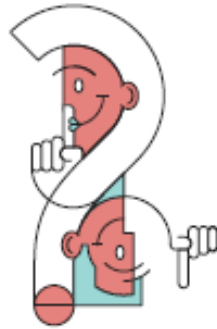


DARF MAN DAS?



Pauschal abrechnen

Mieter haben verschiedene Optionen, Betriebskosten an Mieter weiterzugeben. Jede hat Vor- und Nachteile.

Ein All-inclusive-Urlaub kann genau das Richtige sein, wenn man im Alltag kaum Zeit für die Reiseplanung hat. Man bezahlt eine Pauschale für Flug, Übernachtung, Mahlzeiten und manches mehr. Auch in Mietverträgen gibt es Pauschalen, die verschiedene Ausgaben inkludieren. Welche Regeln gelten dafür?

Grundsätzlich dürfen Mieter und Vermieter sich darauf verständigen, dass die Betriebskosten – dazu gehören etwa die Kosten für den Hausmeister, die Wasserversorgung, Müllabfuhr, den Betrieb des Aufzugs, die Gartenpflege oder Versicherung für das Gebäude – entweder als Vorauszahlung oder als monatliche Pauschale geleistet werden müssen (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB, Paragraph 556, Absatz 2). Und es gibt noch eine Grundregel: „Es ist kein Automatismus, dass Mieter Betriebskosten bezahlen. Sie müssen zuvor vertraglich vereinbart worden sein“, sagt Rechtsanwältin Martina Westner vom Haus- und Grundbesitzerverein München. Haben Mieter, was häufig der Fall ist, einen Mietvertrag unterzeichnet, der eine monatliche Nettokaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung vorsieht, dann ist der Vermieter dazu verpflichtet, ihnen eine detaillierte Abrechnung über die verschiedenen Ausgaben zu übersenden. Wenn sich beide Parteien auf eine Pauschale für die sogenannten Nebenkosten geeinigt haben,

dann muss der Vermieter keine detaillierte Kostenaufstellung liefern. Gesetzeskonform und gängig sind auch Verträge mit einer Teilklausurmiete, welche etwa eine Pauschale für Hausstrom, Abwasser und Müllbeseitigung vorsieht. Die anderen Betriebskosten, die in Paragraph 2 der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind, wie für den Hauswart oder den Schornsteinfeger, sind dann in der Monatsmiete inkludiert. In diesem Fall wäre es nicht gestattet, Hausmeisterkosten an Mieter weiterzureichen, wenn der Hausmeister für seine Dienstleistungen auf einmal mehr Geld haben will.

Eine Pauschale dürfen Vermieter nicht frei mit verschiedenen Ausgaben bestücken. „Die Kosten für Heizung und Warmwasser muss man zwingend nach Verbrauch abrechnen, wenn es einen zentralen Versorger gibt“, betont Westner. Es gibt ein paar Ausnahmen, die jedoch vertraglich festgelegt werden müssen. „Mieter und Vermieter haben jederzeit den Anspruch darauf, dass bei den Kosten für Heizung und Warmwasser auf eine Abrechnung nach Verbrauch umgestellt wird“, stellt Westner klar. Das ist eine gute Nachricht für Mieter, die Heizkosten sparen wollen. Auch aus Vermietersicht kann eine Pauschale für die Heizkosten ein Ärgernis darstellen. Schließlich gibt es Mieter, die das ganze Jahr über mediterrane Temperaturen in der Wohnung mögen. **Stephanie Schmidt**