

## Die zweite Miete

Betriebskosten im Fokus



Betriebskostenabrechnung 20...			
Schlüssel	Gesamt	Anteilig	Ihr Anteil in E...
	741,2800	Wasser-/Siel B.11/	262,
	741,2800	52,8700 Wohnfl. B.11	
	15,0000	52,8700 Wohnfl. B.11	44

Die zweite Miete – so werden Betriebskosten auch oft bezeichnet, weil sie erheblich schneller als die Mieten gestiegen sind. Als Betriebskosten gelten alle Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit mit Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen.

So gehören zu den Betriebskosten folgende Punkte:

- Grundsteuer,
- Kosten für Wasser,
- Entwässerung,
- Heizung,
- Warmwasser,
- Aufzug,
- Müllabfuhr,
- Schornsteinreinigung,
- Straßenreinigung, Winterdienst,
- Hausreinigung,
- Gartenpflege,
- Beleuchtung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Maschinelle Wascheinrichtungen,
- Gemeinschaftsantenne und
- Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

**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

Vermieter und Mieter können den Umlagemaßstab, nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, vertraglich frei vereinbaren. Falls nichts anderes vereinbart, gilt für die Verteilung der Kosten die gesetzliche Regelung: Danach werden Heizungs- und Warmwasserkosten nach Verbrauch, die übrigen Kosten nach Wohnfläche umgelegt. Unter Umständen kann für den Vermieter aber ein anderer Umlageschlüssel für die Betriebskostenabrechnung, zum Beispiel die Anzahl der Personen im Haushalt oder die Miteigentumsanteile einer Eigentumswohnung, günstiger sein. Dieser abweichende Verteilungsschlüssel muss für die jeweilige Betriebskostenart im Mietvertrag aufgeführt werden.

Vermieter sind verpflichtet die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode muss der Vermieter dem Mieter die Abrechnung über die Betriebskosten zukommen lassen. Danach kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Über die Betriebskostenabrechnung gibt es zwischen Vermieter und Mieter häufig Meinungsverschiedenheiten. Zu den häufigen Streitpunkten gehören die Hausmeisterkosten. Sie dürfen keine Leistungen enthalten, die in anderen Positionen, etwa unter Gartenarbeit oder Wartung der Heizungsanlage, aufgeführt werden. Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten können grundsätzlich nicht über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, auch wenn sie der Hausmeister erledigt. Das selbe gilt auch für Modernisierungsmaßnahmen.

Sie möchten mehr zu diesem Thema erfahren und wissen, welche Punkte im Detail zu beachten sind um Streitigkeiten von beiden Seiten zu minimieren? Dann sollten Sie sich zu unserem Seminar **„Betriebskosten kompakt – So prüfen und erstellen Sie Betriebskostenabrechnungen“** anmelden. Dieses Seminar hilft Mietern und Vermietern von Wohn- und Gewerberäumen gleichermaßen. Hier erfahren Sie in zwei ausführlichen Modulen genau, wie Betriebskostenabrechnungen erstellt und geprüft werden. Es werden Ihnen die grundlegenden rechtlichen Zusammenhänge sowie die richtige Anwendung der aktuellen Betriebskostenverordnung auf Alt- und Neuverträge gezeigt. Ebenso wird Ihnen vermittelt, welche Betriebskostenarten umgelegt werden dürfen und welche nicht. 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](mailto:kontakt@CompendiumPlus.de)  
[www.CompendiumPlus.de](http://www.CompendiumPlus.de)

Ansprechpartner:  
Martin Lögering  
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger