



Umlage von Betriebskosten bei der Wohnraummiete

Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

1. Zu den Betriebskosten gehören gemäß § 2 Betriebskostenverordnung die folgenden Betriebskostenarten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuer
- Kosten der Wasserver- und -entsorgung
- Kosten der Heizung einschließlich der für die Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten
- Kosten für Personen- und Lastenaufzüge
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflegekosten
- Beleuchtungskosten
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. der Breitbandkabelverteilanlage
(**Achtung:** Die Kosten für das Fernsehsignal können nur noch bis zum 1. Juli 2024 als Betriebskosten abgerechnet werden, wenn die Anlage bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde. Danach sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom umlegbar. Handelt es sich um eine Gemeinschaftsantennenanlage, können zusätzlich noch die Kosten für die Wartung umgelegt werden. Alternativ kann befristet ein Bereitstellungsentgelt für den Ausbau der Glasfaserinfrastruktur als Betriebskosten umgelegt werden.)
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (müssen, sofern sie anfallen, einzeln aufgelistet werden)

Praxistipp: Nicht zu den Betriebskosten gehören die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

2. Ausdrückliche Umlage der Betriebskosten

Die Betriebskosten können Sie gegenüber Ihrem Mieter nur abrechnen, wenn Sie dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart haben. Ausreichend ist ein Verweis auf die Betriebskostenarten der Betriebskostenverordnung, sofern diese Aufzählung alle in Ihrem Mietobjekt anfallenden Betriebskosten erfasst. Sollen darüber hinaus weitere Betriebskosten umgelegt werden, müssen diese ausdrücklich im Mietvertrag aufgezählt werden. Zu diesen sonstigen Betriebskosten zählen zum Beispiel die Kosten für die Dachrinnenreinigung.

Praxistipp: Um eine rechtssichere Vereinbarung der Betriebskostenumlage zu treffen, verwenden Sie bei der Vermietung immer die aktuellen Haus & Grund-Mietverträge!

3. Vereinbarung über eine Vorauszahlung der Betriebskosten

Unbedingt muss im Mietvertrag schriftlich eine eindeutige Regelung darüber getroffen werden, dass Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind. Diese können im Zeitraum nach einer Abrechnung bis zur nächsten Abrechnung einmalig einseitig angepasst werden. Dies ist gesetzlich geregelt. Selbstverständlich können sich Vermieter und Mieter jederzeit über weitere Anpassungen während einer Abrechnungsperiode einigen.

4. Realistische Höhe der Vorauszahlungen

Immer wieder wird der Fehler gemacht, die Vorauszahlungen zu niedrig zu vereinbaren. Davon profitiert allein der Mieter! Als Vermieter treten Sie über das Jahr hinweg in Vorlage für die Betriebskosten und haben überdies den Aufwand, die nachzuzahlenden Kosten beim Mieter einzufordern. Deshalb ist es wichtig, die Vorauszahlungen in realistischer Höhe zu vereinbaren.

Umlage von Betriebskosten bei der Wohnraummiete

5. Die Abrechnung der Betriebskosten

Über die Vorauszahlungen muss jährlich schriftlich abgerechnet werden. Die schriftliche Abrechnung muss mindestens enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten je Kostenart
- den Gesamtbetriebskostenanteil jeder Kostenart
- die Angabe und Erläuterung des jeweiligen Verteilerschlüssels
- die Berechnung des Kostenanteils des Mieters
- eine Saldierung von Vorauszahlungen und Kostenanteil

Praxistipp: Die formellen und materiellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung sind hoch. Nutzen Sie den Service von Haus & Grund für die Betriebskostenabrechnung – sei es die persönliche Unterstützung in Ihrem Haus & Grund-Verein, spezielle Software oder Ratgeber, die Sie entweder bei Ihrem Verein erhalten oder über die Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH bestellen können (siehe unten).

6. Prüfungs- und Einwendungsrechte des Mieters

Der Mieter hat nach Zugang der Betriebskostenabrechnung ein Prüfungsrecht. Die Rechtsprechung geht mehrheitlich von einem ca. vierwöchigen Prüfungszeitraum aus. Danach wird die Abrechnung fällig, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen genügt und der Mieter keine Zurückbehaltungsrechte geltend machen kann. Der Mieter kann seine Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb eines Jahres seit Zugang der Abrechnung vorbringen. Diese Frist berührt aber seine Zahlungspflicht nicht, sondern bezweckt nur, den Mieter aus Gründen der Rechtssicherheit mit Einwendungen auszuschließen, die er später als ein Jahr gegen die Betriebskostenabrechnung vorbringt.

7. Anpassung der Vorauszahlungen

Vorauszahlungen können einmal pro Abrechnungsperiode angepasst werden. Es ist eine Prognose über das Jahr anzustellen. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist hingegen nicht zulässig. Ist die Höhe der neu bestimmten Vorauszahlung unangemessen hoch, bleibt die Erklärung zwar wirksam, der Mieter schuldet aber nur einen angemessenen Betrag.

8. Risikominimierung

Sofern bei Abschluss des Mietvertrags, insbesondere im Hinblick auf die Umlage der Betriebskosten, Unklarheiten bestehen, sollten Sie vor Abschluss des Vertrags Ihren Haus & Grund-Verein aufsuchen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

