

Neues aus der Rechtsprechung

Betriebskostenabrechnung unwirksam, wenn Heizkostenabrechnung fehlt

Die Betriebskostenabrechnung des Vermieters, in der als Heizkosten nur der vom Mieter zu zahlende Betrag genannt wird, die eigentliche verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung der Wärmemessdienstfirma aber fehlt, ist schon aus formellen Gründen unwirksam (LG Nürnberg-Fürth 7 S 1846/16).

Aus dieser Abrechnung ergebe sich für die Position Heizkosten nicht der Umlageschlüssel. Eine formell wirksame Abrechnung müsse – so das Landgericht – aber fünf Voraussetzungen erfüllen. Sie müsse die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters enthalten und gedanklich und rechnerisch verständlich sein.

Da die Heizkosten in dem hier entschiedenen Fall den weit überwiegenden Anteil der Nebenkostenabrechnung ausmachen und die übrigen geltend gemachten Nebenkosten nicht den Betrag der Vorauszahlungen erreichen, handelt es sich auch nicht um den Fall einer teilweisen formellen Unwirksamkeit (der Heizkostenabrechnung bzw. der Position Heizkosten), sondern die Betriebskostenabrechnung ist insgesamt davon betroffen. Der Vermieter kann aus der formell unwirksamen Betriebskostenabrechnung keine Zahlungen von seinen Mietern verlangen.

Betriebskostenabrechnung: Abzug bei den Hausmeisterkosten

Zu den umlagefähigen Kosten für den Hausmeister gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Die Kosten für den Hauswart, die der Instandhaltung und Instandsetzung sowie den Verwaltungstätigkeiten zuzurechnen sind, sind nicht umlagefähig, können nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Das bedeutet, der Vermieter muss bei den Kosten für den Hausmeister die nicht umlagefähigen Kosten herausrechnen. Den Vermieter trifft die Beweislast, dass die von ihm abgerechneten Kosten tatsächlich in vollem Umfang umlegbar sind. Kann der Vermieter dies nicht beweisen, muss der nicht umlagefähige Kostenanteil geschätzt werden, hier 20 % (AG Leonberg 4 C 446/14).

Aktuelle Infos

- **Heizspiegel 2016:** Co2online und Deutscher Mieterbund haben jetzt den neuen Heizspiegel 2016 vorgestellt, der auf Abrechnungsdaten des Jahres 2015 basiert. Danach haben sich die durchschnittlichen Heizkosten im vergangenen Jahr uneinheitlich entwickelt. Durch gesunkene Preise ist das Heizen mit Heizöl fast ein Fünftel günstiger geworden. Bei Häusern mit Erdgas- oder Fernwärmeheizung gab es dagegen kaum Veränderungen. Für eine 70 m² große Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus zahlten die Bewohner mit Heizöl-Heizung im Durchschnitt 755 Euro, in Wohnungen mit Fernwärme 965 Euro und in Wohnungen mit Erdgas 830 Euro. Der Heizspiegel 2016 enthält Durchschnittsverbräuche und –kosten, differenziert nach den Energieträgern Erdöl, Erdgas und Fernwärme und ist gestaffelt nach Immobiliengröße. Erstmals werden auch Zahlen in Abhängigkeit von fünf Baualtersklassen genannt. Der Heizspiegel und alle Zahlen sind auf der DMB-Homepage www.mieterbund.de veröffentlicht.
- **Jeder Zweite heizt aus Kostengründen weniger:** Nach einer Umfrage unter Eigenheimbesitzern bleibt die Heizung in über 55 % der Häuser noch kalt, obwohl eigentlich die Heizsaison schon begonnen hat – aus Kostengründen. Etwas jeder zweite Befragte gab an, das Heizen so lange wie möglich hinauszögern zu wollen, 8 % wollen sogar erst heizen, wenn es draußen bitterkalt ist. In 38 % aller Haushalte war die richtige Raumtemperatur schon einmal Streitthema. Frauen mögen es wärmer als Männer. Tendenziell liegt die Wohlfühltemperatur der weiblichen Befragten höher, besonders ab 23 Grad Raumtemperatur. Geschlechterübergreifend fühlt sich die Mehrheit von 64 % zwischen 20 und 22,5 Grad am wohlsten. Rund ein Viertel mag es noch wärmer, 23 bis 25,5 Grad Celsius.

Tipps zum Sparen von Heizkosten

Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei.

- Möbel und Gardinen gehören nie direkt vor die Heizung! Stehen dort Möbel oder ist die Heizung mit Gardinen verhangen, kostet das bis zu 15 Prozent der abgegebenen Wärme.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)