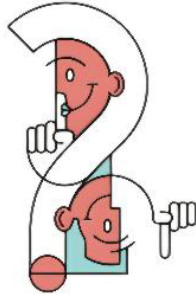


DARF MAN DAS?



Abschläge erhöhen

**Mieter zahlen Betriebskosten
im Voraus. Bei deren
Kalkulation müssen Vermieter
klare Regeln einhalten.**

Bereits vor circa 2000 Jahren regte der Philosoph Seneca an, nichts im Übermaß zu betreiben. Diese Regel hilft auch dabei, zwischenmenschliche Beziehungen zu verbessern, etwa zwischen Vermietern und Mietern. Konkret lässt sie sich auch auf die monatlichen Vorauszahlungen der Betriebskosten anwenden. Sind diese zu hoch angesetzt, kann das geeignete Kandidaten davon abhalten, den Mietvertrag zu unterschreiben. Fallen die Abschlagszahlungen hingegen zu niedrig aus, ärgern sich Mieter womöglich über eine hohe Nachzahlung.

Wie aber findet man ein gesundes Mittelmaß? In vielen Fällen wird mietvertraglich eine Abschlagszahlung für Heizung und Warmwasser sowie eine weitere für die restlichen Nebenkosten, etwa für den Hausmeister oder für die Gartenpflege vereinbart. Vermieter, die sich korrekt verhalten, setzen in der Regel circa ein Zwölftel des jüngsten Abrechnungsergebnisses beziehungsweise der Abrechnung des Vorjahres als monatliche Vorauszahlung an. Auch der jeweilige Mietspiegel biete eine Orientierungshilfe, sagt Rechtsanwältin Martina Westner vom Haus- und Grundbesitzerverein München. In der neuen Auflage ihres

Fachbuchs „Betriebskosten in der Praxis“ verweist Westner auf den Paragraphen 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der mehrere wesentliche Kriterien enthält, auf die man bei Betriebskosten achten muss. Über die Betriebskosten muss jährlich abgerechnet werden – und zwar nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Auch der gehört zu einem gesunden Mittelmaß. Vermieter dürfen also zum Beispiel keinen kostenintensiven Hausmeister-Service engagieren, wenn es geeignete Dienstleister gibt, die die gleichen Aufgaben zu einem deutlich günstigeren Preis erledigen.

Doch wenn bestimmte Ausgaben für den Betrieb der Wohnanlage im Laufe der Zeit steigen, ist es legitim, diese Kosten an Mieter weiterzugeben. Beide Parteien haben das Recht auf eine Anpassung; die Vorauszahlung kann erhöht oder reduziert werden (BGB, Paragraph 560). Vermieter und Mieter können sich auch auf eine monatliche Betriebskostenpauschale einigen. Diese bündelt verschiedene Ausgaben, die Vermieter nicht für Mieter aufschlüsseln müssen. Erhöhen kann man die Pauschale nur dann, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag vereinbart wurde. Was noch wichtig ist: „Man darf die Pauschale für die Betriebskosten erhöhen, muss dafür aber die Differenz offenlegen“, sagt Martina Westner und nennt ein Beispiel: „Der Vermieter muss gegenüber dem Mieter darlegen, um welchen Betrag sich die Grundsteuer seit der letzten Anpassung beziehungsweise seit Vertragschluss erhöht hat.“ **Stephanie Schmidt**