

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referent:
Laura Eckert-Rinallo (LL.B.; M.A.)
Immobilienmaklerin „Eckert-Rinallo Immobilien“
Dozentin und Speakerin „Eckert-Rinallo Education“



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten & verwalten

17.04.2024

Betriebskostenabrechnung für Wohnimmobilien

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



Disclaimer

Laura Eckert-Rinallo hat höchste Sorgfalt bei der Erstellung der vorliegenden Unterlagen mitsamt den weiterführenden Materialien angewandt. Dennoch übernimmt sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb der Unterlagen und des Online - Vortrages. Die Inhalte und Materialien werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von den dargestellten Erkenntnissen auf eigene Gefahr des Teilnehmenden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Haftungsausschluss

Der vorliegende Vortrag und die Darstellung berücksichtigen den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Die Unterlagen geben die von mir erachtete Auffassung wieder. Eine abschließende Darstellung wird nicht garantiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die getroffenen Aussagen durch spätere Entwicklungen in Rechtsprechung und Wissenschaft beeinflusst werden könnten. Es besteht keine

Informationspflicht. Die Ausführungen stellen keine Rechts- bzw. Steuerberatung dar und ersetzen diese auch nicht. Sie stellen keine Beratung dar und begründen keinen Haftungsanspruch. Ich übernehme keine Haftung für gegen Sie gerichtete Ansprüche, welche dadurch entstehen können, dass Sie Inhalte und Darstellungen einer weiteren Verwendung zugeführt haben. Dies gilt selbst dann, wenn diese unrichtig oder unvollständig gewesen sein sollten.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Abonnieren Sie den kostenfreien Newsletter um informiert zu bleiben! Hierüber informiere ich Sie im Falle einer Gesetzesänderung die das Seminar betrifft.

Ganz einfach unter:

www.eckert-rinallo-education.com

oder scannen Sie den QR-Code.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übersicht

1. Allgemeines zu den Betriebskosten
2. Betriebskostenpositionen
3. Umlage der Betriebskosten auf den Mieter
4. Abrechnung der Betriebskosten
5. Mietminderung und Betriebskostenabrechnung
6. Einwendungen des Mieters
7. Verjährung der Ansprüche des Vermieters



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

1. Allgemeines zu den Betriebskosten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Allgemeines zu den Betriebskosten

- Definition in § 556 Abs. 1 BGB
- Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.
- Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zuordnung der Kosten

- Nur objektbezogene Kosten sind umlagefähig
- Keine Umlage von Fremdenverkehrsabgaben oder Mieterkosten
- Keine Umlage von Kosten durch nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Laufende Entstehung

- Regelmäßige oder turnusmäßige Kosten
- Keine Umlage von einmaligen oder unvorhersehbaren Kosten
- Abgrenzung bei Turnus über 7 Jahren



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Eigenleistungen des Vermieters

- Ansetzung möglich für Hausmeisterdienste, Gartenarbeiten, Winterdienst
- Berechnung nach ortsüblichen Preisen
- Nachweis des Aufwands erforderlich
- Keine Umsatzsteuer auf Eigenleistungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Verwaltungskosten

- Nicht umlagefähig
- Ausnahme: Kosten für Heiz- und Wasser



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unterschied zwischen Betriebskosten und Nebenkosten

Betriebskosten:

- Definition durch Betriebskostenverordnung
- Umlegbare Kosten, die dem Eigentümer laufend entstehen
- Beispiele: Heizkosten, Wasserkosten, Müllabfuhr, Straßenreinigung

Nebenkosten:

- Oberbegriff für alle Kosten rund um die Immobilie
- Betriebskosten + sonstige Kosten
- Beispiele: Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Versicherungskosten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unterschiede zwischen Betriebskosten und Nebenkosten

- Betriebskosten sind immer Nebenkosten, aber nicht alle Nebenkosten sind Betriebskosten
- Betriebskosten sind umlegbar, Nebenkosten nicht immer
- Instandhaltungskosten sind Nebenkosten, aber keine Betriebskosten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

2. Betriebskostenpositionen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Positionen sind in den Betriebskostenkatalog aufgenommen worden?

- § 2 BetrKV enthält die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
- Die Betriebskostenverordnung trat am 1.1.2004 in Kraft.
- Für Mietverträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden und für die der Mieter Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV trägt, bleibt es bei der Altregelung.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

§ 1 BetrKV - Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

§ 1 BetrKV - Betriebskosten

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und

Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgende Kosten gehören zu den Betriebskosten:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
- Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser
- Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgende Kosten gehören zu den Betriebskosten:

- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
- Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folgende Kosten gehören zu den Betriebskosten:

- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

3. Umlage der Betriebskosten auf den Mieter



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Gesetzliche Grundlage für die Umlage der Betriebskosten

Vertragliche Vereinbarung:

Die Umlage von Betriebskosten muss im Mietvertrag vereinbart sein. Enthält der Mietvertrag keine Umlagevereinbarung, trägt der Vermieter die Betriebskosten.

Umlagefähige Kosten:

Nur die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Kosten können auf den Mieter umgelegt werden.

Abrechnungspflicht:

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter jährlich eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Einspruchsrecht des Mieters: Der Mieter hat das Recht, die Betriebskostenabrechnung innerhalb von einem Monat nach Zugang zu prüfen und Einspruch zu erheben.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wichtige Praxishinweise:

Keine gesetzliche Verpflichtung zur Umlage: Der Mieter ist nicht gesetzlich verpflichtet, die Betriebskosten zu tragen. Es bedarf immer einer vertraglichen Vereinbarung.

Abschließende Aufzählung in der BetrKV: Die in § 2 BetrKV aufgeführten Betriebskosten sind abschließend. Der Vermieter kann keine weiteren Kosten auf den Mieter umlegen.

Ausnahmen im Wohnraummietrecht: Im Rahmen des § 2 Nr. 17 BetrKV dürfen weitere Positionen umgelegt werden, sofern sie Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Mietobjekts betreffen.

Keine Umlage von Verwaltungskosten oder Rücklagen: Verwaltungskosten und Rücklagen dürfen nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vertragliche Regelungen

- Der Gesetzgeber überlässt es den Vertragsparteien, eine entsprechende vertragliche Regelung über die Miete und die Übernahme der Betriebskosten zu vereinbaren.
- So verhält es sich zumindest im preisfreien Wohnraum so, dass der Gesetzgeber den Vertragsparteien keine Vorgaben zur Gestaltung der Miete oder deren Struktur macht.
- Im sozialen Wohnungsbau muss der Vermieter für die Ermittlung der Kostenmiete unter anderem auch die Betriebskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten ansetzen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vertragliche Regelungen

Im preisgebundenen Wohnraum reicht es für die Abrechnung der Betriebskosten aus, wenn der Vermieter die umzulegenden Kostenarten gemäß § 2 BetrKV (früher: Anlage 3 zu § 27 II. BV) benennt und eine angemessene Vorauszahlung festsetzt. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskostenpositionen ist nicht erforderlich (BGH, Urteil vom 13.1.2010, VIII ZR 137/09, ZMR 2010, 433).



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Heizkostenverordnung

Die Heizkostenverordnung regelt die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten:

Verbrauchsabhängige Abrechnung: Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage sowie der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig auf die Nutzer zu verteilen. Dies bedeutet, dass die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten für jeden Nutzer vom individuellen Verbrauch abhängt.

Verbot der Bruttowarmmiete: Die Vereinbarung einer sogenannten Bruttowarmmiete ist grundsätzlich unzulässig. Bei einer Bruttowarmmiete sind die Heiz- und Warmwasserkosten bereits in der Miete enthalten und werden nicht separat abgerechnet. Dies widerspricht dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Abrechnung.

Ausnahmen: In einigen Fällen ist die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete dennoch zulässig. Dies gilt beispielsweise für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten. In diesen Fällen kann der Vermieter mit dem Mieter eine Bruttowarmmiete vereinbaren, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten wird.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskostenvereinbarung

- Betriebskosten können als monatliche Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart werden.
- Fehlt eine Vereinbarung, ist der Mieter nicht zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet.
- Bei einer pauschalen Zahlung kann der Vermieter nicht über tatsächlich entstandene Kosten abrechnen.
- Bei Vorauszahlungen ist der Vermieter zur Abrechnung verpflichtet, und der Mieter hat ein Recht darauf.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskostenvereinbarung

- Angemessene Gestaltung des Mietvertrags zur klaren Übertragung der Betriebskosten notwendig.
- Der Mieter muss klar erkennen können, welche Kosten zusätzlich zur Grundmiete zu zahlen sind. Eine ausdrückliche Auflistung einzelner Kostenpositionen ist jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Nach herrschender Rechtsprechung genügt jedoch ein vertraglicher Hinweis auf den Verordnungstext sogar dann, wenn dessen Wortlaut dem Mietvertrag nicht beigefügt wurde oder weitere Erläuterungen nicht erfolgt sind (BGH, U.v. 8.4.2009, VIII ZR 128/08, NJW 09, 2058; OLG Frankfurt/Main, U.v. 10.5.2000, 20 REMiet 2/97, WuM 2000, 411).



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beispiele aus der Rechtsprechung:

LG Nürnberg-Fürth, 25.10.2016

- Bei unterschiedlichen Vertragsexemplaren gelten die für den Mieter günstigeren Vereinbarungen, wenn die Formulare vom Vermieter stammen.
- Unklarheiten bei der Verwendung von Formularen gehen zulasten des Vermieters.

OLG Hamm, 26.4.2005

- Die Übertragung von "Gemeindeabgaben" auf den Mieter beinhaltet auch die Zahlung der Grundsteuern.

OLG Düsseldorf, 29.6.2000

- Eine Vereinbarung, wonach der Mieter "Grundbesitzabgaben" zahlen soll, wird als zu unbestimmt angesehen und reicht nicht für die Weitergabe von Betriebskosten wie Grundsteuer und Abwassergebühren.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Checkliste zur Vereinbarung von Betriebskosten

- ✓ Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter neben der Miete Betriebskosten zu tragen hat?
- ✓ Ist im Mietvertrag ein Bezug auf § 2 BetrKV enthalten?
- ✓ Wenn sonstige Betriebskosten umgelegt werden sollen, sind diese exakt aufgelistet?
- ✓ Ist ersichtlich, ob eine Vorauszahlung oder Pauschale geschuldet ist?
- ✓ Ist die Höhe der Pauschale/Vorauszahlung vereinbart?



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Checkliste zur Vereinbarung von Betriebskosten

- ✓ Ist für die Heiz- und Warmwasserkosten eine Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung vereinbart?
- ✓ Soll der Mieter bestimmte Betriebskosten direkt mit dem Versorger/Lieferanten abrechnen? Ist dies zusätzlich im Mietvertrag festgelegt?
- ✓ Enthält der Mietvertrag eine Regelung, nach welchem Verteilerschlüssel die Betriebskosten umgelegt werden?
- ✓ Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach neu entstehende Betriebskosten umgelegt werden dürfen?
- ✓ Ist für die Pauschale ein Erhöhungsvorbehalt vereinbart?
- ✓ Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bei einem Auszug, den er veranlasst hat, trägt?



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einführung neuer Betriebskosten

- Beim Vertragsabschluss haben die Vertragsparteien die Mietstruktur vereinbart.
- Während des laufenden Mietverhältnisses ist es aber durchaus möglich, dass sich Änderungen ergeben, die die Neueinführung von Betriebskosten notwendig machen.
- Betriebskosten können sowohl auf Veranlassung des Vermieters neu entstehen als auch durch gesetzliche Neuerungen.
- Die Weitergabe neuer gesetzlicher Betriebskosten an den Mieter hängt von der Version der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab.
- Wenn die neuen Betriebskosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht in der Verordnung enthalten sind, sind sie normalerweise auch nicht umlagefähig. Eine Ausnahme kann nur dann vorliegen, wenn der Vertrag eine sogenannte dynamische Klausel enthält.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einführung neuer Betriebskosten

- Es gibt keine gesetzlichen Grundlagen, die die Umlegung von "neuen" Betriebskosten auf die Mietpartei regeln.
- Es bestehen jedoch rechtliche Möglichkeiten, neue Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben.
- Zunächst könnte eine einvernehmliche Anpassung der vertraglichen Vereinbarungen erfolgen. Dafür ist aber die Zustimmung sowohl des Vermieters als auch des Mieters zur künftigen Umlegbarkeit neuer Betriebskostenpositionen nötig.
- Oft scheitert das am Einverständnis des Mieters, da er dadurch höhere Kosten tragen müsste.
- Somit kann der Vermieter neue Betriebskosten nur dann an den Mieter weitergeben, wenn im Vertrag ein entsprechender Vorbehalt formuliert ist oder die Umlage der Betriebskostenposition bereits grundsätzlich vereinbart wurde.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einführung neuer Betriebskosten

- Viele Standardverträge enthalten sogenannte Mehrbelastungsklauseln.
- Hier ist jedoch Vorsicht geboten, denn Klauseln wie "soweit zulässig, ist der Vermieter bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten berechtigt, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an umzulegen" sind unwirksam.
- Einerseits erlaubt diese Klausel auch die Umlage von Betriebskosten, die nicht in § 2 BetrKV aufgezählt sind, andererseits wäre danach eine unbeschränkte rückwirkende Umlage von neuen Betriebskosten möglich.
- Auch eine Klausel, die pauschal die Neueinführung von Betriebskosten gestattet, ist unwirksam (LG Berlin, Urteil vom 6.3.2015, 63 S 246/ 14, GE 2015, 513)



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

In folgenden Fällen können neue Betriebskosten weitergegeben werden:

- Wenn die entstandenen Kosten den Betriebskostenkatalog gemäß § 2 Nr. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung umfassen und im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sind, ist keine spezielle Mehrbelastungsabrede erforderlich, da bereits eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog im Vertrag festgelegt ist.
- Falls der Betriebskostenkatalog gemäß § 2 BetrKV nicht vollständig oder gar nicht im Vertrag enthalten ist, kann eine Mehrbelastungsabrede die Umlage neuer Kosten ermöglichen, jedoch nur für diejenigen Kosten, die von § 2 Nr. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung umfasst sind. Es wird diskutiert, ob auch Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden können, was teilweise bejaht wird.
- Neue Betriebskosten können auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen entstehen, die der Mieter dulden muss. Dies gilt laut BGH-Urteil vom 27.6.2007 (VIII ZR 202/06). Es gibt jedoch Diskussionen darüber, ob dies auch für Betriebskosten gilt, die nicht in § 2 Nr. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind, also für sonstige Betriebskosten.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Praxisbeispiel:

Wenn der Vermieter nach Vertragsabschluss eine Versicherung abschließt oder nicht mehr in der Lage ist, Hausmeisterarbeiten selbst durchzuführen und stattdessen einen Hausmeister einstellen möchte, stellt sich die Frage, wie diese zusätzlichen Betriebskosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden können.

Ebenso entstehen neue Betriebskosten, wenn Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau eines Aufzugs oder die Installation von Kabelfernsehen durchgeführt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskostenvereinbarung

- Für den Mieter muss sich aus den vertraglichen Vereinbarungen eindeutig ergeben, welche Kosten er zusätzlich zur Grundmiete zu zahlen hat.
- Die vereinbarte Mietstruktur muss deutlich machen, dass der Mieter die Nebenkosten ganz oder anteilig neben der Grundmiete tragen soll (OLG Düsseldorf, 11.2.1982, 10 U 118/81, ZMR 1984, 20).
- Enthält ein Mietvertrag mehrere Varianten, wie die Betriebskosten umgelegt werden können, aber keine Variante ist angekreuzt oder kenntlich gemacht, genügt die Umlagevereinbarung nicht dem Bestimmtheitserfordernis (OLG Rostock, Urteil vom 14.1.2010, 3 U 50/09, MDR 2010, 1045).



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Praxishinweis:

- Wenn der Vermieter keinen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen hat, muss der Mieter auch keine Betriebskosten zahlen, weil der Vermieter für das Vorliegen einer Vereinbarung die Beweislast trägt.
- Der Nachweis darüber, dass mündlich die Übertragung der Betriebskosten vereinbart war, kann der Vermieter in der Regel nicht führen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Rechtslage

Vorrang der Heizkostenverordnung: Die Regelungen der Heizkostenverordnung gehen grundsätzlich vor vertraglichen Vereinbarungen. Dies bedeutet, dass auch eine im Mietvertrag vereinbarte Bruttowarmmiete unzulässig ist, wenn die Heizkostenverordnung dagegenspricht.

Bruttowarmmiete bei Nichtigkeit: Wenn eine Bruttowarmmiete unzulässig vereinbart wurde, ist diese Vereinbarung nicht nichtig, sondern wird durch die Heizkostenverordnung verdrängt.

Das bedeutet, dass die Heiz- und Warmwasserkosten dennoch verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Der Vermieter kann in diesem Fall die Heiz- und Warmwasserkosten nachträglich nach dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Abrechnung auf die Nutzer verteilen. (BGH-Urteil vom 19.7.2006, VIII ZR 212/05)



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Achtung!

- Bei einem Teil der Kostenpositionen des § 2 BetrKV werden nur Beispiele genannt ("... gehört namentlich ..."). Dies gilt z. B. für Nrn. 1. (öffentliche Lasten), 8. (Straßenreinigung und Müllbeseitigung) und 13. (Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung).
- Andere Positionen enthalten eine abschließende Aufzählung. Hieraus wird der Schluss gezogen, dass nicht genannte Einzelkosten auch nicht umlegbar sind.
- Insbesondere § 2 Nr. 17 BetrKV sollte nicht als Auffangtatbestand missverstanden werden. Für eine wirksame Vereinbarung der Umlegung der Nebenkosten ist eine ausdrückliche Benennung der Kosten erforderlich (vgl. dazu BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03).



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

4. Abrechnung der Betriebskosten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehen in der Praxis

- Gem. § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Betriebskostenabrechnung nach Ablauf des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
- Praktische Umsetzung: Meist schriftlich.
- Eine Abrechnung in Textform, z.B. per E-Mail oder Telefax, erfüllt jedoch ebenfalls die Anforderungen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, da die Schriftlichkeit nicht zwingend vorgeschrieben ist (LG Berlin, U.v.14.7.1998, 64 S 541/97, GE 1998, 1025).
- Wenn die Betriebskostenabrechnung durch eine Hausverwaltung erstellt wird, muss aus dem Anschreiben hervorgehen, dass diese im Auftrag des Vermieters handelt.
- Vollmacht ist nicht erforderlich.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehen in der Praxis

- Es genügt nicht, wenn der Vermieter die Abrechnung im Treppenhaus aushängt oder dem Mieter ermöglicht, diese beim Hausmeister einzusehen.
- Die Abrechnung muss dem Mieter als Adressaten direkt übermittelt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Inhalt der Abrechnung:

- Die inhaltlichen Anforderungen an die Abrechnung müssen an § 259 BGB sowie an die Rechtsprechung des BGH gemessen werden (U.v. 6.5.2015, VIII ZR 193/14).
- Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung umfasst eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Bestandteile muss eine Abrechnung mindestens enthalten?

- Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten.
- Die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels.
- Die Berechnung des Anteils des Mieters.
- Den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Abrechnung muss klar, übersichtlich und rechnerisch nachvollziehbar gestaltet werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Bestandteile muss eine Abrechnung mindestens enthalten?

Es ist zu beachten, dass eine Betriebskostenabrechnung nicht fehlerhaft ist, nur weil der Mieter mehrere Seiten durchblättern muss (BGH, Urteil vom 19.7.2017).

Ebenso ist eine Abrechnung nicht formell unwirksam, wenn der Vermieter die Kostenarten einzeln angibt, ohne für jede eine Summe zu bilden (BGH, Beschluss vom 25.4.2017, VIII ZR 237/16).



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Aufstellung der Gesamtkosten

- Die Betriebskostenabrechnung erfordert eine übersichtliche Darstellung der Einnahmen und Ausgaben, wobei nur tatsächlich entstandene Kosten berücksichtigt werden dürfen.
- Weitergereichte Wohngeldabrechnungen sind für die Betriebskostenabrechnung einer Eigentumswohnung nicht ausreichend, da die erforderliche Nachvollziehbarkeit fehlt.
- Kosten müssen in der Abrechnung gemäß den Ziffern des Betriebskostenkatalogs aus der Betriebskostenverordnung einzeln aufgeschlüsselt werden.
- Eine Zusammenfassung verschiedener Kostenarten, selbst wenn sie auf einem Abgabenbescheid zusammengeführt sind, ist unzulässig und gilt als formeller Fehler.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Aufstellung der Gesamtkosten

- Eine erkennbare Darstellung jeder einzelnen Betriebskostenposition ist für die Wirksamkeit der Abrechnung erforderlich, damit der Mieter die Beträge leicht nachvollziehen kann.
- Eine Betriebskostenabrechnung kann formell ordnungsgemäß sein, auch wenn der Vermieter Versicherungen oder Wasserarten zusammenfasst, solange die Umlage einheitlich und nachvollziehbar erfolgt.
- Die Betriebskostenabrechnung muss die Gesamtkosten für jede Kostenart angeben und erklären, wie der jeweilige Kostenanteil ermittelt wurde, insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden.
- Die Erläuterung eines Vorwegabzugs wegen gewerblicher Nutzung war früher für die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung erforderlich, ist aber nun nicht mehr zwingend.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels

- Die Abrechnung muss den Verteilerschlüssel für das gesamte Anwesen und die jeweilige Mietereinheit klar mitteilen.
- Falls der Vermieter verschiedene Umlageschlüssel verwendet, müssen diese benannt und gegebenenfalls erläutert werden.
- Eine bloße Mitteilung eines Prozentsatzes oder Anteils an den Gesamtkosten ohne Erläuterung ist nicht ausreichend.
- Die Aufschlüsselung der Kostenpositionen muss nach den Ziffern des Betriebskostenkatalogs erfolgen, um formelle Fehler zu vermeiden.
- Der Vermieter kann die Betriebskosten mehrerer auf einem Grundstück stehender Häuser nach einem einheitlichen Verteilerschlüssel umlegen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels

- Die Abrechnung muss klar und verständlich sein, um formelle Fehler zu vermeiden.
- Es müssen alle relevanten Informationen für die Ermittlung des Mieteranteils aufgeführt werden.
- Beispiel: Bei der Verteilung von Müllgebühren nach "Kopfanteil" muss die Gesamtanzahl der Personen im Abrechnungszeitraum genannt werden.
- Wenn der Verbrauch durch Zwischenzähler erfasst wird, müssen der Gesamtverbrauch und die Verbrauchseinheiten des Mieters in der Abrechnung dargestellt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorauszahlungsabzug

- Die während des Abrechnungszeitraums geleisteten Abschlagszahlungen sind zu berücksichtigen.
- Die Abrechnung muss den ermittelten Saldo benennen, entweder als Guthaben für den Mieter oder als Nachforderung vom Vermieter.
- Selbst wenn der Mieter keine Vorauszahlungen geleistet hat, muss der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen.
- Fehlerhafte Angaben zu den Vorauszahlungen führen nur zu materiellen Fehlern, nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung.
- Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter nur noch einen möglichen Saldo aus der Betriebskostenabrechnung geltend machen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorauszahlungsabzug

- Der Vermieter kann während der Abrechnungsfrist noch offene Vorauszahlungen in die Abrechnung einstellen.
- Die Höhe der angesetzten Vorschüsse ist eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung.
- Bei einer Mietminderung wird auch die Betriebskostenvorauszahlung reduziert, und die Ist-Zahlungen des Mieters sind maßgeblich.
- Die genaue Berücksichtigung der Mietminderung kann erst bei der Jahresabrechnung erfolgen, da dann die geschuldeten Betriebskosten des Mieters feststehen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

5. Mietminderung und Betriebskostenabrechnung



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wie die Mietminderung die Betriebskosten beeinflussen kann

- Die Bemessungsgrundlage für die Mietminderung ist die Bruttomiete laut BGH.
- Sogar bei einem Mangel, der nur bestimmte Betriebskosten betrifft, wird die gesamte Miete gemindert.
- Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Pauschalen sind ebenfalls von der Minderung betroffen.
- Bei einer Betriebskostenabrechnung muss die erfolgte Mietminderung berücksichtigt werden, um ein unterlaufenes Minderungsrecht zu vermeiden.
- Die Mietminderung erstreckt sich auch auf die Betriebskosten, und sowohl die Jahresmiete als auch der Abrechnungsbetrag der Betriebskosten sind um die Minderungsquote zu verringern.
- Die endgültige Minderung kann erst anhand der Jahresabrechnung festgestellt werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Nach der BGH-Entscheidung vom 13.4.2011 ergibt sich folgende Lösung:

Vereinbarte monatliche Miete:

Monatliche Nettomiete: 800 EUR

Monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten: 200 EUR

Monatliche Gesamtmiete: 1.000 EUR

Jährliche Gesamtmiete: 12.000 EUR

Vom Mieter im Abrechnungsjahr geschuldete Mieten:

12 × 800 EUR (Nettomiete): 9.600 EUR

Zuzüglich Betriebskosten laut Abrechnung: 2.500 EUR

Geschuldete Jahresbruttomiete (ohne Minderung): 12.100 EUR



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Nach der BGH-Entscheidung vom 13.4.2011 ergibt sich folgende Lösung:

Minderungsrecht des Mieters:

20 % von 12.100 EUR = 2.420 EUR

Geschuldete Jahresbruttomiete (nach Minderung): 9.680 EUR

Monatliche Miete nach Minderung: 806,67 EUR

Vom Mieter tatsächlich geleistete Mieten:

12 × 800 EUR (1.000 EUR : 20 %) = 9.600 EUR

Nachforderung des Vermieters:

9.680 EUR – 9.600 EUR = 80 EUR

(Beispiel angelehnt an: Betriebskosten in der Praxis für Vermieter und Vewralter, Noack/Westner, 9. Auflage)



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Nach der BGH-Entscheidung vom 13.4.2011 ergibt sich folgende Lösung:

Die geltende Rechtsprechung führt dazu, dass Streitigkeiten über Minderungen auch Auswirkungen auf Betriebskostenabrechnungen haben können.

Unter Umständen muss in solchen Fällen ein Gutachten zu Mängeln an der Mietsache eingeholt werden, um die Minderungsquote zu bestimmen, die dann bei der Kürzung des Rechnungsbetrags bei den Betriebskosten berücksichtigt wird.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

6. Einwendungen des Mieters



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung:

- Ausschlussfrist für Einwendungen: 12 Monate nach Zugang der Abrechnung
- Einwendungen nach Ablauf der Frist nur möglich, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat

Beginn der Frist:

- Zugang der Abrechnung beim Mieter oder beim letzten Mieter (bei mehreren Mietern)
- Mieter trägt die Beweislast für rechtzeitigen Zugang
- Unvollständige oder formell unzureichende Abrechnungen setzen Frist nicht in Gang

Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung:

- Neue Abrechnung oder Korrektur durch Vermieter innerhalb der Frist startet neue Einwendungsfrist
- Frist beginnt erneut bei Korrekturen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Inhaltliche Anforderungen an Einwendungen:

- Konkrete Beanstandungen innerhalb der Jahresfrist notwendig
- Allgemeine Äußerungen reichen nicht aus

Mögliche konkrete Mängel:

- Rechenfehler
- Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz
- falscher Umlageschlüssel
- fehlende Umlagefähigkeit
- doppelter Kostenansatz
- fehlerhaft angesetzte Vorauszahlungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wichtige Einwendungen

- Betriebskosten, die nicht vertraglich geschuldet sind, müssen innerhalb der Einwendungsfrist geltend gemacht werden
- Kostenbestandteile, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen, müssen innerhalb von 12 Monaten beanstandet werden
- Fehlende Umlagevereinbarung von Betriebskosten: Einwendungen innerhalb der Einwendungsfrist notwendig

Jährliche Erneuerung der Einwendungen:

Mieter muss Einwendungen jedes Jahr erneut innerhalb der Einwendungsfrist vorbringen, auch wenn sie bereits gegen eine frühere Abrechnung erhoben wurden



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einsichtsrecht des Mieters

- Einsicht umfasst alle Unterlagen, die der Abrechnung zugrunde liegen, auch Verträge wie Vollwartungsverträge oder Hausmeisterverträge
- Anspruch auf Gesamtdarstellung aller erfassten Verbrauchseinheiten pro Einzelheizkörper zur Überprüfung der Kostenverteilung (BGH, Urteil vom 7.2.2018)
- Bei Verweigerung der Einsicht: Mieter kann Nachforderungen aus Heizkostenabrechnung zurückhalten (AG Coesfeld, Urteil vom 21.8.2009)
- Kein Zurückbehaltungsrecht für Eigentumswohnungsmieter, wenn keine Einsicht in Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gewährt wird (BGH, Urteil vom 13.9.2011)



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einsichtsrecht des Mieters

- Vermieter muss Einsicht in Originalunterlagen gewähren, gescannte Belege müssen Original gleichwertig sein (LG Hamburg, Urteil vom 5.12.2003)
- Einsichtnahme in Einzelbelege der Hausverwaltung bei Eigentumswohnungen erlaubt (LG Mannheim, Urteil vom 16.8.1995)
- Fotografieren der Belege während der Einsicht gestattet (AG München, Urteil vom 21.9.2009)
- Möglichkeit zur Hinzuziehung einer Vertrauensperson oder eines Dritten zur Einsichtnahme (BGH, Urteil vom 8.3.2006)
- Ort der Einsichtnahme: Normalerweise am Sitz des Vermieters, außer wenn Vermieter am gleichen Ort wie die Mietwohnung wohnt, dann dort (AG Langenfeld, Urteil vom 7.3.1996)



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was geschieht wenn der Vermieter bzw. Verwalter keine Einsicht gewährt?

- Vermieter verweigert Einsicht: Mieter hat Zurückbehaltungsrecht für Nachforderungen und laufende Betriebskostenvorauszahlungen (BGH, Urteil vom 8.3.2006, VIII ZR 78/05)
- Einsichtnahme ist Voraussetzung für substantiiertes Bestreiten einzelner Betriebskostenpositionen (AG Oldenburg, Urteil vom 31.3.2004)
- Mieter kann Einsicht auch beim Belegeaussteller verlangen, wenn Vermieter verweigert (AG Weißwasser, Urteil vom 29.4.2008)
- Bei fehlender Einsicht trotz Abrechnung: Mieter kann Rückzahlung der Vorauszahlungen verlangen (LG Landau, Urteil vom 11.1.2010)



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was geschieht wenn der Vermieter bzw. Verwalter keine Einsicht gewährt?

- Verspätete Vorlage der Belege: Keine Verfristung, wenn formell ordnungsgemäße Abrechnung innerhalb der Jahresfrist erfolgt (BGH, Urteil vom 9.3.2005)
- Unsubstantiierte Behauptungen über fehlende Einsicht werden nicht berücksichtigt (LG Berlin, Urteil vom 16.2.2010)
- Mieter, der Angebot zur Belegübersendung nicht annimmt, wird behandelt, als hätte er Einsicht gehabt (AG Aachen, Urteil vom 10.8.2004)
- Ausschlussfrist gilt nicht für Rückforderungsansprüche des Mieters bei überzahlten Betriebskosten, Verjährung nach drei Jahren (BGH)



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

7. Verjährung der Ansprüche des Vermieters



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was gilt es bzgl. der Verjährung der Ansprüche des Vermieters zu berücksichtigen?

- Zahlung von Betriebskostenpauschalen und Salden aus Abrechnungen: Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB).
- Ausschlussfrist für Abrechnungserstellung: Vermieter muss Betriebskostenabrechnung bis spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen (§ 556 Abs. 3 BGB).
- Verjährung des Nachzahlungsanspruchs nach drei Jahren, beginnt jedoch erst nach Vorlage formell ordnungsgemäßer Abrechnung und Kenntnis des Vermieters von anspruchsbegründenden Umständen.
- Unterscheidung zwischen Anspruch auf Abrechnungserstellung (Ausschlussfrist) und Anspruch aus der Abrechnung (dreijährige Verjährungsfrist) ratsam.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betriebskostenvorauszahlungen:

- Vermieteranspruch auf Zahlung der Abschlagsleistungen besteht bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- Nach Erstellung der Abrechnung (Abrechnungsreife) können rückständige Abschlagszahlungen nicht mehr geltend gemacht werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile