

Die Betriebskostenabrechnung



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.



Sie haben Ihre Wohnung vermietet? Warum müssen Sie abrechnen?

Als Vermieter müssen Sie abrechnen, wenn der Mieter Vorauszahlungen leistet. Hierzu sind Sie gemäß § 556 Abs. 1 BGB verpflichtet.

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten (Nr. 1-16) sind Kosten, die dem Eigentümer laufend entstehen, jedoch brauchen die Kosten weder in derselben Höhe noch in denselben Zeitabständen (z.B. jährlich) anfallen. Auch Kosten, die turnusmäßig (z.B. alle drei bis fünf Jahre) wie zum Beispiel die Reinigung des Öltanks entstehen, zählen zu den Betriebskosten.

Sonstige Betriebskosten (Nr. 17) sind die Betriebskosten, die nicht unter die Nr. 1 bis 16 fallen. Für eine Umlagefähigkeit ist Bedingung, dass sie im Mietvertrag genau bezeichnet sind.

Die Betriebskostenarten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003) für den vermietenden Wohnungseigentümer sind abschließend aufgelistet:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer! Achtung: bei einer Jahresgesamt- und Einzelabrechnung der WEG i.d.R. nicht enthalten!)
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten der Heizung
5. Kosten der Warmwasserversorgung (Abrechnung grundsätzlich nach Grundkosten und Verbrauchskosten und nicht ausschließlich nach Quadratmeter)
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs (Kein Vollwartungsvertrag, keine Reparaturkosten)
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege (Bedingt umlagefähig sind Reparatur- und Anschaffungskosten z.B. für Rasenmäher)

11. Kosten der Beleuchtung
12. Kosten der Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nicht die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat einer WEG)
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nur wenn Wohnung angeschlossen ist)
16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. Sonstige Betriebskosten (z.B. turnusmäßige Reinigung der Dachrinnen und Lüftungsanlagen, Überprüfungen durch den TÜV, Überprüfung von Elektroanlagen, etc.)

Was sind keine Betriebskosten?

Nicht zu den Betriebskosten gehören beispielsweise Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten und Kapitalkosten.

Inhalt der Betriebskostenabrechnung (§ 259 BGB)

- Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten.
Die einzelnen Positionen sollten gemäß

Betriebskostenverordnung benannt und in der gleichen Reihenfolge aufgelistet werden.

- Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels / Berechnung des Anteils des Mieters. Jeder Verteilerschlüssel muss sowohl für das gesamte Anwesen als auch für die jeweilige Wohnung in der Betriebskostenabrechnung angegeben werden. Auch der Rechenweg ist zu erläutern.
- Vorauszahlungen des Mieters
Grundsätzlich werden nur diejenigen Vorauszahlungen abgezogen, die der Mieter für das Abrechnungsjahr bezahlt hat (IST-Abrechnung). Rückständige Vorauszahlungen bleiben unberücksichtigt (Urteil des BGH vom 27.11.2002).
Ausnahme: Hat der Mieter noch keine Vorauszahlungen geleistet und hat der Vermieter diese fehlenden Zahlungen rechtskräftig eingeklagt, so muss eine Soll-Abrechnung erstellt werden.

Wann müssen Sie abrechnen?

Die Abrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugegangen sein. Hat der Vermieter nach 12 Monaten nicht abgerechnet, kann der Mieter die Abrechnung gerichtlich verlangen. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung, hat der Mieter einen Anspruch darauf. Eine Nachzahlung muss der Mieter hingegen nicht mehr leisten.

Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sind nicht Miete, so dass der Vermieter bei Nichtzahlung durch den Mieter nicht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtigt ist. Er darf auch keine Versorgungssperre vornehmen.

Umlageschlüssel

Ist im Mietvertrag eine Verteilung nach Nutzfläche vereinbart, dann ist bei Eigentumswohnungen eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen („Tausendstel“) unzulässig. Dies gilt selbst dann, wenn der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen abrechnet.

Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen ist daher darauf zu achten, dass mit dem Mieter derselbe Verteilerschlüssel vereinbart wird, der für die Verteilung der Betriebskosten zwischen den Wohnungseigentümern maßgeblich ist.

Liegt bei der Anwendung des Flächenschlüssels eine unbillige Härte in der Abrechnung vor, so hat der Mieter einen Anspruch auf Änderung des Umlageschlüssels. Jedoch muss der Mieter diesen Anspruch innerhalb zweier Abrechnungsperioden anmelden, da sonst der Vermieter von einer Zustimmung des Mieters ausgehen kann.

Leerstand

Alle leer stehenden Wohnungen müssen in der Betriebskostenabrechnung mit berücksichtigt werden. Es darf nicht sein, dass durch den Leerstand einzelner Wohnungen in einer Wohnanlage die restlichen Mieter mit Mehrkosten belastet werden. Den Anteil der Kosten, die auf die Leerwohnungen entfallen, muss der Vermieter selbst tragen.

Gemischt genutzten Immobilien

Bei gemischt genutzten Immobilien können grundsätzlich Gewerbe- und Wohneinheiten gemeinsam abgerechnet werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Gewerbeeinheiten nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Sollte dies jedoch der Fall sein, so muss ein sogenannter Vorwegabzug bei der Betriebskostenabrechnung durchgeführt werden. Als bestes Beispiel dient hierbei eine Wäscherei, die einen unverhältnismäßigen Mehrverbrauch an Kalt- und Warmwasser hat. Ebenso muss die Grundsteuer, wenn diese nicht direkt der Einheit zugeordnet werden kann, durch einen Vorwegabzug den Anteil der Gewerbeeinheiten (nur bei mehr als 15% der Gesamtfläche) beachten.

Ein Mieter, der sich bei der gemeinsamen Abrechnung der Gewerbe- und Wohneinheiten benachteiligt sieht, muss plausibel darlegen, dass die Gewerbeeinheiten mehr Kosten verursachen und er dadurch zu hohe Be-

triebskosten in Rechnung gestellt bekommen hat. Der Vermieter sollte in jedem Fall bei der Betriebskostenabrechnung die Art des Gewerbes angeben und darlegen, warum er für diese Gewerbeeinheit keinen Vorwegabzug vornimmt.

Probleme bei der Betriebskostenabrechnung?

Eine für den Mieter nicht nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung kann jedoch keinesfalls durch nachträgliche Ergänzungen oder Erläuterungen berichtigt bzw. geheilt werden. Es muss eine komplette neue Abrechnung erstellt werden.

Unwirksam sind beispielsweise Vereinbarungen wie „der Mieter trägt alle hier nicht aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjekts“.

Eine in der Vergangenheit fehlerhafte Abrechnung führt nicht dazu, dass der Mieter seinen Anspruch auf eine nachvollziehbare und richtige Betriebskostenabrechnung verliert.

Verjährung des Nachzahlungsanspruches

Die Geltendmachung des Nachzahlungsbetrages verjährt nach Ablauf von 3 Jahren, § 195 BGB. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in welchem der Anspruch entstanden ist, § 199 Abs. 1 BGB. Der Anspruch entsteht mit Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung und Ablauf einer angemessenen Prüfungszeit für den Mieter.

Rechnungslegungspflicht / Einsichtsrecht des Mieters / Belege

Der Einzelfall bestimmt den Umfang der Rechnungslegungspflicht. Dabei soll immer nach dem Grundsatz der Zumutbarkeit vorgegangen werden. Die Relationen zwischen dem Aufwand des Vermieters und dem Interesse des Mieters müssen berücksichtigt werden.

Eine Freistellung des Vermieters von seiner Rechnungslegungspflicht gibt es nicht. Allerdings hat der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Zu-

sendung von Rechnungskopien und Vorlage von Kontoauszügen.

Als Vermieter einer Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft kann auf die Abrechnung des Verwalters verwiesen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Abrechnung den Anforderungen des § 259 BGB genügt.

Gewerbeeinheiten

Im Gewerberaummietrecht sind die Parteien in ihrer Vereinbarung nahezu vollkommen frei; dies auch, soweit Verwaltungskosten umgelegt werden sollen. Zulässig ist die Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung.

Achtung: Hat der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert, ist eine entsprechende Vereinbarung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Dr. Alfred Mustermann

81927 München, 18.10.2004
Mustermannstr. 1

Herrn und Frau
Kristian und Nicola Muster
Musterstr. 47a
81827 München

Ihre gespeicherten Daten:
qm- Wohnfläche 94,09
Anzahl Wohnung 1

Betriebskostenabrechnung

01.07.2003 - 30.06.2004
Objekt: Musterstr. 47a

Wohnungs-Nr. 0379000031
Eigentümer: Dr. Mustermann

Ausgaben	Verteiler- schlüssel qm	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Grundsteuer	gem.Bescheid	61,86-	61,86
Müllentsorgung	333,23	654,56-	184,82
Niederschlagswasser	333,23	433,20-	122,32
Sach- und Haftpflichtversicherung	333,23	1.547,39-	436,92
Strom Haustechnik	333,23	315,56-	89,10
Wasser/Schmutzwasser	lt. Brunata-Abr.	1.830,40-	351,85
Heiz- und Warmwasserkosten	lt. Brunata-Abr.	3.611,34-	1.820,16
Hausmeisterdienst	333,23	1.800,00-	508,24
Gartenpflege	333,23	325,60-	91,94
Kabelgebühren	4 Anschl.	1.358,43-	339,61
Wartung Feuerlöscher	333,23	32,56-	9,19
Wartung Hebeanlage	333,23	87,00-	24,57
Streusalz und Streusplitt	333,23	20,30-	5,73
Gesamtkosten		12.078,20-	4.046,30
Ihre Betriebskostenvorauszahlung	Euro 12x 330,00		3.960,00
Ihre Nachzahlung			<u>86,30</u>

Dr. Alfred Mustermann

Erläuterung zum Verteilerschlüssel:

Das Anwesen hat insgesamt 333,23 Quadratmeter. Ihr Anteil an den Betriebskosten wird wie folgt berechnet:

Kosten: Gesamtquadratmeter x Quadratmeter Ihrer Wohnung

Die Wasser-/Schmutzwasserkosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten wurden nach Verbrauch durch die Firma Brunata, gemäß den abgelesenen Werten in Ihrer Wohnung, abgerechnet.

Fazit

In der Erstellung der Betriebskostenabrechnung mit seinen Abrechnungsfristen liegt ein enormes Haftungspotential für den vermietenden Wohnungseigentümer, da bereits kleinere Unachtsamkeiten zum Ausschluss des Nachforderungsrechts führen können.

Ihr Verwalter ist Ihr Dienstleister!

Nehmen Sie bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung seine Dienstleistung in Anspruch!

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes
- Verwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen, aber auch das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 370 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein „**Verband zum Anfassen**“.



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Elisenstraße 3
D-80335 München

Telefon 089 / 55 39 16
Telefax 089 / 5 50 12 07

E-mail info@vdiv-bayern.de
Internet www.vdiv-bayern.de