

Die zweite Miete

Betriebskostenabrechnung unter Kontrolle



© Foto: Andrea Warnecke/dpa-tmn

Um nichts gibt es zwischen Mieter und Vermieter mehr Unstimmigkeiten als um das Thema Betriebskosten. Mieter zahlen in Deutschland im Monat durchschnittlich 2,20 Euro pro Quadratmeter für Betriebskosten. Rechnet man dagegen alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 3,19 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2012 vorgelegt hat. So musste zum Beispiel für eine 80 Quadratmeter große Wohnung im Jahr 2012 bei Anfallen aller Kostenarten 3.062,40 Euro an Betriebskosten aufgebracht werden. Vielerorts steigt nicht nur die Miete weiter an, sondern es kommt auch zu überraschend hohen Nachzahlungen, sobald die Betriebskostenabrechnung ins Haus flattert. Nicht umsonst werden die Betriebskosten bei manchen Wohnungen schon als zweite Miete bezeichnet.

Doch was sind überhaupt Betriebskosten? Als sogenannte Betriebskosten betitelt man regelmäßig wiederkehrende Kosten, die im Zusammenhang mit der Nutzung einer Immobilie entstehen. So sind beispielsweise typische Nebenkosten die Energiekosten, die der Vermieter nach Vorgabe des Gesetzes zumindest teilweise nach Verbrauch – oder nach Wohnfläche bzw. Personenzahl – umlegen und abrechnen darf. Des Weiteren gehören dazu die Kosten der Müllbeseitigung, Gartenpflege oder die Wartung und der Betrieb von Fahrstühlen. Diese Ausgaben fallen regelmäßig in vorhersehbaren Zeiträumen an. Welche Kosten zu den Betriebskosten gehören und vom Eigentümer über die Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Insgesamt zählt diese 17 verschiedene Positionen.

CompendiumPlus
Institut für Weiterbildung
Kurt-Schumacher-Damm 16
49078 Osnabrück

Tel. +49 541 40659726
Fax +49 541 40659733

kontakt@CompendiumPlus.de
www.CompendiumPlus.de

Ansprechpartner:
Martin Lögering
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger

Doch welche Kosten können nicht umgelegt werden und dürfen damit auch nicht in der Betriebskostenabrechnung stehen? Hierzu gehören zum Beispiel Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wie auch Modernisierungsmaßnahmen. So trägt der Eigentümer auch alleine die Kosten für die Verwaltung oder Aufsicht über seine Immobilie. Weitere typische Fehler, die von Eigentümern (und natürlich auch von Hausverwaltungen) vermieden werden müssen, zeigen die folgenden Beispiele:

- **Abrechnungsfrist: Die Abrechnung wurde zu spät zugestellt**
Nach §556 BGB muss der Vermieter dem Mieter bis spätestens 12 Monate nach dem Abrechnungszeitraum die Betriebskostenabrechnung zustellen. Bei der Abrechnung im Kalenderjahr-Rhythmus somit bis zum 31.12. des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Jahres.
- **Umlegbare Kosten wurden nicht umgelegt**
Der Vermieter vergisst bestimmte Kosten (z. B. die Treppenhausreinigung) umzulegen oder hält die Kosten schlicht für nicht umlegbar (z. B. Heizungswartung). Ein Fehler, der im Portemonnaie weh tun kann. Im schlimmsten Fall bleibt der Vermieter selbst auf den Kosten sitzen, weil beispielsweise eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung nicht mehr möglich ist.
- **Formfehler: Es fehlen die absoluten Mindestangaben**
Die Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung sind sicher nicht unmöglich zu erfüllen, aber man muss aufpassen. Das Vergessen einer oder mehrerer der folgenden Mindestangaben zählt zu den häufigen Fehlern: Die Aufführung des Abrechnungszeitraums, die Aufstellung der Gesamtkosten für jede einzelne umlegbare Kostenposition oder das Nennen und Erklären der angewendeten Umlageverfahren/Umlageschlüssel.
- **Vermischung von Wohn- und Gewerbebetriebskosten**
Wenn sich in der Immobilie Wohnungen und Gewerbeeinheiten mischen, müssen die Gewerbeeinheiten separat betrachtet und abgerechnet werden. Zumindest dann, wenn die Gewerbeeinheiten mehr Betriebskosten verursachen als die Wohnraummieter.

Auch im Abrechnungsjahr 2013 müssen Mieter mit weiter steigenden Betriebskosten rechnen. In vielen Städten und Kommunen wurde die Grundsteuer erhöht, zusätzliche Kosten für Legionellenüberprüfungen (Warmwasser) bzw. Wartungskosten für Rauchmelder kommen hinzu. Auch die Heizkosten werden vielfach steigen. Damit lohnt sich ein genauer Blick auf die nächste Nebenkostenabrechnung ganz bestimmt.

CompendiumPlus
Institut für Weiterbildung
Kurt-Schumacher-Damm 16
49078 Osnabrück

Tel. +49 541 40659726
Fax +49 541 40659733

kontakt@CompendiumPlus.de
www.CompendiumPlus.de

Ansprechpartner:
Martin Lögering
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger

Möchten Sie als Vermieter oder Mieter erfahren, wie Sie Betriebskostenabrechnungen genau erstellen und überprüfen können? Dann sind unsere beiden Seminare **“Betriebskosten-Abrechnungen – So erstellen und prüfen Sie Betriebskostenabrechnungen!”** und **“Betriebskosten aktuell – Neueste Rechtsprechung und aktuelle Änderungen zum Betriebskostenrecht”** genau das Richtige für Sie! Hier werden Ihnen die grundlegenden rechtlichen Zusammenhänge sowie die richtige Anwendung der aktuellen Betriebskostenverordnung auf Alt- und Neuverträge erklärt. Ebenso wird Ihnen vermittelt, welche Betriebskostenarten umgelegt werden dürfen und welche Abrechnungsmaßstäbe und -schlüssel dafür gelten. Erfahren Sie alles über die aktuellsten und besonders richtungsweisenden Entscheidungen – insbesondere die des Bundesgerichtshofes – zum Betriebskostenrecht. Diskutieren Sie die praktischen Auswirkungen dieser Urteile und lassen Sie sich entsprechende Handlungsempfehlungen aufzeigen, um auch zukünftig rechtssicher Betriebskostenabrechnungen erstellen bzw. überprüfen zu können. Zahlreiche Übungen im Seminar gewährleisten dabei, dass Sie das Gelernte unmittelbar in der Praxis anwenden können.

CompendiumPlus
Institut für Weiterbildung
Kurt-Schumacher-Damm 16
49078 Osnabrück

Tel. +49 541 40659726
Fax +49 541 40659733

kontakt@CompendiumPlus.de
www.CompendiumPlus.de

Ansprechpartner:
Martin Lögering
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger