

Betriebskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen: Jeder Mieter zahlt – unabhängig vom Maß der Benutzung

Die Vorhaltung und Pflege gemeinschaftlicher Einrichtungen kosten Geld, sei es ein Gemeinschaftsgarten, ein Waschraum oder Aufzug. Und an diesen Kosten dürfen Sie alle Mieter beteiligen, auch wenn der eine oder andere Bewohner sie gar nicht nutzt.

Mancher Mieter verweigert die Bezahlung von Betriebskosten mit dem Argument, dass er eine Einrichtung gar nicht benutzt. Doch wenn Sie mit Ihrem Mieter vereinbart haben, dass er die Betriebskosten trägt, muss er sich

auch an den Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen beteiligen. Er zahlt für die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit. Ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht und in welchem Umfang, ist irrelevant.

So dürfen Sie beispielsweise die Kosten für die Hausbeleuchtung oder für einen Aufzug auf alle Mietparteien gleichmäßig verteilen, unabhängig davon, in welchem Maß jeder Einzelne sie nutzt. Eine Kostenverteilung nach exakten Nutzungsanteilen ist in

der Praxis nicht umsetzbar, gewisse Ungenauigkeiten bei der Kostenaufteilung sind unvermeidbar und von allen Mietern hinzunehmen (*BGH, Urteil v. 20.09.06, Az. VIII ZR 103/06*). Und ein Erdgeschossmieter muss sich an den Kosten der Treppenhausreinigung auch dann beteiligen, wenn er nur einen kurzen Teilbereich des Treppenhauses und nicht die Treppen als solche betreten muss, um seine Wohnung zu erreichen (*AG Brandenburg/Havel, Urteil v. 27.05.21, Az. 31 C 295/19*).

Ihr Mieter zahlt die Betriebskostennachforderung nicht – was ist nun besser: warten oder klagen?

Sie haben Ihrem Mieter die Betriebskostenabrechnung 2023 rechtzeitig im Jahr 2024 zugestellt, doch trotz Zahlungsaufforderung und Fristsetzung warten Sie bisher vergeblich auf Ihr Geld. Ist es nun günstiger, den Mieter auf Zahlung zu verklagen oder noch abzuwarten?

Pro und Contra: So reagieren Sie, wenn der Mieter Ihre Betriebskostennachforderung ignoriert	
Sie mahnen Ihren Mieter ab und erheben bei weiterem Ausbleiben Zahlungsklage.	Sie warten 12 Monate, bis die Einwendungsfrist des Mieters verstrichen ist. Erst danach mahnen Sie und klagen notfalls bei Gericht.
<p>Pro: So zeigen Sie Ihrem Mieter, dass Sie Zahlungsverzögerungen nicht dulden und den Gang zum Gericht nicht scheuen. Sie und Ihr Mieter erhalten zügig Klarheit über das Bestehen der Forderung.</p> <p>Sie erhalten zügig einen Zahlungstitel. Zahlt der Mieter noch immer nicht, können Sie gegen ihn die Zwangsvollstreckung betreiben.</p>	<p>Pro: Hat Ihr Mieter bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zustellung Ihrer Abrechnung keine Einwendungen erhoben, muss er die Nachzahlung begleichen, selbst wenn die Abrechnung fehlerhaft sein sollte.</p> <p>Sie können also inhaltliche Auseinandersetzungen um die korrekte Abrechnung einzelner Betriebskostenpositionen vermeiden.</p>
<p>Contra: Durch Ihre Klage kann der Mieter sich veranlasst sehen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dieser wird die Abrechnung besonders kritisch prüfen und entdeckt möglicherweise Fehler, die Ihren Nachzahlungsanspruch entfallen lassen. Dann bleiben Sie auf den Gerichtskosten sitzen.</p>	<p>Contra: Sie müssen lange auf Ihr Geld warten. Diese Verzögerungstaktik kann den Mieter veranlassen, weitere Zahlungen nur zögerlich zu leisten.</p> <p>Formelle Fehler Ihrer Abrechnung kann Ihr Mieter auch noch nach dem Ende der Einwendungsfrist geltend machen. Inzwischen musste die Abrechnung für das Folgejahr erstellt werden, die dann oft denselben Fehler aufweist, sodass Ihnen im schlimmsten Fall Ansprüche für 2 Jahre entgehen.</p>
<p>Fazit: Ein Abwarten, bis die Einwendungsfrist des Mieters verstrichen ist, lohnt sich für Sie nur, wenn Sie sicher sind, dass Ihre Abrechnung alle formalen Voraussetzungen erfüllt, Sie aber inhaltliche Auseinandersetzungen um die korrekte Berechnung einzelner Kostenpositionen vermeiden möchten.</p>	