0,00
Wartung Türanlage	(8) =	198,73			Keine Teilnahme		= 0,00
Garage Niederschlagsw. n.umlf.	(2) =	75,05			Kosten zu Lasten Eigentümer		= 0,00
Garage/Stellpl. Grundsteuer n. umlf.	(2) =	92,32			Kosten zu Lasten Eigentümer		= 0,00
Stellplatz Reinigung n.umlf.	(2) =	17,59			Kosten zu Lasten Eigentümer		= 0,00
Zentrale Heizanlage n. umlf.	(2) =	157,08			Kosten zu Lasten Eigentümer		= 0,00
Dachrinnenreinigung n. umlf.	(2) =	2.658,46			Kosten zu Lasten Eigentümer		= 0,00
Summe Ihrer Betriebskosten							1.144,92

Verwendete Umlagegrößen

Verteilung nach	Verteilung auf	Bemessung Gesamt	Bemessung Ihre Einheit
(1) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 2-10 (Wohnungen)	2.686,08 m ²	75,23 m ²
(2) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 2-10	2.888,78 m ²	75,23 m ²
(3) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 8	493,26 m ²	75,23 m ²
(4) Anzahl Einheiten	Bochumer Str. 2-10 (Wohnungen)	38,00 ST	1,00 ST
(5) Anzahl Rauchwarnmelder	Bochumer Str. 2-10 (RWM)	144,00 ST	4,00 ST
(8) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 10 (Gewerbe 403)	140,30 m ²	0,00 m ²
(9) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 4	560,00 m ²	0,00 m ²
(10) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 6	562,76 m ²	0,00 m ²
(11) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 2	631,16 m ²	0,00 m ²
(12) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 10 (Wohnungen)	501,30 m ²	0,00 m ²
(13) Hauptnutzfläche	Bochumer Str. 2 (Gewerbe 401)	62,40 m ²	0,00 m ²

3.7 Wie ist die Heizkostenabrechnung aufgebaut?

Die Heizkostenabrechnung ist deutlich komplizierter aufgebaut, als die BK-Abrechnung. Wichtig ist: Die Heizkosten müssen nach § 4 der HeizkostenV (mindestens zu 50%) über den Verbrauch abgerechnet werden. Eine Heizkostenabrechnung bei der SWSG hat drei Seiten. Der erste Teil von Seite 1 summiert alle zu verteilenden Kosten auf. Eine wichtige Info findet sich auf Seite 1 unter (14), nämlich die Information welche Wohneinheit mit welcher Heizanlage beheizt wird. Die Bochumerstraße 2-10 wird durch eine Gaszentralheizung versorgt.

Seite 2 zeigt an Position (1) links oben die Art des Brennstoffs an. Hier ist es leichtes Erdgas. In Punkt (2) kann man ablesen, wie viele Einheiten geliefert wurden: 250.314 kWh. Die Angabe ist in der Energieeinheit Kilowattstunden (kWh) gemacht, nicht in der Volumeneinheit Kubikmeter (m³) für das Gas, d.h. hier hat bereits eine Umrechnung vom Gasvolumen in Energiegehalt stattgefunden. Die Faustzahl für leichtes Erdgas ist zehn. Ein Kubikmeter leichtes Erdgas entspricht 10 kWh. D.h. hier hat die EnBW ca. 25.000 m³ Gas geliefert, die verfeuert wurden.

Dafür hat die EnBW der SWSG 13.536,64 € (3) in Rechnung gestellt. Interessant ist hier die Berechnung des Preises pro kWh: 13.536,64 € geteilt durch 250.314 kWh sind 5,4 Cent pro kWh.

Unter Punkt (4) werden eine Reihe von Heiznebenkosten aufgelistet und deren Summe (3864,43 €) zu den Brennstoffkosten dazu addiert, sodass sich 17.401,07 € ergeben (5). Die Heiznebenkosten bestehen in den Kosten des Dienstleisters, der die Abgaswerte und dergleichen der Heizanlage misst, der Schornsteinreinigung, den Stromkosten der Anlage, den Wartungskosten und den Bedienkosten. Hinzu kommen unter Punkt (6) noch die sogenannten „Kosten zur gesonderten Verteilung“. Darunter sind die Mieten für Erfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser. Hinweis: Mieten, also Anschaffungskosten, dürften bei BK gar nicht umgelegt werden. Bei Heizkosten lässt die HeizkostenV in § 7 Abs. 2 die Umlage der Anschaffungskosten auf die Mieter*innen zu.

Weitere „Kosten zur gesonderten Verteilung“ sind z.B. Miete von Wasserzählern, Dienstleistungskosten für Ablesungen und die Erstellung der nach HeizkostenV vorgeschriebenen Verbrauchsanalyse. Der größte Posten dabei sind die Frisch- und Abwasserkosten für das Warmwasser (6.527 €) und für das Kaltwasser (14.402 €). Insgesamt betragen die Kosten zur gesonderten Verteilung hier mit 23.147,31 € (6). Auch wegen des damals noch relativ günstigen Brennstoffs (5,4 Cent pro kWh) sind sie höher als die Energie- und Energieebenenkosten (5). Insgesamt ergeben sich aus beiden Posten 40.548,38 € (7) auf Heizung, Warmwasser und Kaltwasser zu verteilende Kosten.

Heizkostenabrechnung Seite 2

Datum 31.07.2022 Anlage 5 Seite 2

Gesamtkosten zur Verteilung			
Energiekosten und Energieebenenkosten		Energieebenenkosten	
Position	Datum	Einheiten	Betrag
Kosten für Leichtes Erdgas in kWh			
Lieferung / Rechnung	31.12.2021	250.314	13.536,64
Summe Energiekosten		250.314	13.536,64
Servicekosten der Messdienstfirma			2.145,26
Betriebsstrom			735,09
Wartungskosten			844,36
Kaminfeger			88,92
Bedienungskosten			52,80
Summe Energieebenenkosten			3.864,43
Energiekosten und Energieebenenkosten gesamt:			17.401,07
Kosten zur gesonderten Verteilung			
Position	Betrag	Verteilung auf	
Gerätemiete Heizkostenverteiler	703,05	Heizung	
Gerätemiete Warmwasserzähler	511,70	Warmwasser	
Frisch- und Abwasser	6.526,97	Warmwasser	
Miete Kaltwasserzähler (K)	511,70	Kaltwasser/Hausnebenkosten	
Abrechnungsservice Kaltwasser	297,04	Kaltwasser/Hausnebenkosten	
Kaltwasser	14.402,24	Kaltwasser/Hausnebenkosten	
Verbrauchsanalyse §7 HKVO	194,61	direkt	
Gesonderte Verteilung gesamt:			23.147,31
Summe der in der Abrechnung zu verteilenden Kosten			40.548,38
Kostenverteilung			
Ermittlung der Kosten für Heizung			
Energie und Energieebenenkosten	17.401,07		
abzgl. Kosten der Wassererwärmung	-7.691,99		
Gerätemiete Heizkostenverteiler	703,05		
Kosten Heizung			10.412,13
anteilig 30,00 % HZ Grundkosten	3.123,64	2.766,45 Wohnfläche =	1,1291149 je Wohnfläche
anteilig 70,00 % HZ Verbrauchskosten	7.288,49	91.920,96 VE =	0,0792908 je VE
Ermittlung der Kosten für Warmwasser			
Kosten der Wassererwärmung	7.691,99		
Gerätemiete Warmwasserzähler	511,70		
Frisch- und Abwasser	6.526,97		
Kosten Warmwasser			14.730,66
anteilig 30,00 % WW Grundkosten	4.419,20	2.766,45 Wohnfläche =	1,5974263 je Wohnfläche
anteilig 70,00 % WW Verbrauchskosten	10.311,46	1.329,12 m³ =	7,7581106 je m³
Ermittlung der Kosten für Kaltwasser/Hausnebenkosten			
Kaltwasser/Hausnebenkosten	15.210,98		
Kosten			15.210,98
Miete Kaltwasserzähler (K)	511,70	43,00 Stück =	11,9000000 je Stück
Abrechnungsservice Kaltwasser	297,04	46,00 Wohnung =	6,4573913 je Wohnung
Kaltwasser	14.402,24	2.932,80 m³ =	4,9107474 je m³
Aufstellung der direkt verteilten Kosten			
Verbrauchsanalyse §7 HKVO	194,61		
Direkte Kosten			194,61
Summe der in der Abrechnung verteilten Kosten			40.548,38

Im zweiten Teil der der **Seite 2** wird für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser jeweils ermittelt, was eine Einheit Warmwasser, Kaltwasser, Heizenergie kostet. Für die Ermittlung der Kosten pro Einheit bei der Heizung wird zunächst von den Energie- plus Energieebenkosten derjenige Anteil der Kosten von verbranntem Erdgas abgezogen, der nicht für die Heizung, sondern für das Warmwasser verbraucht wurde. Es sind 7.691,99 €, die abgezogen werden **(8)**. Wo kommt dieser Wert her? Hierzu muss man einen Blick auf Seite 3 der HK-Abrechnung werfen.

Seite 3 enthält nur eine Tabelle, in der ermittelt wird, welcher Anteil der Heizenergie für die Erwärmung von Heizwasser und welcher für die Erwärmung von Warmwasser aufgewendet wurde. Es geht hervor, dass 44,2% der Energiekosten für die Wassererwärmung aufgewendet wurden (7.691,99 € **(8)** von 17.401,07 € **(5)**). Diese werden abgezogen und 703,05 € für die Miete von Heizkostenverteilern (Ablesegeräte an den Heizkörpern in der Wohnung) werden dazugezählt. Das ergibt insgesamt 10.412,13 €, die nur die Heizung betreffen **(9)**. Diese Kosten werden nun zu 30% als sogenannte „Grundkosten“ pauschal über die anteilige Wohnfläche der Wohnungen aufgeteilt. 30% von 10.412,13 € sind 3.123,64 €. Diese werden durch die 2.766,45 m² Wohnfläche (eigentlich Heizfläche, also z.B. ohne Balkone) geteilt. Das Ergebnis ist: Mieter*innen müssen 1,239 € pro m² Heizfläche zahlen **(10)**.

Erläuterung zur Abrechnung

Die für Heizung und Warmwasser einheitlich entstandenen Kosten werden laut Heizkostenverordnung
 § 9 Absatz 2 mit folgender Formel getrennt:
 $2,5 * 1329,12 \text{ m}^3 * (40^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C}) * 1,11 = 110.649,240 \text{ kWh}$
 Für die Ebene der Liegenschaft gilt:
 Energieverbrauch Warmwasser : 110.649,240 kWh
 Das entspricht 44,20 % des Gesamtenergieverbrauchs
 für Heizung und Warmwasser (= 250.314,000 kWh).
 44,20 % des Gesamtenergieverbrauchs entsprechen
 7.691,99 EUR der einheitlich entstandenen Energiekosten
 für Heizung und Warmwasser (= 17.401,07 EUR).

Heizkosten-
abrechnung
Seite 3

WICHTIG!

In der vorgestellten Abrechnung werden die Kosten der Wassererwärmung noch mittels einer Formel nach §9 HeizkostenV berechnet. Dies ist seit 2016 nicht mehr zulässig. Inzwischen muss dieser Anteil mit einem Wärmemengenzähler bei der Zentralheizung (bzw. der Übergabestelle bei Fernwärme) verbrauchsgenau ermittelt werden. Wichtig ist folgendes: Mieter*innen sind bei Verwendung der Formel berechtigt, die Heiz- und Warmwasserkosten um 15% zu kürzen, was oft einer saftigen Rückzahlung entspricht (mehr dazu unter Abschnitt 7).

Weitere 70% der insgesamt 10.412,13 €, die die Heizung betreffen, werden nach Verbrauch abgerechnet. 70% von 10.412,13 € sind 7.288,49 €. Dieser Betrag wird nicht durch die Wohnfläche geteilt, sondern durch die Summe der Heizenergieverbräuche aller Heizkörper in allen 46 Wohnungen in der Bochumerstr. 2-10. Diese Summe ist der Wert 91.920,95 VE (Verrechnungseinheiten). Zwei Dinge fallen auf: Der Wert kommt praktisch aus dem Nichts. Der*die Mieter*in kann zwar aus der eigenen Abrechnung die Summe der VE für die eigene Wohnung sehen, nicht aber für die anderen Wohnungen. Diesen Wert kann man glauben, wenn er plausibel scheint, oder im Zuge einer Begehung anhand der Ableseprotokolle der anderen Wohnungen prüfen.

Die zweite Sache, die auffällt: Man hat es hier nicht mehr mit einer Energieeinheit in kWh, sondern mit dimensionslosen Verrechnungseinheiten (VE) zu tun. Der Grund ist, dass die Wärmeabgabe in dieser Wohnanlage nicht mit modernen Wärmemengenzählern ermittelt wird, sondern mit altmodischeren Heizkostenverteilern, also Erfassungsgeräten, die an jedem Heizkörper montiert sind. So kann man leider nicht direkt erkennen, wie viele kWh an Heizenergie aufgewandt wurde und den Verbrauch mengenmäßig einordnen. Die 70% der Kosten für Heizung durch die Summe der Verrechnungseinheiten aller Wohnungen geteilt erbringt das Ergebnis: Eine Verrechnungseinheit kostet 0,0793 € **(11)**.

Analog wird weiter unten für die Warmwasserkosten und die Kaltwasserkosten verfahren. Es ergibt sich, dass Mieter*innen bezogen auf die Wohnfläche 1,597 €/m² und 7,76 € für jeden Kubikmeter für Warmwasser zahlen müssen **(12)**. Für Kaltwasser müssen sie ca. 12 € (für die Miete ihres Kaltwasserzählers) und nochmal 6 € (für dessen Ablesung) pro Wohnung zahlen. Und außerdem 4,9 € pro m³ Kaltwasser **(13)**.

Jetzt wissen wir, was Mieter*innen pro Quadratmeter, pro Heizkosteneinheit und pro Kubikmeter Warm- und Kaltwasser zahlen müssen. Jetzt müssen wir also nur noch herausfinden, wie viel sie verbraucht haben, um zu den Kosten des*der einzelnen Mieter*in zu kommen. Das wird auf Seite 1 der Heizkostenabrechnung gemacht.

Heizkostenabrechnung Seite 1

Anlage 5: Externe Abrechnung

Abrechnungszeitraum:	
Ihr Nutzungszeitraum:	
Abrechnung durch:	(14)
Liegenschaft:	
MDL Nutzernummer:	
Vertragsnummer:	Mietobjekt:

Ihr Verbrauch

elektronische Heizkostenverteiler in Einheiten								
Nr.	Raum	Stand neu	-	Stand alt	x	Bewertung =	Verbrauch	Schätzung
00008125	Bad	208,000		0,000		4,004	832,830	
00003069	Küche	0,000		0,000		1,639	0,000	
00002813	Schlafzimmer	181,000		0,000		2,665	482,370	
00008075	Wohnzimmer	208,000		0,000		5,548	1.153,980	
00008043	Kinderzimmer	222,000		0,000		3,452	766,340	
							3.235,520	

Warmwasserzähler in m³									
Nr.	Einbau	Ausbau	Stand neu	-	Stand alt	x	Bewertung =	Verbrauch	Schätzung
24529936			17,460		0,000			17,460	
00002618	(17)	21.05.2021	143,500		130,200			13,300	
								30,760	

Kaltwasserzähler in m³									
Nr.	Einbau	Ausbau	Stand neu	-	Stand alt	x	Bewertung =	Verbrauch	Schätzung
14887768			39,960		0,000			39,960	
00008660	(19)	21.05.2021	277,900		247,900			30,000	
								69,960	

Ihre Kosten

Heizung							
Grundkosten	71,73	Wohnfläche	x	1,1291149	EUR je Wohnfläche	=	80,99 EUR
Verbrauchskosten	3.235,52	VE	x	0,0792908	EUR je VE	=	256,55 EUR
							337,54 EUR

Warmwasser							
Grundkosten	71,73	Wohnfläche	x	1,5974263	EUR je Wohnfläche	=	114,58 EUR
Verbrauchskosten	30,76	m³	x	7,7581106	EUR je m³	=	238,64 EUR
							353,22 EUR

Kaltwasser							
Kaltwasser	69,96	m³	x	4,9107474	EUR je m³	=	343,56 EUR
Miete	1,00	Stück	x	11,9000000	EUR je Stück	=	11,90 EUR
Kaltwasserzähler (K							
Abrechnungsservice	1,00	Wohnung	x	6,4573913	EUR je Wohnung	=	6,46 EUR
Kaltwasser							361,91 EUR

Direkte Kosten							
Verbrauchsanalyse §7 HKVO							4,99 EUR
							4,99 EUR
Ihre Gesamtkosten							1.057,66 EUR

Der erste Teil der Seite 1 ist überschrieben mit „Ihr Verbrauch“. Hier werden für Heizung, Warm- und Kaltwasser die Verbräuche der Wohnung dargestellt. Bei Punkt (15) kann man ablesen, dass die Wohnung 3 Zimmer hat (bezeichnet als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer), eine Küche und ein Bad. In jedem Zimmer gibt es nur einen Heizkörper (sonst würde eine Zimmerbezeichnung öfters auftauchen). Über der Tabelle steht, dass es sich um „elektronische Heizkostenverteiler“ handelt. Also Messgeräte, die nicht die abgegeben Energiemenge messen, sondern nur Verrechnungseinheiten. Weiter rechts sind die Zählerstände der einzelnen Heizkostenverteiler zu sehen. Diese werden immer wieder am Anfang eines Jahres auf null gesetzt. Man sieht unter „Stand neu“ welche Zimmer am meisten geheizt wurden. In der Küche wurde z.B. gar nicht geheizt, im Kinderzimmer am meisten. Jeder Heizkörper hat eine zugeordnete „Bewertung“, die u.a. mit der Größe bzw. Leistung d des Heizkörpers zu tun hat. Je größer der Heizkörper, desto höher die Bewertung. Insgesamt ergeben sich 3.235,520 Verrechnungseinheiten für den Heizenergieverbrauch.

Beim Warmwasser wurde am 21.05.2021, der Warmwasserzähler (17) ausgetauscht. Insgesamt wurde mit beiden Zählern am Ende ein Gesamtverbrauch von Warmwasser von 40,76 m³ (18) gemessen. Beim Kaltwasser wurde der Zähler (19) gewechselt und am Ende ein Verbrauch von 69,96 m³ gemessen.

Im zweiten Teil der Seite 1 unter dem Titel „Ihre Kosten“ wird schließlich noch der Verbrauch mit den Kosten pro Verbrauchseinheit multipliziert – so wie sie auf Seite 2 berechnet wurden.

Die Heizfläche von 71,73 m² wird mit den Grundkosten für Heizung pro Quadratmeter von 1,129 €/m² von multipliziert (10)/Seite 2 und ergibt 80,99 € Grundkosten für Heizung. Der Heizungsverbrauch in VE (16) wird mit den Kosten pro VE (11) multipliziert und ergibt 256,55 € Verbrauchskosten der Heizung, insgesamt also 337,54 € Heizkosten. Genauso wird bei Warm- und Kaltwasser verfahren und es ergeben sich 353,22 € Warmwasserkosten (22) und 361,91 € Kaltwasserkosten (23).

3.6 Unterschied Betriebskostenpauschale und Vorauszahlung

Es gibt verschiedene Stile, wie die Betriebskosten abgerechnet werden können. Das ist im §556 BGB (Absatz 2) geregelt. Die Heizkosten sind davon nicht betroffen, denn Heizkosten müssen inzwischen – so bestimmt es die HeizkostenV – nach Verbrauch mit Vorauszahlung und regelmäßiger Abrechnung abgerechnet werden. Die Betriebskosten können aber unterschiedlich abgerechnet werden. Im Folgenden werden zwei Formen dargestellt, die häufig vorkommen – insbesondere bei der städtischen SWSG.

Das eine ist die – inzwischen zum Standard gewordene – Form der *Betriebskostenvorauszahlung*. Im Mietvertrag wird eine monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten festgelegt. Die Vorauszahlung soll so festgelegt werden, dass sie die tatsächlichen Kosten deckt. Bei Abschluss des Mietvertrags ist auch noch ein 10%-iger „Sicherheitszuschlag“ erlaubt. Über diese wird einmal im Jahr abgerechnet. Übersteigt die Summe der monatlichen Vorauszahlung die tatsächlich entstandenen Kosten entsteht ein Guthaben zugunsten der Mieter*innen, das entweder mit der nächsten Miete verrechnet wird oder ausgezahlt wird. Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Summe der monatlichen Vorauszahlungen, dann wird eine Nachzahlung fällig und außerdem wird dann meist die Vorauszahlung nach oben angepasst.

Die andere Form ist die der *Betriebskostenpauschale*. Hierbei wird im Mietvertrag eine Pauschale festgelegt, die sich ebenfalls an den Kosten orientieren soll. Im Unterschied zur Vorauszahlung wird über die Pauschale nicht jährlich abgerechnet. Wenn der Vermieter zu dem Schluss kommt, dass die Pauschale nicht mehr ausreicht, um die Kosten zu decken, kann er eine Erhöhung der Pauschale verlangen – in dem Fall erstellt er eine Abrechnung. Eine Nachzahlung des Mieters an den Vermieter, darf allerdings nicht verlangt werden (ebenso findet aber im umgekehrten Fall keine Gutschrift statt). Dass keine Nachzahlung möglich ist, ist ein Vorteil der Pauschale. Gleichzeitig ist es bei der Pauschale enorm wichtig sicherzustellen, dass man nicht zu viel zahlt, da man umgekehrt auch keine Gutschrift bekommt. Dadurch, dass man nur dann eine Abrechnung bekommt, wenn der Vermieter die Pauschale erhöhen will, kann es vorkommen, dass man oft jahrelang keine Abrechnung sieht und so wenig Gelegenheit hat Fehler zu bemerken. Grundsätzlich ist es so, dass neuere Mietverträge meist die Vorauszahlung als Abrechnungssystem nutzen. Ältere Mietverträge haben oft Pauschalen.

Hinweis: Wenn Mieter*innen mit alten Mietverträgen wegen einer umfassenden Modernisierung oder auch auf eigenen Wunsch einen Wohnungstausch machen, wird von der Stuttgarter SWSG meist ein Zusatzvertrag zum alten Mietvertrag abgeschlossen. In dem Zusatzvertrag wird mindestens die neue Adresse, und die neue Grundmiete, sowie Betriebs- und Heizkosten festgesetzt. Vorsicht, oft enthält die tabellarische Aufzählung der neuen Miete, Betriebs- und Heizkosten das Wörtchen „Vorauszahlung“. Unterschreiben die Mieter*innen dies, dann ändert sich – ohne dass die Mieter*innen sich dessen bewusst sind – das System der Betriebskostenzahlung.

4.1 Wann muss der Vermieter die Abrechnung zustellen?

Der Vermieter muss einmal jährlich die Betriebskosten und Heizkosten abrechnen. Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach dem Ende der in der Abrechnung ausgewiesenen Abrechnungsfrist bei den Mieter*innen eintreffen¹⁵. Meist wird als Abrechnungszeitraum der 1. Januar bis 31. Dezember gewählt. Demnach muss eine Abrechnung für 2021 spätestens am 31. Dezember 2022 vorliegen. Hierbei zählt nicht das Datum auf dem Anschreiben der Abrechnung, sondern der Termin der tatsächlichen Zustellung. Mieter*innen sollte man deshalb immer darauf hinweisen, dass sie sich am besten mit Kugelschreiber auf der Abrechnung notieren sollten, wann der Brief im Briefkasten war. Wenn der Brief auch nur einen Tag nach Ablauf der 12-Monats-Frist bei dem*der Mieter*in ankommt, dann verfallen alle Ansprüche des Vermieters auf eine Nachzahlung. Umgekehrt verfallen aber nicht die Ansprüche der Mieter*innen auf eine Gutschrift. Diese Regel gilt sowohl für die Betriebskosten- als auch für die Heizkostenabrechnung (für den Fall, dass sie als getrennte Abrechnungen verschickt werden).

TIPP

NEBENKOSTENABRECHNUNGEN MÜSSEN FRISTGERECHT ZUGESTELLT WERDEN.

Wenn dies nicht geschieht, verfallen Ansprüche des Vermieters auf Nachzahlungen. Deshalb ein guter Rat für Mieter*innen: Bitte schreiben Sie das Datum des Tages auf die Abrechnung, an dem Sie den Brief im Briefkasten hatten!

4.2 Zwölf Monate Einwendungsfrist

Mieter*innen sollten die Abrechnung nicht einfach akzeptieren, sondern sollten ihr Recht auf Prüfung wahrnehmen. Bis zu 12 Monate nachdem eine formal korrekte Abrechnung zugestellt wurde (Eingangdatum) können Mieter diese prüfen¹⁶, d. h. Belegeinsicht fordern, Nachfragen zur Abrechnung stellen und eine Einwendung gegen die Abrechnung machen. Man spricht von der sogenannten „Einwendungsfrist“. Nach 12 Monaten kann der Vermieter davon ausgehen, dass die Abrechnung nicht mehr angefochten wird. Wenn Mieter*innen ein inhaltliches Problem an der Abrechnung auffällt, müssen sie innerhalb dieser 12 Monate eine Einwendung gegen die Abrechnung (oder Teile der Abrechnung) einlegen. Die 12 Monate sind so zu verstehen: wenn eine Abrechnung am 12. Oktober 2022 zugestellt wurde,

dann kann man bis Ende Oktober 2023 einen Einwand erheben. Mehr dazu siehe Abschnitt 5.7. Auch wenn die Einwendungsfrist abgelaufen ist, hat der*die Mieter*in noch ein Recht auf Belegeinsicht. Wichtig ist auch: selbst, wenn die*der Mieter*in bereits eine Nachzahlung geleistet hat und eine erhöhte Vorauszahlung bereits zahlt besteht das Recht auf Prüfung und ggf. Einwendung gegen die Abrechnung weiter. Die Zahlung einer Nachzahlung heißt nicht, dass man damit die Abrechnung als korrekt akzeptiert hat.

4.3 Vier Jahre Verjährungsfrist

Hat die*der Mieter*in Widerspruch eingelegt, kann der Fall weitere drei Jahre mit dem Vermieter geklärt werden. Erst danach verjährt ein Anspruch aus einer Abrechnung gegen die eine Einwendung gemacht wurde. Diese Zeit sollte dazu genutzt werden den Fall zu klären und zu Unrecht gezahlte BK oder HK zurückzufordern.

Eine Abrechnung muss formal und inhaltlich korrekt sein. Formal korrekt ist die Abrechnung, wenn sie innerhalb der 12-Monatsfrist nach Ende der Abrechnungsperiode zugestellt wurde und auch sonst alle notwendigen Angaben enthält wie z.B. korrekt an den Mieter zugestellt und datiert ist. Ob eine Abrechnung formal korrekt ist, kann man relativ schnell feststellen.

Festzustellen ob eine Abrechnung auch inhaltlich korrekt ist, kann oft einiges an Detektivarbeit erfordern. Letztendlich müssen die in Rechnung gestellten Kosten tatsächlich angefallen sein, richtig auf die einzelnen Wohnungen umgelegt sein, rechnerisch richtig verrechnet sein. Der Teufel kann im Detail liegen. Ein paar Beispiele: Ist die Eichfrist der Wasserzähler ggf. schon abgelaufen? Wird die Grundsteuer oder der Allgemeinstrom von der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses korrekt aus der Abrechnung der Wohneinheiten herausgehalten? Haben die Servicefirmen für Gartenpflege tatsächlich so oft den Rasen gemäht? Stehen den Mieter*innen wirklich so viele Mülltonnen zur Verfügung, wie in der Abrechnung angesetzt? Man sieht an dieser Aufzählung schon, dass es sich um Dinge handelt, die man aus der Abrechnung selbst oft noch gar nicht herauslesen kann, ohne Einsicht in die Belege hinter den aufgelisteten Kosten einzufordern. Mieter*innen haben grundsätzlich das Recht, ihre Abrechnung zu prüfen und sich durch Einsichtnahme in alle Belege von deren Richtigkeit zu überzeugen. Das klingt harmlos – aber ein konsequent wahrgenommenes Prüfrecht kann den Vermieter schon sehr ins Schwitzen bringen und sein Interesse daran erhöhen auf korrekte Abrechnungen zu achten.

5.1 Prüfung durch Belegeinsicht

Mieter*innen können vom Vermieter Einsicht in alle Belege fordern, die notwendig sind, um die tabellarisch aufgelisteten Kosten auf der Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu überprüfen. Belege sind u.a.: Rechnungen, Quittungen, Verträge, Überweisungsbelege, Leistungsverzeichnisse, Tätigkeitsnachweise. Dies folgt der Logik: Keine Zahlung ohne Beleg. So wie auch der Vermieter z.B. einer Reinigungsfirma ohne Rechnung kein Geld überweisen wird, sollten auch die Mieter*innen dem Vermieter kein Geld zahlen müssen, ohne alle notwendigen Belege einsehen zu können.

5.2 Voraussetzungen für Belegeinsicht: Keine!

Insofern gibt es auch keinerlei Voraussetzungen oder Einschränkungen des Rechts auf Belegeinsicht. Mieter*innen können Belegeinsicht fordern und Vermieter müssen die Belegeinsicht ermöglichen. Manchmal kommt es vor, dass Vermieter Mieter*innen abzuwimmeln versuchen. Die städtische SWSG antwortete bis vor wenigen Jahren häufig schriftlich mit Formulierungen wie dieser:

✍ Ohne konkrete Angaben von Gründen können wir dieses [Schreiben mit Forderung nach Belegeinsicht] leider nicht bearbeiten. Teilen Sie uns bitte schriftlich mit, welche Abrechnungspositionen wir für sie überprüfen sollen. Bitte berücksichtigen Sie, dass bis zur Vorlage der begründeten Einwände eine Nachforderung vollständig zur Zahlung fällig bleibt.

Was die SWSG hier schreibt war rechtswidrig. Langenberg und Zehelein (2022) S. 491 schreiben: „Die Geltendmachung des Einsichtsrechts Bedarf keiner Begründung eines besonderen Interesses durch den Mieter. Es genügt der allgemeine Wille, die Abrechnungstätigkeit des Vermieters zu kontrollieren.“ Damit fassen sie die Auffassungen aus zahlreichen Bundesgerichtshofurteilen der letzten Jahre zusammen. Das Recht auf Belegeinsicht für einen Abrechnungszeitraum besteht ab dem Moment, in dem die Mieterin die Abrechnung erhalten hat (siehe Abschnitt 4.2). Erfahrungsgemäß ist es den meisten Mieter*innen nicht bekannt, dass sie das Recht auf Belegeinsicht haben. Insofern ist dies bereits ein wichtige Info.

5.3 Wie Belegeinsicht fordern?

Belegeinsicht sollte schriftlich gefordert werden – per Brief und/oder per E-Mail. Es bietet sich an den Mieter*innen ein Musterschreiben auszuhändigen, das sie wie ein Formular ausfüllen und abschicken können oder auch Online als bearbeitbare Datei. Eine Forderung nach Belegeinsicht kann z.B. so formuliert werden:

✍ Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 259 BGB steht mir die Einsicht der Belege zur Prüfung der Nebenkostenabrechnung zu. Bitte teilen Sie mir einen Termin für die Belegeinsicht vor Ort in Ihrem Büro mit. Ich bitte um Vorlage der Rechnungen, Quittungen, Zahlungs- bzw. Überweisungsbelege,

Verträge und Leistungsverzeichnisse, sowie Tätigkeitsnachweise für alle Betriebs- und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2021. Die Nachzahlung und die erhöhte Vorauszahlung werde ich erst dann leisten, wenn sich bei der Belegeinsicht die Abrechnung als richtig erweist.

Mit freundlichen Grüßen,
Miriam Mieterin

5.4 Belegeinsicht fordern verschafft Atempause

ATEMPAUSE

Ganz entscheidend ist: Bis der Vermieter nicht der Forderung auf Belegeinsicht nachgekommen ist – in welcher Form auch immer (siehe nächster Abschnitt) – hat der Vermieter keinen Anspruch eine Nachzahlung, oder auch eine Erhöhung der BK- oder HK-Vorauszahlung einzufordern¹⁷. Wann eine Belegprüfung als abgeschlossen gilt, ist nicht klar geregelt. Das heißt: Die Forderung nach Belegeinsicht ermöglicht es den Mieter*innen – unabhängig davon was bei der Prüfung nachher rauskommt – sich einer Nachzahlungsforderung des Vermieters erst einmal zu entziehen!*

Dies kann aus mehreren Gründen wichtig sein. Es verschafft den Mieter*innen erst einmal eine Atempause – diese kann zur eingehenden Prüfung der Abrechnung genutzt werden. Oder um einen Antrag auf Grundsicherung zu stellen, um für einen Monat durch SGB II-Leistungen einen Teil der Nachzahlung durch staatliche Transferleistungen abzumildern (mehr dazu vgl. Abschnitt 9). Oft führt die Prüfung später tatsächlich zu kleineren oder größeren Einwendungen gegen die Abrechnung. Wird eine Einwendung eingelegt, dann muss der Vermieter eine Korrektur zur Abrechnung oder eine neue Abrechnung zustellen. Wichtig ist: Auch wenn eine Nachzahlung bereits gezahlt wurde und auch eine erhöhte Vorauszahlung bereits gezahlt wird, macht es trotzdem Sinn die Abrechnung zu prüfen. Einwendungen gegen die Abrechnung können bis zu 12 Monate nach Zugang der Abrechnung gemacht werden (vgl. Abschnitt 4.2).

* Die rechtlichen Grundlagen dazu sind, wie immer knifflig. Hier was Langenberg & Zehelein (2022, S. 518) dazu einerseits schreiben: „Wie bereits ausgeführt, ist die Nachforderung nach der Rechtsprechung des BGH mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen, nachprüfbaren Abrechnung sogleich fällig und damit im Grunde durchsetzbar. Entgegen weit verbreiteter Ansicht hat der BGH dem Mieter keine eigenständige Überprüfungsfrist mit fälligkeitshemmender Wirkung zuerkannt.“ Andererseits heißt es dort weiter: „Da dem Mieter ein Recht auf Einsicht in die Abrechnungsbelege zusteht, um die Abrechnung inhaltlich prüfen zu können, ist es dem Vermieter nach Treu und Glauben verwehrt, den fälligen Nachforderungsbetrag klageweise geltend

zu machen, solange er dem Mieter die Belegeinsicht verweigert. Daher tritt in diesem Fall nicht die Rechtsfolge des § 254 Abs. 1 BGB dahingehend ein, dass der Mieter zur Zahlung der Nachforderung Zug-um-Zug gegen Gewährung von Belegeinsicht verurteilt wird. Vielmehr ist die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen. Denn es wäre, so der BGH, sinnwidrig, einen Schuldner, der eine Abrechnung einer Prüfung unterziehen möchte, zur Zahlung des ungeprüften Betrags zu verurteilen. Dass er zugleich das Einsichtsrecht in die Belege zugesprochen bekommt, führe zu keiner anderen Bewertung. Der Sinn der Überprüfung liege gerade darin, Fehler in der Abrechnung zu erkennen und hierüber ungerechtfertigte Ansprüche abzuwehren.

5.5 Wie findet eine Belegeinsicht statt?

In dem Beispielschreiben an den Vermieter mit der Bitte um Belegvorlage oben im Abschnitt 5.3 ist es bereits angedeutet: Die Belegeinsicht kann in Präsenz beim Vermieter erfolgen. Ansonsten können die Belege auch als Kopien per Post oder digital zum Download über eine Cloud oder auf einem USB-Stick zur Verfügung gestellt werden.

Wozu ist der Vermieter genau verpflichtet? Hierbei ist wenig klar geregelt. Mit Sicherheit ist der Vermieter dazu verpflichtet, in seinen Geschäftsräumen die Einsichtnahme zu ermöglichen. Wenn es Mieter*innen nicht zumutbar ist, diese Räume aufzusuchen – aus Gründen der Entfernung, oder weil die Mieterin krank ist, einen ganzen Arbeitstag aufwenden müsste, um An- und Abreise und Einsichtnahme zu bewältigen etc., dann kann ein Anspruch auf die Übermittlung von Belegkopien entstehen. Wichtig ist jedenfalls, dass das Prüfrecht der Mieter*innen nicht unterlaufen werden darf. Das findet statt, wenn die Bitte des Mieters rundweg abgelehnt wird (vgl. Abschnitt 5.2), oder wenn auf die Forderung der Mieter*innen nach Belegeinsicht nicht geantwortet wird, oder vor Ort zu wenig Zeit zur Einsicht gewährt wird. Es gibt dabei Gerichtsurteile, z.B. des Amtsgerichts Trier von 2012, dass in einem Fall entschied, dass auch 4 Stunden noch nicht ausreichend sein müssen*.

Das Prüfrecht darf auch nicht unterlaufen werden, indem der Mieterin bei einem Termin zur Belegeinsicht viele ungeordnete und für Außenstehende unverständliche Belegordner vorgelegt werden, mit dem Hinweis, man solle sich selbst die richtigen Belege herausuchen. Ebenso ist es, wenn der Vermieter einen Umschlag von losen Belegkopien zustellt, ohne das erkennbar ist, welcher Beleg zu welchem Posten in der Abrechnung gehört. Das Oberlandesgericht Oldenburg entschied z.B. 2008, dass „die Belege in geordneter Form präsentiert werden müssen; der Mieter muss ohne fremde Hilfe in der Lage sein, die Ansätze in der Abrechnung zu überprüfen“*.

Dies kann der Vermieter entweder sicherstellen, in dem eine*n Mitarbeiter*in bei der Belegeinsicht abstellt, um alle Frage zu beantworten und Belege für die Mieterin herauszusuchen. Bei einer Zusendung von Belegen sollten diese z.B. in einem Ordner mit Trennblättern für die einzelnen Positionen in der Abrechnung sortiert sein.

Wenn der Vermieter stattdessen z.B. eine lose Blattsammlung zusendet, bei der die Mieterin Rätselraten soll, welcher Beleg zu welchem Rechnungsposten gehört, dann sollte dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden, dass die Belege so nicht prüffähig sind und dass man um die Zusendung von prüffähigen Belegen bittet, um sein Recht auf Prüfung der Belege wahrnehmen zu können.

Formulierungsvorschlag:

* Langenberg & Zehelein, 2022, S. 502

* Langenberg & Zehelein, 2022, S. 502

✍️ Vielen Dank für die Übermittlung der Belegkopien. Leider ist es mir in dieser Form nicht möglich, die Belege den einzelnen Kostenarten zuzuordnen. Die Art und Weise einer ungeordneten Blattsammlung entspricht aber nicht ihrer Verpflichtung, die Belege in geordneter Form zu präsentieren. Wir bitten Sie entsprechend darum/fordern Sie entsprechend auf, die Belege nochmals in prüffähiger Form vorzulegen – z.B. getrennt nach Kostenart mit Trennblättern. Teilen Sie uns gerne mit, ob Sie die Belege, die Sie uns zugeschickt hatten wieder zurückhaben möchten.

5.6 Besser Belegkopien zusenden lassen oder Einsicht vor Ort?

Aus der Perspektive von Mieter*innen, aber auch aus der Sicht von Mietenaktivist*innen kann sehr unterschiedlich beurteilt werden, ob ein Termin zur Belegeinsicht vor Ort bequemer ist, oder die Zusendung von Belegkopien. Der Vorteil der Belegeinsicht vor Ort ist, dass man den Mitarbeiter*innen der Wohnbaugesellschaft Fragen stellen kann. Natürlich werden die Mitarbeiter*innen dabei eher versuchen die Abrechnung zu rechtfertigen. Zum anderen ist es aber auch so, dass man durchaus den „Schwarzen Peter“ an den Vermieter bzw. dessen Mitarbeiter*in zurückgeben kann, in dem man z.B. fragt: „Können Sie mir bitte erklären, wie dieser Wert zustande kommt.“ Der offensichtliche Nachteil für sowohl berufstätige Mieter*innen und noch mehr für berufstätige Mietenaktivist*innen ist aber ganz klar: ein Termin zur Belegeinsicht mitten am Tag ist kaum praktikabel. Insofern ist die Variante die Belegkopien zusenden zu lassen evtl. besser. Für Mieter*innen und Mietenaktivist*innen, die z.B. in Rente sind, kann auch der Termin in den Geschäftsräumen des Vermieters besser sein.

Wichtig ist, dass der Vermieter, wenn von der Entfernung her zumutbar (siehe Abschnitt 5.5), nur verpflichtet ist einen Termin zur Belegeinsicht vor Ort anzubieten. Wenn Belegkopien angefordert werden ist zu beachten, dass der Vermieter im Prinzip berechtigt ist die Kopierkosten in Rechnung zu stellen*. Insofern kann es sinnvoll sein in einem Schreiben mit der Bitte um Belegeinsicht, zunächst nach einem Termin zu fragen (vgl. Musterschreiben im Abschnitt 5.3). Oft bieten Vermieter dann von sich aus die Zusendung von Belegen an, weil sie sich eine Vielzahl von Einsichtsterminen in ihren Geschäftsräumen gar nicht leisten können. Die städtischen SWSG in Stuttgart hat in der Pandemie keinerlei Belegeinsichtstermine mehr vergeben und hat von sich aus die Zusendung von Belegen als Datei oder als Kopien per Post unentgeltlich angeboten.

* Laut Langenberg & Zehelein (2022) sollen 26 bis 50 Cent pro Kopie in Gerichtsurteilen anerkannt worden sein.

Wenn eine Belegeinsicht in Präsenz stattfindet sollte die*der begleitende Mietenaktivist*in einen kleinen, handlichen und möglichst schnellen Einzug-Scanner mitführen, um alle oder alle nötigen Belege selbst zu digitalisieren. Für einen Belegeinsichtstermin sollte man unbedingt 2 Stunden einplanen.

5.7 Wie prüft man Belege?

Im Grunde geht es bei der Belegprüfung darum die Werte aus der BK- und der HK-Abrechnung zu verifizieren. Grundsätzlich sollten Mieter*innen und unterstützende Mietenaktivist*innen aber schon im Vorhinein eine Auswahl getroffen haben, bei welchen Abrechnungsposten ggf. ein Fehler vorliegen könnte. Anhaltspunkte dafür ergeben sich üblicherweise aus einem Vergleich der HK- und BK-Abrechnung mit den Zahlen der Abrechnung vom Vorjahr. Zum Vorgehen bei der Abrechnungsprüfung vgl. 3. und 8.

5.8 Einwendung gegen die Abrechnung

Erkennt man durch die Prüfung der Abrechnung mithilfe der Belege (oder auch bei offensichtlichen Fehlern ohne dass eine Belegeinsicht nötig war) ein Fehler zu Ungunsten der Mieterin, muss eine schriftliche Einwendung gegen die Abrechnung gemacht werden. Zur Erinnerung: die Einwendungsfrist beträgt 12 Monate (vgl. Abschnitt 4.2). Die Einwendung muss konkret benennen und begründen, welchen Posten man für falsch hält. Es reicht nicht, „die Angaben des Vermieters pauschal zu bestreiten“*

Der Vermieter kann die Abrechnung, gegen die ein Einwand erhoben wurde, dann insgesamt korrigiert neu erstellen oder eine Korrektur zu der alten Abrechnung schicken. Falls der Vermieter die Einwendung nicht anerkennt, kann es auch zu einer Klärung vor Gericht kommen.

Falls es je zum Gerichtsverfahren zwischen Mieter*in und Vermieter kommt, zählen nur die hinreichend konkreten Einwände, die innerhalb der 12-Monatsfrist gemacht wurden. Die*der Mieter*in, kann in einem Betriebskostenprozess nicht nachträglich noch weitere Kritikpunkte anbringen. Selbst wenn nachträglich noch viel größere Probleme in der Abrechnung auffallen, wird das Gericht diese nicht mehr verwenden. Insofern ist es wichtig, dass man möglichst alle möglichen Kritikpunkte in dem schriftlichen Einwand einfließen lässt, die bei der Prüfung aufgefallen sind.

* Langenberg & Zehelein, 2022, S. 547

Eine Einwendung sollte schriftlich gemacht werden. Hier ein beispielhafter Auszug aus einer schriftlichen Einwendung im Falle einer Mieterin, bei der u.a. eine Mülltonne zu viel abgerechnet wurde:

✉ Ich widerspreche der Position „Müllabfuhr“ in der Betriebskostenabrechnung, da in dieser Position offenbar fünf 1000-Liter Restmüllbehälter abgerechnet werden. In unserem Müllabteil befindet sich lediglich 4 Behälter. Bitte entfernen Sie aus der Position „Müllabfuhr“, die nicht vorhandene fünfte Tonne. Ich widerspreche ebenfalls der Reinigungsgebühren der Müllbehälter. Bitte verringern Sie diese um die Reinigungskosten für die nicht vorhandene fünfte Restmülltonne.

Sehr häufig werden Mieten und Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen vom Vermieter per Lastschrift von den Konten der Mieter*innen eingezogen. Das hat auch für Mieter*innen den Vorteil, dass sie sich um nichts kümmern müssen, nicht vergessen können die Miete zu überweisen und nicht vergessen können einen Dauerauftrag nach Mieterhöhung nach oben anzupassen.

Der Nachteil im Zusammenhang mit der Prüfung der Nebenkosten ist, dass der Vermieter bei Vorliegen eines Lastschriftmandats erhöhte Vorauszahlungen (manchmal sogar Nachzahlungsbeträge) abbuchen wird, wenn Mieter*innen dies nicht ausdrücklich untersagen und deutlich machen, dass sie die Nebenkostenabrechnungen erst prüfen wollen, bevor eine erhöhte Vorauszahlung oder Nachzahlung abgebucht werden darf.

Zitat aus einer Nebenkostenabrechnung der Stuttgarter SWSG bei einem Mietverhältnis, bei dem die Mieterin dem Vermieter ein Lastschriftmandat erteilt hat:

„Die Gesamtabrechnung schließt mit einer Nachzahlung von 627,79 Euro ab. Der Nachzahlungsbetrag wird am 01.10.2021 zusammen mit der fälligen Miete abgebucht. Die Abbuchung erfolgt aufgrund des uns vorliegenden Lastschriftmandats Nr. [...] Aufgrund des oben genannten Abrechnungsergebnisses haben wir die Vorauszahlung für die Betriebskosten angepasst [...] Wir werden die angepasste Miete per SEPA-Lastschrift von Ihrem Konto abbuchen [...].“

Ist die Nachzahlung und erhöhte Vorauszahlung erst einmal abgebucht, hat der Vermieter deutlich weniger Interesse daran auf eine Forderung nach Belegeinsicht einzugehen. Wir erinnern uns: Wenn ein Vermieter eine hohe Nachzahlung fordert, kann der*die Mieter*in durch die Forderung nach Belegeinsicht die Nachzahlung hinauszögern. Der Vermieter ist dann am Zug: Solange er keine Belegeinsicht gewährt und auf die Fragen der Mieterin zur Abrechnung eingeht, hat er keinen Anspruch auf die Nachzahlung und die erhöhte Vorauszahlung.

Wenn das Geld per Bankeinzug schon auf dem Konto des Vermieters gelandet ist, dann tut es sich viel leichter die Anfragen von Mieter*innen zu ignorieren. Mieter*innen brauchen dann stärkere Nerven: Sie müssten die Nachzahlung wieder zurückholen, indem sie den Betrag von der nächsten Miete einbehalten (was eine Mahnung durch den Vermieter nach sich ziehen wird). Oder sie müssen sogar gegen den Vermieter klagen. Die wenigsten Mieter*innen haben dazu

die Nerven oder die Zeit neben Arbeit und der Bewältigung des Alltags. Es empfiehlt sich deshalb, die Miete per Dauerauftrag selbst zu überweisen und dies den Mieter*innen auch zu empfehlen. Nur so können Mieter*innen sicherstellen, dass sie gegenüber dem Vermieter am längeren Hebel bleiben.

6.1 Kündigung des Lastschriftmandats

Häufig schreiben Vermieter*innen die Zahlung per Bankeinzug in den Mietvertrag ein. Im Folgenden findet sich der Passus zur Mietzahlung per Lastschrift aus neueren Mietverträgen der Stuttgarter SWSG:

*„§4 Mietzahlungen
Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens zum dritten Werktag, kostenfrei nach näherer Bestimmung des Vermieters zu entrichten. Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. [...] Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter nach vorheriger Mitteilung berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.“*

Wie der Text des Mietvertrages sagt, wird meist zusätzlich ein Formular für die Erteilung des SEPA-Lastschriftmandats zur Unterzeichnung vorgelegt. Bei älteren Mietverträgen, die den oben zitierten Paragraphen nicht enthalten, wird das Formular¹⁸ für das Lastschriftmandat nachträglich vorgelegt. Die SWSG scheint mit der Kündigung von SEPA-Lastschriftmandaten bislang relativ liberal umzugehen. Entgegen der obenstehenden Formulierung aus dem Mietvertrag enthält das Formular die Aussage, dass die Einzugsermächtigung jederzeit widerrufbar ist.

Für die Kündigung eines Lastschriftmandats empfiehlt es sich dem Vermieter einen Brief zu schreiben und einen „wichtigen Grund“ für die Kündigung der Einzugsermächtigung zu nennen. „Wichtige Gründe“ wäre u.a.: der Vermieter bucht nicht nur Miete und erhöhte Vorauszahlungen, sondern auch eine Nachzahlung ab – was die SWSG regelmäßig und mit Ankündigung tut; der Vermieter bucht eine Nachzahlung ab, obwohl der*die Mieter*in Belegeinsicht gefordert hat oder der Vermieter ignoriert Forderungen nach Belegeinsicht wochen- und monatelang, nachdem er die Nachzahlung bereits per Bankeinzug abgebucht hat.

Es empfiehlt sich, dem Vermieter einen Brief zu schreiben, in etwa:

✉ Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird die Ihnen erteilte Einzugsermächtigung für mein Konto [IBAN] bei der [Name der Bank] mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund widerrufen. Grund für den Widerruf ist, dass Sie [Grund nennen z.B: einer Forderung nach Belegeinsicht nach mehreren Wochen noch nicht nachgekommen sind] Bitte bestätigen Sie den Widerruf der Ihnen erteilten Einzugsermächtigung. Gleichzeitig teile ich Ihnen mit, dass ich/wir meine/unsere Bank von dem Widerruf der Ihnen erteilten Einzugsermächtigung informiert haben.

Mit freundlichem Gruß,
Maximilian Mieter

TIPP

Das hier aufgeführte Schreiben orientiert sich an einer Vorlage¹⁹ der auch ansonsten sehr nützlichen Website: www.promietrecht.de

Im Anschluss informieren die Mieter*innen die Bank über die Löschung der Einzugsermächtigung und richten einen Dauerauftrag ein. Die Bedeutung der Kündigung des Lastschriftmandats für eine wirkungsvolle Mieter*innenarbeit beim Thema Nebenkosten kann man gar nicht genug hervorheben. Mietenaktivist*innen sollten immer wieder darauf hinweisen.

7. Besonderheit: Nicht-Verbrauchsgenaue Abrechnung

Bei einer Zentralheizung, für ein (oder mehrere Mietshäuser), die Wohnungen zentral sowohl mit Warmwasser als auch Heizung versorgen, ist seit 2014 der Einbau eines Wärmemengenzählers direkt bei der Zentralheizung vorgeschrieben (Übergangsfrist bis 2016). Mithilfe des Wärmemengenzählers, der im Heizungsraum montiert ist, lässt sich ermitteln, wie viel Energie für die Erwärmung des Heizwassers und wie viel für das Warmwasser verwendet wurde. In Kombination mit den Warmwasserzählern in den einzelnen Wohnungen und den Wärmezählern an den Heizkörpern in einer Wohnung, lässt sich so sehr genau ermitteln, wie hoch der Anteil einer einzelnen Mietpartei am Energieverbrauch der gesamten Heizanlage ist.

Viele Vermieter sind aus unterschiedlichen Gründen der Verpflichtung zur Trennung der Kosten für Wassererwärmung und für Heizung mit einem Wärmemengenzähler noch nicht nachgekommen. Die Trennung der Heizkosten und Warmwasserkosten nach einer Formel, ist seit 2016 nicht mehr gestattet. Ausnahmen sind auf wenige Fälle begrenzt, in denen „die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann“ (HeizkostenV § 9 Abs. 2).

Wesentlich für Mieterinnen und Mieter ist hierbei: Wenn es keinen zentralen Wärmemengenzähler gibt, dann haben Mieterinnen und Mieter nach überwiegender Rechtsmeinung gemäß § 12 der Heizkostenverordnung gegenüber dem Vermieter ein Kürzungsrecht der Heiz- und Warmwasserkosten um 15 %. Dies bestätigen mehrere Gerichtsurteile (z.B. jüngst vom Cannstatter Amtsgericht²⁰), u.a. auch ein Urteil des Bundesgerichtshofs²¹. Das können unter Umständen sehr hohe Beträge sein. Es lohnt sich also nachzuprüfen, ob in ihrer Abrechnung die Kosten für Heizung und Warmwasser korrekt mit einem Wärmemengenzähler getrennt worden sind oder mit der unzulässigen Formel.

Der Deutsche Mieterbund vermutet²², dass in bis zu 40% aller Mietshäuser kein zentraler Wärmemengenzähler installiert wurde. Uns sind in Stuttgart Fälle von fehlenden Zählern bei großen Vermietern wie Vonovia, Genossenschaften wie Flüwo und Baugenossenschaft Bad Cannstatt oder der SWSG bekannt.

Man sollte also immer ein Auge darauf haben, ob in einer Heizkostenabrechnung von einer Auftrennung der beiden Kosten mit einer „Formel“ die Rede ist und ob Sie ein Kürzungsrecht der Heizkosten und Warmwasserkosten um 15% haben. Mieter*innen können auf den Musterbrief²³ auf der Website der LINKEN Stuttgart hingewiesen werden, um eine Kürzung/Rückerstattung der Heizkosten vom Vermieter einzufordern.

Um möglichst effektiv eine Prüfung der Abrechnung vorzunehmen, kann man systematisch vorgehen, z.B. mit Hilfe einer Checkliste, die man nach eigenen Erfordernissen erweitern und ergänzen kann. Man kann eine Reihe von Fragen abarbeiten, um zu sehen, ob und welcher Handlungsbedarf besteht. Wichtig wäre es nach Möglichkeit die aktuelle Abrechnung, aber auch die Abrechnung vom Vorjahr zur Hand zu haben. Man sollte die Mieter*innen im Vorfeld bitten auch diese zur Verfügung zu stellen. Auf Flyern mit der Einladung zu Mieterversammlungen oder Mietersprechstunden sollte immer stehen, dass man bittet die aktuelle Abrechnung und die vom Vorjahr zum Vergleich mitzubringen.

⇒ **Frage 1:**
Hat der*die Mieter*in eine Nachzahlung oder erhöhte Vorauszahlung bekommen?

Wenn Kosten sich nicht ändern und es zu keinen drastischen Nachzahlungen kommt, dann besteht etwas geringerer Handlungsdruck. Meist bekommt man auch kaum Abrechnungen mit Guthaben zu Gesicht, denn wer keine Nachzahlung leisten muss, hat oft keine besondere Veranlassung zu einer Mieterversammlung zu kommen. Kommt es zu hohen Nachzahlungen, sollte die Abrechnung genau angeschaut werden mit dem Ziel, die Nachzahlung zunächst hinauszuschieben, Ursachen herauszufinden und ggf. durch Korrekturen die Höhe abzumildern.

⇒ **Frage 2:**
Sind die Nebenkosten insgesamt über- oder unterdurchschnittlich?

Als zweites könnte man sich ansehen, ob die Nebenkosten über dem Durchschnitt der Abrechnungen liegen. Der Durchschnitt bei der SWSG sind ca. 3,10 € pro m² und Monat. Man rechnet: (Heizkosten der Mieterin + Betriebskosten der Mieter*in) / (Wohnfläche x 12 Monate). Das Ergebnis ist nur ein sehr grober Anhaltspunkt. Wenn die Nebenkosten pro m² und Monat unter 2,50 €/m² x Monat liegen, sind sie günstig (was nicht heißt, dass nicht trotzdem sachliche Fehler enthalten sind). Nachzahlungen trotz insgesamt niedriger Nebenkosten könnten z.B. auf eine geringe Vorauszahlung hindeuten. Wenn die Kosten über 3 €/m² x Monat liegen, kann man sich Gedanken machen woran es liegt, dass sie so hoch sind.

⇒ **Frage 3:**
Wie hoch sind die Betriebskosten und wie hoch ist deren Anteil an der Kostensteigerung?

Wie hoch sind die BK im aktuellen Jahr und im Jahr davor? Ist es zu einer nennenswerten Steigerung gekommen? Wenn nein liegt hier erst mal nicht das Problem.
Wenn ja:

⇒ **Frage 4:**
Welche Posten haben sich bei den Betriebskosten relativ und in absoluten Zahlen erhöht?

Die meisten Betriebskostenarten sind feste Größen (Grundsteuer, Müllgebühren), die sich nach einem in Gebührensatzungen nachlesbaren Schema verändern. Zu überraschenden Steigerungen kann es z.B. bei „Sonderkosten Müllabfuhr“ kommen, wenn in einem Jahr viel wilde Müllablagerungen entsorgt wurden etc. Für Kostenarten bei denen es zu starken Steigerungen der Kosten kommt, sollte man Belege anfordern und klarstellen, dass man keine Nachzahlung leisten wird, bis die Abrechnung nicht geprüft wurde.

⇒ **Frage 5:**
Wie hoch sind die Heizkosten und wie hoch ist deren Anteil an der Kostensteigerung?

Wie hoch sind die HK im aktuellen Jahr und im Jahr davor? Ist es zu einer nennenswerten Steigerung gekommen? Man kann derzeit davon ausgehen, dass es überwiegend die Heizkosten sein werden, die zu Kostensteigerungen führen. Wenn nein liegt hier erst mal nicht das Problem. Wenn ja:

⇒ **Frage 6:**
Wie viele Personen leben in der Wohnung?

Spätestens jetzt sollte man die Information einholen, wie viele Personen in einer Wohnung leben (oder im Jahr der Abrechnung gelebt haben), denn davon hängt die Bewertung des Verbrauchs ab.

⇒ **Frage 7:**
Ist der Verbrauch von Heizenergie, Warmwasser & Kaltwasser niedrig – normal – hoch?

Hierzu kann man folgende Vergleichszahlen heranziehen (S. 52), um einzuschätzen ob besonders hohe Verbräuche vorliegen. Außerdem kann man prüfen, ob es zu starken Steigerungen im Verbrauch oder den Kosten im Vergleich zum Vorjahr kam. Wenn man hohe Verbräuche feststellt, kann man Tipps geben, wie man den Verbrauch reduzieren könnte. Hier gelangt man in den Bereich von klassischen Energiespartipps: Also Heizungen abdrehen, wenn nicht benötigt, (Warm-)Wasser nicht unnötig laufen lassen u.v.a. Zum anderen könnte man den Mieter*innen empfehlen, Zählerstände von Warmwasser-, Kaltwasser- und Wärmehzählern genauer selbst zu überwachen.

⇒ **Frage 8:**
Werden Heizkosten und Kosten der Wassererwärmung korrekt mit einem Wärmemengenzähler getrennt?

Falls eine Trennung der Kosten noch nach Formel nach § 9 Heizkosten getrennt werden, sollte man umgehend den Mieter oder die Mieterin darauf hinweisen, dass sie 15% der Heizkosten nicht zu zahlen brauchen bzw. zurückfordern dürfen (vgl. Abschnitt 7).

**ECKDATEN ZUM WARMWASSERVERBRAUCH
(ANGABEN PRO PERSON)²⁴:**

bis 30 Liter (10,9 m³/Jahr): niedrig

31 – 45 Liter (11,3 – 16,4 m³/Jahr): mittel

46 – 60 Liter (16,8 – 22 m³/Jahr) : erhöht

über 60 Liter (über 22 m³/Jahr): zu hoch

ECKDATEN ZUM HEIZENERGIEVERBRAUCH²⁵:

Kosten in €/m² Fernwärme in Mehrfamilienhaus, 2021

9,00 €/m² und Jahr: niedrig

13,80 €/m² und Jahr: mittel

21,40 €/m² und Jahr: hoch

**VERBRAUCH IN KWH/M² FERNWÄRME
IN MEHRFAMILIENHAUS, 2021**

77 kWh/m² und Jahr: niedrig

130 kWh/m² und Jahr: mittel

222 kWh/m² und Jahr: hoch

**KOSTEN €/M² GASZENTRALHEIZUNG
IN MEHRFAMILIENHAUS, 2021²⁶**

6,80 €/m² und Jahr: niedrig

13,80 €/m² und Jahr: hoch

 Notizen

 Notizen

 Notizen

⇒ **Noch Fragen?**
info@die-linke-stuttgart.de

9. Grundsicherungsanspruch bei hoher Nachzahlung

56

Wenn eine hohe Nachzahlung nur teilweise oder auch gar nicht abgemildert werden kann, so besteht auch noch die Option den betroffenen Mieter*innen zu empfehlen, dass sie überprüfen sollen, ob ein Anspruch auf Grundsicherung in dem Monat entsteht, in dem die Nachzahlung fällig ist. Hierzu ein Zitat aus einer Publikation des DGB Stuttgart²⁷:

„Bei der Grundsicherung, umgangssprachlich Hartz IV genannt, wird der Leistungsanspruch und das vorhandene Einkommen gegenübergestellt. Liegt das Einkommen unter dem Anspruch, wird die Lücke als Hartz IV ausgezahlt. Im Falle einer hohen Heizkosten-Nachforderung können Personen, deren Einkommen eigentlich über dem Grundsicherungsniveau liegt, für einen Monat leistungsberechtigt werden. Denn in dem Monat, in dem die Nachforderung bezahlt werden muss, steigt der Leistungsanspruch deutlich – ggf. über das vorhandene Einkommen.“

Ein Beispiel: Einem Paar mit einem Kind und durchschnittlicher Miete stehen bei der Grundsicherung monatlich 1.790 Euro zu. Da das Paar einschließlich Kindergeld über ein anrechenbares Einkommen von 2.000 Euro verfügt, besteht kein laufender Anspruch auf Grundsicherung. Muss nun aber eine Heizkosten-Nachforderung von 600 Euro gezahlt werden, dann steigt der Leistungsanspruch im Monat der Fälligkeit von 1.790 Euro auf 2.390 Euro und übersteigt das Einkommen deutlich. In diesem Monat besteht ein Leistungsanspruch in Höhe von 390 Euro. Bedingung für eine Erstattung ist, dass spätestens in dem Monat, in dem die Nachforderung gezahlt werden muss, beim Jobcenter ein Antrag auf Grundsicherung gestellt wird.“

TIPP

Neu und sehr empfehlenswert ist auch die Zusammenstellung von Informationen zu Möglichkeiten der finanziellen Entlastung unter: www.energie-hilfe.org

10. Pauschale Erhöhung der Heizkosten während der Energiekrise

57

In einigen Wirtschaftseinheiten der SWSG wurden bereits Ende Juli/Anfang August die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2021 zugestellt. Wo Heizkostenabrechnungen mit einem Negativsaldo zulasten der Mieter*innen abschließen, wird die Heizkostenvorauszahlung erhöht. Allerdings geht die SWSG dabei über einen reinen Ausgleich der Differenz zwischen den in 2021 entstandenen Kosten und der bisherigen Vorauszahlung weit hinaus. In den Erläuterungen zur Abrechnung 2021 schreibt die SWSG an Mieterinnen und Mieter:

Aufgrund der aktuell und zukünftig stark steigenden Energiebezugpreise haben wir die Vorauszahlungen für die Heizkosten angepasst. Basierend auf Ihrem Abrechnungsergebnis 2021 wurde eine Preissteigerung des Energiebezugpreises in Höhe von 60% in der neuen Vorauszahlung berücksichtigt.

Konkret bedeutet dies, dass die „Heizkosten“ für 2021 pauschal mit dem Faktor 1,6 multipliziert werden (+60%), durch 12 geteilt werden und den Mietern als neue monatliche Heizkostenvorauszahlung präsentiert werden. Auch bei anderen Vermietern ist diese Praxis zu beobachten z.B. beim Siedlungswerk. Die SWSG geht in manchen Fällen sogar so weit und erhöht HK-Vorauszahlungen auch bei Mieter*innen, deren Heizkostenabrechnung nicht mit einer Nachzahlung abschloss. Und noch schlimmer: selbst Mieter*innen, die erst vor wenigen Monaten ihren Mietvertrag abgeschlossen hatten, bekommen von der SWSG ein Schreiben, in dem eine Erhöhung der HK-Vorauszahlung verlangt wird. Diese Praxis ist nicht rechtens.

Zunächst sollte man sich erinnern, dass der Posten „Heizkosten“ in der Systematik der SWSG sowohl die Kosten für den Energiebezug enthält, als auch die Heiznebenkosten (Servicekosten Messdienstfirma, Betriebsstrom, Wartungskosten), sowie Kosten für die Gerätemiete für Ablesegeräte wie Kalt- und Warmwasserzähler, Heizkostenverteiler, Gruppenzähler, Ableseservice u.a. Außerdem enthalten die „Heizkosten“ auch die Kosten des Kaltwassers, also Frisch- und Abwasserkosten. Diese weiteren Kostenarten jenseits der Energiekosten machen z.T. erhebliche Anteile der gesamten Heizkosten aus.

Die SWSG erhöht bei dieser Operation also nicht nur den Energiebezugspreis um 60%, sondern die gesamte Heizkostenvorauszahlung, in die auch Wasserkosten, Servicekosten, Wartungskosten, Gerätemiete etc. eingehen. Eine pauschale Erhöhung aller Kostenarten, auch solcher, die durch die Teuerung derzeit nicht tangiert sind, ist deshalb abzulehnen.

Selbst eine Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung auf Basis erhöhter Energiebezugspreise sind rein rechtlich nur dann zulässig, wenn der Vermieter konkrete Zahlen z.B. aus neu abgeschlossenen Energieverträgen vorlegt, die die Steigerung der Kosten belegen.

Langenberg & Zehelein (2022, S. 206) schreiben dazu:

„ (...) Nach Ansicht des BGH ist der Ansatz eines „abstrakten“ Sicherheitszuschlag auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten nicht zulässig; es dürfen nur konkrete – bereits eingetretene – Umstände berücksichtigt werden, welche die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflussen. Dies ist z. B. der Fall, wenn zwischen dem Ende der Abrechnungsperiode und der Erstellung der Abrechnung bereits eine Tarifierhöhung, mit entsprechend höheren, vom Vermieter beglichene Abschlagszahlungen eingetreten ist. Andererseits dürfen bloß erwartete, etwa in den Medien angekündigte Preisanstiege nicht in die Berechnung einfließen. Derart prognostizierte Kostenanstiege sind nicht verlässlich genug, um eine Zahlungspflicht des Mieters zu rechtfertigen.“

In den Stuttgarter Nachrichten hat SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi am 28.3.2022 folgende Aussage gemacht: „Wir haben sowohl für das Jahr 2021 als auch für 2022 Preisstabilität bei Gas, Fernwärme und Allgmeinestrom gesichert.“ Weiter berichten die Stuttgarter Nachrichten, die SWSG habe nach Aussagen des Geschäftsführers, langfristige Verträge für drei bis fünf Jahre geschlossen, die „in Teilen über das Jahr 2022 hinausgehen.“ Wenn dem so ist, warum sollen die Mieter dann ab 1. September oder 1. Oktober 2022 überhaupt eine erhöhte Vorauszahlung leisten?

Zu guter Letzt kündigte die Bundesregierung Ende September 2022 eine politische Lösung für die steigenden Energiepreise an. Diese sollte von der städtischen SWSG dringend abgewartet werden, bevor erhöhte Vorauszahlungen verlangt werden. Im Interesse der Mieter*innen können wir sagen: Der Zweck der Gaspreiskontrolle soll darin bestehen, Mieter*innen schnell vor steigenden Energiekosten zu entlasten. Der Zweck ist nicht, Vermieter zu entlasten, die von den Mieter*innen eiligst erhöhte Vorauszahlungen angefordert haben.

¹ Anstieg Wohnkosten: www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf?__blob=publicationFile

² Mietbelastungsquote: www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html

³ Vermieter in Stuttgart, Artikel SZ: www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.so-wohnt-stuttgart-die-privaten-vermieter-dominieren-klar.d798f57-f3c3-46cc-a5de-0bb3caf32e01.html

⁴ Artikel Kontext WZ, SWSG Mieterhöhung: www.kontextwochenzeitung.de/wirtschaft/546/auf-kosten-der-mieter-7727.html?fbclid=IwAR3r2HntmSbXZntB_03LKJbxxsbniN-91IGD-snlGeofnx6vbd1sBvtSIDU

⁵ Artikel SOZ KPÖ Graz: www.sozonline.de/2022/07/kummerkasten-und-gemeinschaft/

⁶ Betriebskostenspiegel: bks.m24service.de/

⁷ BGB §556: www.gesetze-im-internet.de/bgb/___556.html

⁸ BetrKV: www.gesetze-im-internet.de/betrkv/

⁹ HeizkostenV: www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/BJNR002610981.html

¹⁰ Hebesätze Grundsteuer: www.stuttgart.de/rathaus/finanzen/steuern-und-abgaben/grundsteuer.php

¹¹ Wasserpreise Stuttgart: Der aktuelle Frischwasserpreis wird jährlich in Pressemeldungen auf der Internetseite der EnBW bekannt gegeben. Das Abwasserentgelt ist tabellarisch auf der Website der Stadt Stuttgart zu finden.

¹² Abfallgebührensätze Stuttgart: www.stuttgart.de/rathaus/finanzen/steuern-und-abgaben/abfallgebuehrensätze-2020-2021.php

¹³ Broschüre SWSG-Mieterinitiative: mieterinitiativen-stuttgart.de/wp-content/uploads/sites/24/2019/05/Dokumentation-Betriebskosten.pdf

¹⁴ DMB Mieterzeitung 04/2022: BGH, Urt. v. 7.4.2022 – VIII ZR 167/03, WuM 2004, 290.

¹⁵ Geregelt in § 556 Abs. 3 Satz 2. „Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.“

¹⁶ § 556 BGB Abs. 3: „Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.“

¹⁷ BGH Urteil vom 07.02.2018 – VIII ZR 189/17

¹⁸ Formular SEPA SWSG: www.swsg.de/downloads.html?file=files/media/downloads/formulare/sepa-flyer-din-a4.pdf&cid=3915

¹⁹ Vorlage Lastschrift-Widerruf: www.promietrecht.de/Miete/Mietzahlung/Einzugsermaechtigung/Mustervorlage-Widerruf-Einzugsermaechtigung-gegenueber-Vermieter-E2391.htm

²⁰ Urteil Amtsgericht Cannstatt: www.mietrechtsiegen.de/waermeverbrauch-mietwohnung-berechnung/

²¹ Urteil BGH: www.juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=127368&pos=10&anz=832&Blank=1.pdf

²² Mieterbund Wärmemengenzähler: www.mieterverein-stuttgart.de/de/neuigkeiten/viele-mietshaeuser-besitzen-noch-immer-keinen-waermemengenzaehler-mieter-duerfen-die-heizkostenrechnung-um-15-prozent-kuerzen.html

²³ Musterbrief Heizkosten: www.stuttgart.die-linke-bw.de/fileadmin/kreise/kv-stuttgart/15_perc_Musterbrief.odt

²⁴ Warmwasserverbrauch: www.co2online.de/energie-sparen/heizenergie-sparen/warmwasser/

²⁵ Heizenergieverbrauch: www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizkosten-pro-m2-vergleich/#c86567

²⁶ Kosten Gaszentralheizung: www.mein-klimaschutz.de

²⁷ Pressemeldung des DGB Stuttgart/ DGB Esslingen-Göppingen vom 19.09.2022

**DIE HÄUSER DENEN,
DIE DRIN WOHNEN.**