



Ratgeber Betriebskostenabrechnung



Foto: © detsauner/fotolia.com



Betriebskostenabrechnung

Jedes Jahr steht Sie an und sorgt immer wieder für Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter – die Betriebskostenabrechnung.

Bei vielen Eigentümern herrscht Unklarheit darüber, welche Kosten auf den Mieter in Form von sogenannten Nebenkosten umgelegt werden dürfen und welcher Verteilungsschlüssel für die jeweilige Kostenart zu Grunde gelegt werden soll.

Auf der anderen Seite ist auch für viele Mieter die jährliche Abrechnung Ihrer Nebenkosten unverständlich und wenig nachvollziehbar. Oftmals nicht ganz unberechtigt, denn wie einige Statistiken aufgezeigt haben, ist jede zweite Betriebskostenabrechnung fehlerhaft.

Auf den folgenden Seiten finden Sie Grundlagen und wertvolle Tipps, wie Sie die Betriebskosten richtig berechnen.



Foto: @luna/fotolia.com



Nebenkosten müssen im Mietvertrag vereinbart werden:

Was viele nicht wissen: per Gesetz ist der Mieter grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, Nebenkosten zu bezahlen.

§ 535 Abs. 1 BGB besagt:

„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.“

Üblicherweise berufen sich heute Eigentümer jedoch auf § 556 Abs.1 BGB, welcher zum einen besagt, dass der Mieter für die Betriebskosten aufkommt, sofern dies entsprechend vereinbart wurde und zugleich festlegt, was genau als Betriebskosten geltend gemacht und somit auf den Mieter umgelegt werden kann.



§ 556 Abs.1 BGB

Vereinbarungen über Betriebskosten

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum bzw. das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.



Nur im Mietvertrag vereinbarte Nebenkosten können abgerechnet werden

Nur Posten, die im Mietvertrag als Nebenkosten aufgeführt werden, dürfen abgerechnet werden.

Nicht alle Kosten, die einem Vermieter in Bezug auf seine Immobilie entstehen, können auf den Mieter als Nebenkosten übertragen werden. Insgesamt gibt es 17 Nebenkostenarten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden dürfen.

Welche Posten dies im Einzelnen sind, regelt § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Es empfiehlt sich entweder im Mietvertrag den kompletten § 2 der Betriebskostenverordnung aufzuführen oder zumindest auf diesen zu verweisen und als Anlage dem Mietvertrag beizufügen.

Die meisten Mietverträge beinhalten eine Aufzählung zum Ankreuzen der Betriebskosten. Beachten Sie, dass nur angekreuzte Nebenkosten abgerechnet werden können.

Sofern im Vertrag Leerzeilen vorhanden sind, ist es ratsam, dort alle Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung einzutragen, auch wenn diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle anfallen. Denn Ihr Mieter ist nach einer einmal getroffenen Vereinbarung nicht dazu verpflichtet der Abrechnung weiterer Betriebskosten zuzustimmen.

Nicht vereinbarte Nebenkosten, die aber dennoch dem Mieter in Rechnung gestellt wurden, muss der Mieter nicht nur nicht bezahlen, er kann diese sogar zurückfordern, selbst wenn er diese jahrelang bezahlt hat.

Gut zu wissen:

Mit allgemeinen Formulierungen, wie beispielsweise „der Mieter übernimmt anteilig alle umlagefähigen Betriebskosten“ oder „die umlagefähigen Nebenkosten sind vom Mieter anteilig zu tragen“, könnten Sie im Ernstfall vor Gericht Probleme bekommen.



Vorauszahlung oder Pauschale?

Sehen Sie von pauschalen Abschlagszahlungen ab, denn mit einer vereinbarten Pauschale sind alle Nebenkosten abgegolten. Das bedeutet, dass Sie keine Nachforderungen an Ihren Mieter stellen können, selbst wenn die Kosten höher sind als die bisherigen Zahlungen des Mieters.

Bedenken Sie, selbst wenn Sie eine zu Ihren Gunsten recht hohe Pauschale ansetzen, zahlen Sie am Ende meist drauf. Denn für den Mieter macht es keinen Unterschied wie viel Strom und Wasser er verbraucht, da er immer nur die vereinbarte Pauschale zahlt. Auch steigende Energiepreise machen da keinen Unterschied.

Anders als bei Vorauszahlungen muss der Vermieter bei einer pauschalen Vereinbarung über die Betriebskosten nicht abrechnen. Denn bei dieser Vereinbarung muss der Mieter zwar keine Nachzahlung leisten, jedoch bekommt er auch keine Rückerstattung.

Foto: © M.Schuppich/fotolia.com



Im Rahmen des § 560 BGB besteht für den Vermieter die Möglichkeit, die pauschal vereinbarten Beträge für die Zukunft zu erhöhen, sofern diese Kosten tatsächlich in der Vergangenheit angestiegen sind. Auch wenn die jährliche Abrechnung der

Betriebskosten für die meisten Vermieter lästig erscheint, ist es jedoch in der Regel für beide Parteien die beste Lösung, um ein langfristig faires Mietverhältnis zu gewähren.

Gut zu wissen:

In Mehrfamilienhäusern mit zentraler Wärme- und Warmwasserversorgung dürfen keine Pauschalen vereinbart werden. Denn die Heizkostenverordnung schreibt in §4 vor, dass die anteiligen Verbräuche der Mieter erfasst werden müssen und weiter in § 6, dass die Verbräuche verbrauchsabhängig auf die Mieter zu verteilen sind.



Welche Kosten dürfen dem Mieter übertragen werden?

1. Die Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und der Bebauung. Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben. In ihrer Höhe richtet sie sich nach dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde und variiert deshalb von Stadt zu Stadt.

2. Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie ihrer Verwendung. Hierzu zählen auch die Kosten der Eichung, des Betriebs und der Wartung sowie eventuelle Aufbereitungsstoffe.

3. Entwässerung

Hierzu zählen sämtliche Gebühren, die durch die Haus- oder Grundstücksentwässerung entstehen; auch die, die durch den Betrieb einer nicht öffentlichen Entwässerungsanlage oder Entwässerungspumpe verursacht werden.

4. Heizkosten

Zu den umlagefähigen Heizkosten zählen neben den Brennstoffkosten und deren Lieferung auch die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, Betriebsstrom, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, Kontrolle durch einen Fachmann, Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Kosten der Emissionsmessungen sowie Miete der Verbrauchserfassungsgeräte einschließlich der Berechnungs- und Aufteilungskosten.

Achtung:

Die umlagefähigen Wartungskosten erfassen nicht die Kosten für eine Reparatur (= Instandsetzung).

Reparaturkosten sind nicht umlagefähig.

5. Warmwasserversorgung

Sofern die Kosten hierfür nicht bereits in anderen Betriebskosten enthalten sind, fallen darunter alle Kosten, die für die Warmwasserversorgung durch eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage, eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser oder durch die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten entstehen.