

Ausbildungsbuch

Betriebskosten- abrechnung

für Wohnungen und Gewerbeobjekte

einschließlich Heizkostenabrechnung

mit Übungen, Beispielen, Lösungen

von

Reinhold Pachowsky

Bibliografische Information der Deutschen
Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese
Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie,
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter
<http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2017 Reinhold Pachowsky

Texte aus einem vormals *staatlich* geprüften
Immobilien-Fernlehrgang zur
„Betriebskostenfachkraft“ des IMI Immobilien
Instituts (IMI). Text und Prüfungsfragen sind
urheberrechtlich geschützt! Das Buch ist bei
VGWort (ähnl. GEMA) registriert. Jede nicht-
private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. bedarf
einer Lizenz.



2. überarbeitete und aktualisierte Auflage 2017
1. Auflage 2016

www.dlpverlag.de

Inhalte:

	Seite
Einführung und Lerntipps	13
Lektion 1 Mietrecht und Betriebskosten	19
Lektion 2 Betriebskosten und vermietete Eigentumswohnungen	61
Lektion 3 Haustechnik und Außenanlagen	79
Lektion 4 Die Heizkostenabrechnung	121
Lektion 5 Verbuchung der Betriebskosten	199
Lektion 6 Abschlussbuchungen zur Betriebskostenabrechnung	249
Lektion 7 Fachgerechte Betriebskosten- abrechnung	283
Lektion 8 Gewerbliches Mietrecht, Mietflächen	311
Lektion 9 Betriebskostenmanagement	351
Lektion 10 Beschwerdemanagement	379
Karriere-Tipp: Gutachter werden?	409
Lösungen zu den Übungsfragen	411
Anlage	
BGB und Betriebskostenverordnung	425
Stichwörter	437

Inhalte im Detail

Seite

Lektion 1

Mietrecht und Betriebskosten

Einleitung	23
1. Das Wohnraummietrecht	23
1.1 Die Mietpreisgestaltung	25
1.2 Die Bewirtschaftungskosten	27
2. Die umlagefähigen Betriebskosten	29
3. Vorauszahlungen oder Pauschale	34
4. Der Mietvertrag	35
4.1 Vertragsparteien und Schriftform	37
4.2 Formularmäßiger Mietvertrag	38
4.3 Wohnfläche und beheizbare Fläche	40
5. Zusammenspiel von Recht und Vertrag	46
6. Betriebskosten im Detail	48
7. Grundsätze der Betriebskostenabrechnung	56

Lektion 2

Betriebskosten und vermietete Eigentumswohnungen

1. Die Abrechnungspflicht des Verwalters	65
2. Die Buchführungspflicht	67
3. Prüfung der Rechnungen	70
4. Der Kontenplan pro Objekt	73
5. Die einfache Dienstleistung	74
6. Die komplexere Dienstleistung	76

Lektion 3

Haustechnik und Außenanlagen

Einleitung	83
1. Die Haustechnik	83
1.1 Die Aufzugsanlage	84
1.2 Tiefgaragenentlüftung	86
1.3 Wassertechnische Anlagen	87
1.4 Abwassertechnische Anlagen	88
1.5 Elektrotechnische Anlagen	91
2. Versorgungstechnik und Wartungsintervalle	94
2.1 Die Hebeanlage nach DIN 1986	94
2.2 Die Heizungsverteilung	95
2.3 Druckhalteanlage und Heizwasserentgaser	95
2.4 Wärmetauscher	96
2.5 Fernwärme-Übergabestation	97
2.6 Warmwasserbereiter	97
2.7 Warmwasser-Zirkulationssystem	98
2.8 Legionelleprüfung	98
2.9 Neues Eichgesetz	101
2.10 Rauchwarnmelder	102
2.11 Kaltwasserverteilung	103
2.12 Wasser-Enthärtungsanlage	103
3. Pflege der Außenanlagen	104
4. Hausmeisterkosten	107
Anlage 1: Checkliste Anlagenbegehung	109
Anlage 2: Wasser-Systemplan	118
Anlage 3: Strom-Systemplan	119

Lektion 4

Die Heizkostenabrechnung

Einleitung	125
1. Die rechtliche Basis	127
1.1 Die Erfassungspflicht, Ausstattungspflicht	131
1.2 Eichpflichtige Geräte	134
1.3 Nicht eichpflichtige Geräte	137
1.3.1 Heizkostenverteiler	139
1.3.2 Elektronische Heizkostenverteiler	140
1.4 Verbrauchsabhängige Kostenverteilung	141
1.5 Verteilung der Wärmekosten	150
1.6 Kosten für Warmwasser	154
1.7 Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	156
1.8 Sonderfälle	160
1.9 Nutzer- und Mieterwechsel	162
1.10 Höchstverteilerschlüssel	164
1.11 Ausnahmen	165
1.12 Das Kürzungsrecht des Mieters	169
2. Plausibilität von Heizkostenabrechnungen	170
3. Probleme bei Heizkostenabrechnungen	175
3.1 Skalierung, Bewertung der Heizkosten- verteiler	175
3.2 Unrichtige Verteilerschlüssel	177
3.3 Ablesefehler	178
3.4 Überhöhte Verbrauchsanteile	179
3.5 Unrichtige Brennstoffkosten	180
3.6 Die häufigsten feststellbaren Fehler	181
3.7 Zulässige Betriebskosten	183
3.8 Unzureichende Umlageschlüssel	185
4. Praktische Durchführung der Heizkosten- abrechnung	187
4.1 Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte	187

4.2 Auswerten und Kontrollieren der Angaben	190
4.3 Verbrauchsschätzungen	191
4.4 Eingabe zur Heizkostenabrechnung	193
4.5 Überprüfen der Heizkostenabrechnungen	196

Lektion 5

Verbuchung der Betriebskosten

Einleitung	203
1. Begriffe und erste Schritte	203
2. Die DBB Differenzierte Balance- Buchhaltung	207
3. Gesetzliche allgemeine Grundsätze	211
4. Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung	213
4.1 Der absolute Belegzwang	215
4.2 Aufbewahrung der Belege	216
4.3 Der Zahlungsverkehr	219
4.4 Das Zufluss-, Abflussprinzip u. Leistungsprinzip	121
5. Kontenarten und Kontenplan	223
5.1 Kontenrahmen und Kontenplan	226
5.2 Erste Buchungen auf Bestandskonten	231
5.3 Fortlaufende einfache Buchungen	232
5.4 Komplexe Konten, differenzierende Buchungen	234
5.5 Erweiterter Kontenrahmen – Unterkonten	235
5.6 Mieterwechsel	236
5.7 Direktkosten	236
6. Verbuchung von haushaltsnahen Dienstleistungen	237
6.1 Die rechtlichen Grundsätze für die Verbuchung	238

6.2 Unterscheidung zwischen Eigentümer und Mieter	240
6.3 Bescheinigung des Verwalters	240
6.4 Umsetzung in die Praxis der Buchführung	241

Lektion 6

Abschlussbuchungen zur Betriebskostenabrechnung

Einleitung	253
Vorbereitungsbuchungen zum Jahresabschluss	253
1. Die Kassenabrechnung	254
2. Die Kostenkontrolle	256
3. Differenzierende Buchungen auf Bestandskonten	257
4. Kostensplitting bei Wasser und Abwasser	258
5. Zählerstände, Verbrauch und Kostensplitting	259
6. Verbuchung von offenen Rechnungen	273
7. Tiefgaragen	275
8. Verbuchung der Mehrwertsteuer bei Gewerbeobjekten	275
9. Guthaben und Nachzahlungen	278

Lektion 7

Fachgerechte Betriebskostenabrechnung

Einleitung	287
1. Umlageschlüssel, Nutzergruppen und Abrechnungskreise	287
2. Abrechnung von Verbrauchskosten	294
3. Überprüfen der Betriebskostenabrechnung	295
Inhalte	

4. Checkliste für die Betriebskosten- abrechnung	295
5. Versand der Betriebskostenabrechnung	297
6. Betriebskostenabrechnung u. mögliche Folgen	299
6.1 Anpassung der Betriebskosten- vorauszahlung	299
6.2 Zahlungsfristen und Mahnverfahren	300
6.3 Einwendungen des Mieters	300
6.3.1 Einsichtnahme in die Belege	301
6.3.2 Pflichten des Vermieters im Fall eines Einwandes	302
6.4 Der Mieterverein	304
7. Fehlerquellen und wichtige Einzelfälle	306

Lektion 8

Gewerbliches Mietrecht, Mietflächen u. Kostenumlage

Einleitung	315
1. Grundsätzliches	316
2. Die Vertragspartei	317
3. Die Mietfläche	323
3.1 Die DIN 277	324
3.2 Die gif-Flächen	327
4. Die Vertragslaufzeit	331
5. Die Mietpreisgestaltung	332
6. Mietpreisgestaltung und umzulegende Kosten	340
7. Die Mehrwertsteuroption	343
8. Abdingbare Rechte	347
9. Praktische Umsetzung des Mietvertrages	348

Lektion 9

Betriebskostenmanagement

Einleitung	355
1. Energieeinsparungen	356
2. Analyse der Kosten von Einsparpotentialen	358
Analyse von Scheinleistunge	358
Alternativlösungen untersuchen	360
Die Wassergebühren	361
Der Strom	362
Die Wärmelieferung	264
Der Hausmeister	365
Die Müllentsorgung	365
Die Reinigungskosten	366
Wartungsmaßnahmen	367
Plausibilitätsprüfung	368
3. Umsetzung der Schwachstellenanalyse	370
4. Grundzüge eines Energiemanagements	371
5. Das Grobkonzept	373
5.1 Istaufnahme Strom	374
5.2 Istaufnahme Wärme	374
5.3 Istaufnahme raumtechnische Anlagen	376
5.4 Der Wasserverbrauch	376
5.5 Das Resümee	377
6. Ausblick: Betriebskostenmanagement	377

Lektion 10

Beschwerdemanagement

Einleitung	383
1. Die Wohnung ist ein sensibles Gut	383
2. Die Kundenorientierung	386

3. Bedürfnisse und Wünsche	387
4. Qualität der Dienstleistung	389
5. Umgang mit Beschwerden und Reklamationen	392
6. Managementkriterien	394
7. Beschwerdemanagement	395
8. Kunden am Telefon	401
9. Briefe an Kunden	403
9.1 Die Standpunktformel	404
9.2 Die 3-Satz-Methode	405
Karriere-Tipp: Gutachter werden?	409
Lösungen zu den Übungen	411
Anlage: BGB-Mietrecht und Betriebskosten	425
Stichwörter	437

Einführung

Jedes Jahr *im November* sollten, wenn das Wirtschaftsjahr das Kalenderjahr ist, die Vorbereitungen für die *jährliche und gesetzlich vorgeschriebene Betriebskostenabrechnung* des sich dem Ende neigenden Jahres beginnen.

Das schaffen Sie nicht im November?

Es ist wichtig, denn zum Beispiel die rechtzeitigen Zählerablesungen zum Jahresende können Sie später nicht mehr nachholen, Sie können dann nur noch „Annahmen“ treffen und damit sind die Betriebskostenabrechnungen schon nicht mehr perfekt. Aber das ist nur ein kleiner Fehler im Verhältnis zu dem, was sonst noch alles nicht richtig sein kann.

Der Deutsche Mieterverein sagt, dass 50% aller Betriebskostenabrechnungen falsch sind. Der Autor sagt dazu: „Vielen Dank für die Freundlichkeit, lieber Mieterverein, denn ich schätze die Quote wesentlich höher ein“.

Dieses Ausbildungsbuch soll dabei helfen, die Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Zukunft „perfekt“, also fachlich richtig hinzubekommen. Zur Perfektion und Richtigkeit gehören eine Menge Dinge, z.B.:

- * Rechtzeitige Zählerablesung von Strom, Wasser usw.
- * Richtige Aufteilung der Kosten, die auch nicht umlagefähige Kosten enthalten wie z.B. die Vollwartung des

Aufzug

- * Die Zuordnung der Kosten in einem Kontenrahmen
- * Die entsprechend richtig Verbuchung
- * Die Plausibilitätskontrolle

Rechtlich verantwortlich für die Betriebskostenabrechnung ist der Immobilieneigentümer. Dieser kann eine Privatperson oder eine Gesellschaft sein, oft vertreten durch eine Verwaltungsgesellschaft. In allen Fällen führen Sie im Auftrag des Eigentümers die Betriebskostenabrechnung durch und ich gehe in diesem Buch davon aus, dass Sie die fachliche

Gesamtverantwortung für die Betriebskosten

tragen. Diese beginnt bei der Kontrolle des Mietvertrages, welche Kostenumlage mit dem Mieter vereinbart wurde. Auch die richtige Verbuchung bis hin zur Durchführung der Abrechnung und ggf. darüber hinaus bis zu Reklamationen und Beschwerden führt dieses Ausbildungsbuch. Das Thema Betriebskosten wird also ganzheitlich behandelt.

Die meisten Betriebskostenabrechnungen werden nach meiner Kenntnis unter Zeitdruck erstellt und damit ist das Fehlerrisiko sehr groß. Über Betriebskosten wird auch vor Gericht am meisten gestritten! Der „Teufel steckt nämlich im Detail“, denn man muss folgende Bereiche „unter einen Hut“ bringen:

- * Das Mietrecht und die Betriebskostenverordnung bzw.
- * die nach Gesetz umlagefähigen Betriebskosten
- * die Vereinbarungen im Mietvertrag
- * die Besonderheiten eines jeden Verwaltungsobjekts
- * die dazu richtige Buchhaltung mit dem richtigen Kostensplitting
- * die rechtlich-formalen Anforderungen an die Abrechnung.

Es ist somit sehr viel zu tun und es darf nichts vergessen werden, wenn man den Beweis und das Image einer „ordnungsgemäßen Abrechnung“ erreichen will. Dabei dürfte die Ausgangssituation gemäß der Eigentümerstruktur eine ganz unterschiedliche sein.

- *Privateigentümer* neigen dazu, den Mietvertrag bei einer Neuvermietung „individuell“ zu erstellen, d.h. die Miete plus „Nebenkosten“ ganz „nach Gefühl“ zu erstellen. Merke: Die Abrechnung muss sich nach dem Mietvertrag richten und nicht umgekehrt.

- *Vermietende Wohnungseigentümer* bekommen eine Hausgeld-Abrechnung von ihrem Verwalter über die insgesamt angefallenen Kosten, aber diese sind nicht im gleichen Maßstab auf den Mieter umlegbar. Diese Abrechnung muss erst zerlegt werden in die Anteile, die der Eigentümer tragen muss wie z.B. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und den Kosten, die lt. Mietvertrag *und* gesetzlichem Mietrecht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

- *Eigentümer-Gesellschaften*, wie z.B. Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilienfonds, Baugenossenschaften und Unternehmen mit Immobilienbesitz müssen als gesetzliche Pflicht eine jährliche Bilanz erstellen (lassen). Die dazu gehörige Kostenverbuchung ist aber eine grundsätzlich andere, wie sie zur Betriebskosten-abrechnung erforderlich ist, das werden Sie bald erkennen. Meine Empfehlung ist auch, beides zu trennen: Unternehmensbuchhaltung = Bilanz, Mietverwaltung und Betriebskostenbuchhaltung = Betriebskosten-abrechnung. Ideal ist – und dies dürfte auch den Anforderungen genügen – jeweils die Salden aus der Mietverwaltung in die Bilanzbuchhaltung zu übernehmen.

Für alle drei Varianten gilt einheitlich das Mietrecht und dieses Buch geht auch von den rechtlichen Anforderungen aus. Um die Methodik zu erkennen, müssen Sie eigentlich nicht Paragraphen pauken, sondern ganz bestimmte Schritte in der richtigen Reihenfolge tun.

Das Buch ist somit eigentlich ein *Übungsbuch* und ich gehe davon aus, dass Sie Zugang zu einer geeigneten *Hausverwaltungs-Software* haben (Buchhaltung und Abrechnung per Hand wäre nun wirklich nicht mehr zeitgemäß), an der Sie die jeweiligen Schritte direkt nachvollziehen können.

Lerntipps

Es liegt natürlich an Ihnen, wie tief Sie in die Materie dieses Buchs einsteigen möchten. Sofern Sie also die Themen ernst nehmen und die Materie wirklich erlernen möchten, kommen Sie um ein „richtiges“ Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum. Damit es gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

- * Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- * Zur für Sie richtigen Zeit lernen (morgens, mittags, abends)
- * Wichtiges laut lesen
- * Wichtiges selbst aufschreiben z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- * Legen Sie Ihr *eigenes* **Betriebskosten-Lexikon an!**
- * Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- * Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein Fachwissen verfügen, das Sie in die Lage versetzt, „perfekte“ Betriebskostenabrechnungen zu erstellen und fundierte Auskünfte geben zu können. Gute Chancen für ein gutes Einkommen.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!
Reinhold Pachowsky



Lektion 1

Mietrecht und Betriebskosten

Inhalte

	Seite
Einleitung	23
1. Das Wohnraummietrecht	23
1.1 Die Mietpreisgestaltung	25
1.2 Die Bewirtschaftungskosten	27
2. Die umlagefähigen Betriebskosten	29
3. Vorauszahlungen oder Pauschale	34
4. Der Mietvertrag	35
4.1 Vertragsparteien und Schriftform	37
4.2 Formularmäßiger Mietvertrag	38
4.3 Wohnfläche und beheizbare Fläche	40
5. Zusammenspiel von Recht und Vertrag	46
6. Betriebskosten im Detail	48
7. Grundsätze der Betriebskostenabrechnung	56

Einleitung

Um Betriebskosten richtig erfassen und abrechnen sowie angemessene Vorauszahlung ansetzen zu können ist es wichtig, diese Kosten als einen Teil des Mietrechts zu verstehen. Sie werden also rechtlich nicht isoliert betrachtet, auch wenn die Betriebskosten, oft auch „Nebenkosten“ genannt, bei vielen Vermietern „getrennt“ angesetzt und als separate Einheit abgerechnet werden.

Die umlagefähigen Betriebskosten als „eigene Kosteneinheit“ separat von der Nettomiete anzusehen, ist möglich, wenn es mietvertraglich *strikt* so geregelt ist. Dies ist aber in der Praxis oft nicht der Fall denn die Umsetzung erfolgt meistens nicht exakt genug.

Sie sehen schon: Man muss sich mit dem Mietrecht auskennen und deshalb beginnen wir nun mit dem Wohnraummietrecht. Danach folgt der Mietvertrag, natürlich speziell mit Blick auf die Betriebskosten und den dazu notwendigen Voraussetzungen.

1. Das Wohnraummietrecht

Das Mietrecht ist, soweit es unser Thema betrifft, im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Das BGB geht im Regelfall von folgender Konstellation aus: *Grundstück und Gebäude sind eine Wirtschaftseinheit.*

Merke:

Betriebskosten müssen also immer pro Wirtschaftseinheit erfasst und abgerechnet werden.

Auch mehrere Grundstücke können eine Wirtschaftseinheit sein, sofern sie einem (oder mehreren) im Grundbuch eingetragenen Eigentümer gehören und die Gebäude miteinander errichtet wurden. Dieser Eigentümer kann natürlich auch eine Gesellschaft oder Genossenschaft sein.

Gesetzlicher Grundsatz: Der Eigentümer stellt aus seinem Besitz Mieträume zur Verfügung. Als Gegenleistung für dieses Engagement hat der Mieter eine Miete zu bezahlen:

*„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren.(...) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten.“
Grundlage: § 535 BGB*

Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Die Miete ist eine so genannte Bringschuld, d.h. sie muss vom Mieter selbstständig erbracht/gebracht werden, ohne dass es einer „Rechnung“, Mahnung oder Aufforderung bedarf. „Die Miete“ ist nach den Vorschriften des BGB am 3. Werktag eines Monats fällig, d.h. vom Mieter unaufgefordert zu erbringen (§ 556 b

BGB). Dazu gehören auch die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß Mietvertrag.

Genau anders herum ist es bei den Betriebskostennachzahlungen. Diese werden nur fällig, wenn es vorher eine Ab-RECHNUNG und eine Zahlungsaufforderung („zahlen Sie bitte diese Nachzahlung bis zum auf das Konto ein“) gegeben hat.

1.1 Die Mietpreisgestaltung

„Die Miete“ gliedert sich für den Fachmann in:

** Nettokalt-Miete oder*

** Teilklausiv-Miete oder*

** Brutto-Miete (Warmmiete).*

Diese Gliederung ist für die Betriebskosten von besonderer Bedeutung.

*** Die Nettokalt-Miete**

Hier handelt es sich um eine Miete *zuzüglich* Betriebs- und Heizkosten. Sie ist heute die übliche Form der Mietpreisgestaltung.

Die Standard-Richtpreisgestaltung für eine Nettokalt-Miete sieht wie folgt aus:

Standard-Mietpreisgestaltung:

Nettokalt-Miete	€
+Betriebskosten-Vorauszahlung	€
+Heizkosten-Vorauszahlung	<u>€</u>
Gesamtmiete	€
	=====

Diese Mietpreisgestaltung bedeutet, dass es eine „Basis-Miete“ gibt, zu der die Betriebskosten sowie auch die Heizkosten *hinzugerechnet* werden. Weitere Einzelheiten folgen.

*** Die Teilinklusiv-Miete**

Sie besteht aus einer Miete, in der bestimmte Betriebskosten bereits enthalten sind, während andere, genau definierte Betriebskosten (z.B. Wassergeld, Heizung) noch hinzugerechnet werden. Diese Variante wird oft bei Privatvermietern gewählt.

Beispiel:

Grundmiete/Teilinklusivmiete	€ 500,00
zuzüglich Wassergeld	<u>€ 30,00</u>
= Gesamtmiete	€ 530,00.

Bei diesem Beispiel sind mietrechtlich alle Betriebskosten, ausgenommen Wasser, in der sog. Grundmiete enthalten.

Bei diesem Beispiel darf und muss dann auch *nur* Wasser abgerechnet werden.

Merke:

Jede Betriebskostenart kann auf diese zulässige Weise aus der Grundmiete/Teilklausivmiete herausgenommen sein.

* **Die Bruttomiete**

Sie wird auch „Warmmiete“ genannt, denn hier sind *sämtliche* Betriebskosten (ohne Abrechnung) **enthalten**.

Beispiel:

Die Miete beträgt € 500,00.

Sonst ist nichts weiter genannt, das heißt: Alle Kosten sind mietrechtlich in dieser Miete enthalten. Diese Miete ist also eine Pauschalzahlung.

Diese obigen Unterscheidungen sind wichtig im Zusammenhang mit Mieterhöhungen und natürlich Betriebskostenabrechnungen. Hier gilt dann die Frage: *Was genau ist im Mietvertrag vereinbart ?*

1.2 Die Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten“ ist der *Oberbegriff* für *sämtliche Aufwendungen*, die dem Grundstückseigentümer entstehen. Gebräuchlich ist auch die

Bezeichnung „Nebenkosten“.

Achtung!

Aber diese Formulierung ist rechtlich bedenklich! Mietrechtlich ungenügend ist zum Beispiel, im Mietvertrag neben der Grundmiete pauschal „Nebenkosten“ zu verlangen. Diese Bezeichnung ist einem Richter im Streitfalle zu *allgemein*, denn dieses Wort ist kein Rechtsbegriff! Ein Richter fragt sich also: Was heißt das konkret, welche genauen Kosten sind gemeint?

Merke:

Die Begriffe Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten und Nebenkosten sind also unterschiedlich!

Bewirtschaftungskosten sind *alle* laufenden Kosten eines Grundstücks, nämlich:

1. Die Kapitalkosten (Zins und Tilgung von Krediten)
2. Die Verwaltungskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Betriebskosten.

Die Kosten 1 - 3 sind stets kalkulatorischer Bestandteil der Nettokaltmiete, sie dürfen NICHT als „Nebenkosten“ auf den Wohnungsmieter umgelegt werden. Bei Gewerbemietern kann das anders sein, dazu später mehr.

Bewirtschaftungskosten sind somit zugleich „Nebenkosten“. Aber: Der Fachmann/die Fachfrau sollte stets den fachlich bevorzugten Begriff „*Bewirtschaftungskosten*“ verwenden, wenn es um die auf den Mieter *nicht extra* umlagefähigen, sondern um die in die Miete *einkalkulierten* Kosten geht. Diese sind Bestandteil der kostendeckenden Miete.

Nur ein Teil der Bewirtschaftungskosten sind Betriebskosten und zwar derjenige, der laut Gesetz auf den Mieter neben der Nettokaltmiete umgelegt werden darf.

2. Die umlagefähigen Betriebskosten

Heute werden im Normalfall zur Nettokaltmiete also stets die (umlagefähigen) Betriebskosten verlangt. Sie können als Vorauszahlung oder Pauschale vereinbart werden. Dazu später mehr. Zunächst geht es um die Frage:

Welche Betriebskosten dürfen zur Miete auf den Mieter umgelegt werden?

Natürlich ist die Umlage der Betriebskosten gesetzlich genau geregelt. Zuständig ist der § 556 BGB, der allerdings auf ein anderes Gesetz verweist, nämlich auf die *Betriebskostenverordnung*.

Es sind deshalb zwei Schritte zu beachten:

1. Schritt: Vereinbarung treffen

Das BGB sagt:

Die Vertragsparteien **können vereinbaren**, dass der Mieter Betriebskosten (extra) trägt.
„Können“ heißt: Es besteht keine Verpflichtung.
„Vereinbaren“ heißt: Regelung per Mietvertrag.

2. Schritt: Betriebskosten nennen

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter **Betriebskosten** „im Sinne der Betriebskostenverordnung“ trägt.

Dies bedeutet:

Betriebskosten sind also (nur) die in der *Betriebskostenverordnung* – kurz BetrKV - aufgeführten Positionen und diese, und bei Wohnraum nur diese, dürfen vertraglich neben der Nettokaltmiete verlangt werden **und** diese Umlage muss entsprechend *mietvertraglich vereinbart* sein. Diese Voraussetzungen gehören zusammen!

Fehlt es also an einer mietvertraglichen Vereinbarung, das kann z.B. oft bei älteren Mietverträgen der Fall sein, dann fehlt es auch an der Rechtsgrundlage für eine Umlage!

Zu den gesetzliche Betriebskosten gehören folgende Kosten:

Die umlagefähigen Betriebskosten

1. Die Grundsteuer
2. Die Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung (Kanal- oder
Sielgebühren)
4. Die Kosten der zentralen Heizungsanlage
/Fernwärme
5. Die Kosten der zentralen Warmwasseranlage
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und
Warmwasseranlagen
7. Die Kosten des Betriebs eines Aufzuges
8. Die Kosten der Straßenreinigung und
Müllabfuhr
9. Kosten der Hausreinigung und Ungeziefer-
bekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung bzw. des Haus-
stromes
12. Kosten der Schornsteinreinigung/Kaminkehrer
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Die Kosten für den Hausmeister (Lohn u.
Sozialabgaben)
15. Die Kosten des Betriebs einer Gemeinchafts-
antenne, Kabelgebühren
16. Die Kosten des Betriebs einer Waschküche
(sofern die Kosten nicht gesondert umgelegt
werden)
17. Sonstige Betriebskosten
z.B. von Nebengebäuden, Anlagen und

Einrichtungen der Wohnanlage

Neu:

Dazu gehören auch die Legionellenkosten, die Kosten der Messgeräte zur Erfassung von Kalt- und Warmwasser und von Wärmemengenzählern und die Kosten für Rauchwarnmelder.

PS: Diese Kosten sollten Sie auswendig können!

Die Position 17 hat sich in letzter Zeit erheblich erweitert, weil Gesetze in Kraft getreten sind, die umlagefähige Betriebskosten enthalten:

- Legionellenkosten

Legionellen sind im Wasser vorkommende Bakterien, die sich besonders gut bei einer Temperatur von 25 bis 50 ° Celsius, also dem idealen Warmwasser, vermehren. Die Untersuchungen dürfen *nur von zugelassenen Untersuchungsstellen* durchgeführt werden und die Proben der Untersuchungen müssen drei Jahre lang und die Daten der Untersuchungsergebnisse müssen mindestens zehn Jahre aufbewahrt werden. Die Kosten für die wiederkehrende Untersuchung sind als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar.

- Neues Eichgesetz und VO

Es gilt ein neues Eichgesetz mit Verordnung, wonach neue und erneuerte Messgeräte zur Erfassung von Kalt- und Warmwasser und von Wärmemengenzählern. Die Kosten sind umlagefähige Betriebskosten.

- Rauchwarnmelder

Die Rauchmelderpflicht bedeutet, dass innerhalb von Wohnungen die Flure und Aufenthaltsräume, ausgenommen die Küchen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben müssen. Die Bandbreite reicht vom einfachen Gerät im Batteriebetrieb bis zum vernetzten oder funkgesteuerten Alarmgerät. Die Kosten sind Betriebskosten und umlagefähig.

Eine genauere Beschreibung folgt in der Lektion 3.

Merke:

Es gilt weiterhin der Grundsatz: Nur diese (erweiterten) 17 Posten sind bei Wohnraum auf den Mieter umlegbar! Und noch einmal: Diese 17 Posten mit Umlage müssen im Mietvertrag oder in der Anlage dazu genannt sein!

Und:

(Weitere) „Kreativität“ ist nicht zulässig!

Übung

Beantworten Sie bitte auswendig folgende Fragen:

1. Was versteht man unter dem Begriff „Bewirtschaftungskosten“?
2. Welche Kosten sind darunter zu verstehen?

3. Was versteht man unter „Betriebskosten?“

3. Vorauszahlung oder Pauschale

Sind die zur Miete genannten Beträge für Betriebs- und Heizkosten nun eine „Vorauszahlung“ oder eine „Pauschale“?

Grundsätzlich darf der Vermieter bestimmen, ob er eine Vorauszahlung (mit Abrechnung) oder eine Pauschale (ohne Abrechnung) verlangen will. Beides ist möglich und beides hat Vor- und Nachteile.

*** Die Pauschale**

Kann oder will der Vermieter nicht abrechnen, darf eine Pauschale vereinbart werden (außer bei Heizkosten, siehe später). Sie kann jeweils nur für die Zukunft an Kostensteigerungen angepasst werden, sofern auch dies im Mietvertrag vereinbart ist. Ansonsten gehen vergangene Kostenerhöhungen zu Lasten des Vermieters. Wird eine Pauschale vereinbart, sollte der Vermieter/Verwalter mindestens 1 x pro Jahr kontrollieren, ob die Pauschale noch ausreichend hoch ist und die Kosten gedeckt sind.

*** Die Vorauszahlung**

Wird eine Vorauszahlung vereinbart, ist innerhalb eines Jahres nach Ende eines Wirtschaftsjahres über die entstandenen Betriebskosten abzurechnen. Ein

Wirtschaftsjahr muss 12 Monate umfassen, es ist jedoch nicht zwingend auf das Kalenderjahr bezogen, sondern kann frei gewählt werden.

Vorauszahlung bedeutet:

Der Vermieter/Verwalter muss auch abrechnen können, d.h. die technischen Einrichtungen (z.B. Messgeräte) müssen gegeben sein und auch der Verwaltungsaufwand ist zu berücksichtigen.

Wichtig:

Nachteilig ist in jedem Fall, wenn diese Bestimmung (Vorauszahlung bzw. Pauschale) bei Vertragsabschluss bewusst oder versehentlich *offen gelassen* wird. Hierdurch entstehen leicht Missverständnisse, die zum Streit führen (können).

4. Der Mietvertrag

Die vertragliche Grundlage zwischen Mieter und Vermieter bildet der Mietvertrag. Dieser Vertrag ist ein individuelles Gebilde mit diesem einem Mieter. Mit einem anderen Mieter kann dieses Vertragsverhältnis durchaus anders aussehen, d.h. nicht jeder Mietvertrag eines Vermieters muss gleich dem anderen sein. Ein „Solidaritätsprinzip“, dass der Vermieter verpflichtet wäre, mit jedem Mieter einen gleichen Mietvertrag abzuschließen, besteht nicht. Und zwar aus dem Gesichtspunkt, dass jedes Mietverhältnis ein individuelles Vertragsverhältnis ist, das zu

unterschiedlichen Zeiten und Bedingungen abgeschlossen wird.

Merke:

Der Mietvertrag ist deshalb aus rechtlicher Sicht eine private *Urkunde*, die dieses Rechtsverhältnis dokumentiert.

Zu einer Urkunde gehört, dass sie komplett abgefasst ist, also alle Absprachen enthält oder, wenn solche später getroffen werden, diese der Urkunde beigeheftet werden. Die Bedeutung sieht der Gesetzgeber vor allem im Eigentümerwechsel, wenn also eine Immobilie verkauft wird, tritt der Käufer kraft Gesetzes in alle Rechte und Pflichten ein und deshalb muss er natürlich wissen, welche Absprachen im bisherigen Mietverhältnis getroffen wurden, denn er muss sie weiter fortführen:

Kauf bricht nicht Miete

„Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein“ (§ 566 Abs.1 BGB).

Der Mietvertrag ist aus diesen Gründen nicht als „lästiges Formular“ zu verstehen, sondern als ein wichtiger Vertrag, welcher sorgfältig zu erstellen und von