

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

17. September 2024

Betriebskosten Wohnraum, Teil 1

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kurzvita der Dozentin Ute Missal

- Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft (IHK)
- Mitglied des Prüfungsausschusses Zertifizierter Verwalter (IHK)
- Ausbildereignungsprüfung (IHK)
- Mehr als 25 Jahre Eigentümerin/Geschäftsführerin einer mittelständischen Hausverwaltung (WEG/Mietverwaltung) mit mehreren Mitarbeitern
- Selbständige Dozentin in den Bereichen u.a. WEG, Mietverwaltung Wohnungen und Gewerbe, Betriebskosten, allgemeine Verkehrssicherungspflichten.
- Beratung/Buchen/Erstellung von WEG,- und Betriebskostenabrechnungen.
- Aufbau und Unterstützung in der Durchführung von Objektverwaltungen,
- Unternehmensberatung - Start-up-Unternehmen
- Autorin Buch: „Crashkurs Mietverwaltung“ 5. Auflage Haufe-Verlag

Umlegbare Betriebskosten gem. § 556 BGB

- Näher bezeichnet in § 2 der BetrKV ab 01.01.2004
- Vor 01.01.2004 = Anlage 3 zu § 27 der 2. BV
- Vollwartungsvertrag – nicht zulässig (./. Instandhaltungskosten)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vier Voraussetzungen sind zu erfüllen

- Fallen Kosten laufend an?
- Sind sie gesetzlich zulässig?
- Tatsächlich im Mietvertrag geregelt?
- Tatsächlich angefallen?
- (eventuell Kosten zum Schutz der Gesundheit der Mieter)

Umlegbare Betriebskosten

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Aufzugskosten
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Die Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Gemeinschaftsantenne und Kabelanschluss
- Kosten des Betriebes gemeinsamer Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Nicht umlegbare Betriebskosten

- Abrechnungskosten, außer für Heizung und Wasser
- Bankgebühren
- Erbbauzinsen
- Finanzierungskosten
- Kosten des Rechtsschutzes
- Umlageausfallwagnis – **außer im sozialen Wohnungsbau**
- Verwaltergebühren
- Zahlungen in eine Instandhaltungsrücklage

Unmittelbare Mehrleistungen

Betriebskosten sind nicht ansatzfähig, wenn sie üblicherweise von dem Mieter unmittelbar getragen werden (z.B. Müllsäcke, Schornsteinfegerkosten).

Mieter wurde nur eine Betriebsmöglichkeit zur Verfügung gestellt, muss für Betriebsmittel aber selber sorgen und schließt Verträge selber ab (Wasser).



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Eigenleistung des Eigentümers

Preisgebundener Wohnraum

- Ausnahme – eigene Sach- und Arbeitsleistungen ansetzen
- Betriebskosten müssen gespart werden
- Höchstens in der Höhe wie Kosten von Dritten (Fachfirmen)
- Ist jedoch ohne Umsatzsteuer abzurechnen.

Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum

- Möglich
- Zur Sicherheit: Ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag, Verweisung auf die BetrKV, Anlehnung an preisgebundenen Wohnraum



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kosten des Grundstücks

Verwaltungskosten

- Kosten des Vermieters für Selbstablesung Wasserzähler können abgerechnet werden

Nicht jedoch Kosten für:

- Büroausstattung
- Personal
- Aufwand für Kostenerstellung masch. Wascheinrichtung



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- **Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten**

1. Instandhaltungskosten

- Sind Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen.
- Nur in den Fällen der in der Betriebskostenverordnung zugelassenen Fällen umlagefähig, z.B. Wartung Heizmessgeräte, Wassermengenregler)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

2. Instandsetzungskosten

- Sind Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung.
- Sind grundsätzlich nicht umlagefähig
- Wenn Aufwendungen mit Betriebskosten zusammentreffen, ist entsprechender Kostenanteil herauszurechnen/ zu schätzen (Vollwartungsvertrag, Hausmeisterkosten)

Leasingkosten / Mietkosten

Sind nur in den in der Betriebskostenverordnung genannten Fällen
ansatzfähig (Wasserzähler, Wärmemengenzähler)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vereinbarungserfordernis

- Grundsatz der Vertragsautonomie gem. § 556 BGB
- Nettokaltmiete = Entgelt für reine Überlassung des Mietobjekte
- Bruttokaltmiete = Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten
- Bruttomiete = Gesamtmiete



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vereinbarung einer Nettokaltmiete

- Alle anfallenden Betriebskosten müssen als umlagefähig vereinbart sein.
- 2 Vereinbarungen : 1 x Zahlung der Betriebskosten,
1 x Vorauszahlung der Betriebskosten
- **Vereinbarung: Mieter trägt alle Nebenkosten reicht nicht !**
- **Gilt auch für „sämtliche“ Nebenkosten, z.B., etc, u.a., usw**
- Eindeutig und unmissverständlich anzugeben
- Nichtausfüllung des Vertrages – keine konkludente Umlegung
- „Städtische Gebühren“ – nur Kanal, Müll, nicht jedoch Grundsteuer
- Beiträge für neue Sach- und Haftpflichtversicherung möglich, wenn im Vertrag die Umlage von Versicherungskosten angegeben ist.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vereinbarung einer Nettokaltmiete

Vereinbarung einer Nettokaltmiete

- Neue Betriebskosten dürfen erst nach der erstmaligen Geltendmachung umgelegt werden. Gilt jedoch nicht, wenn Vertrag Mehrbelastungsklausel enthält.
- Fallen Kosten in einem vorgedruckten MV am Tag des Abschlusses nicht an – Zusatz: zur Zeit monatlich € 0,00

Vorauszahlung bei Nettokaltmiete

- Vorauszahlungen in angemessener Höhe
- Was fällt an Betriebskosten an, welche Kosten sind zu erwarten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mehrbelastungsklausel häufig anzutreffen:

„Soweit zulässig, ist der Vermieter bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten gem. § 2 der 2. BV berechtigt durch schriftliche Erklärung, die Grund und Berechnung enthält, die jährlich entstehenden Mehrbelastungen auf die beteiligten Mieter im Verhältnis der Wohnfläche in qm umzulegen. Die Zahlung der Umlage hat monatlich mit der Miete im voraus zu erfolgen“.

⇒ Klausel entspricht § 560 Abs 1,2 BGB, ist daher nicht zu beanstanden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Umlageverfahren

- Erhöhung erfolgt durch Textform (§ 126 BGB)
- Einseitige Willenserklärung
- Von allen Vermietern an alle Mieter abgeben
- Vollmachtsklauseln, mit denen sich Mieter gegenseitig zur Annahme von Erklärungen für und gegen jeden Mitmieter bevollmächtigen, sind unwirksam
- Empfangsvollmachten sind jedoch möglich
- Gem. § 560, Abs. 1, Satz 2 BGB muss Grund der Umlage bezeichnet und erläutert sein. Alte/neue Kosten gegenüberstellen.
- Zweck der Bestimmung muss offensichtlich sein, ohne Belegeinsicht und Prüfung

Fälligkeit der Umlage

- Mieter schuldet Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat

Die einzelnen Umlageschlüssel

Umlage nach Quadratmetern

- Üblicher Umlageschlüssel. § 20 NMV geht grundsätzlich von Quadratmeterumlage aus, sofern nichts anderes vereinbart.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Umlage

nach Kopfzahl

- Veraltet
- Ständiges Nachprüfen der tatsächlichen Anzahl der Bewohner
- Zusätzlicher Verwaltungsaufwand bei Zwischenablesung
- Unterschiedliches Verbrauchsverhalten einzelner Bewohner

nach Miteigentumsanteilen

- Sinnvoll, muss jedoch vereinbart sein (MV), wenn Verbrauch jedoch erfasst wird, muss dieser in Abrechnung angegeben werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Personenmonate

Formel:
$$\frac{\text{Personenzahl} \times \text{Tage der Nutzung}}{30 \text{ Tage}} = \text{Personenmonate}$$

Merke: Es wird immer mit 30 Tagen gerechnet (auch wenn z. B. der Januar 31 Tage hat. **Kinder werden wie Erwachsene behandelt.**

Beispiel: Vom 15.03. bis 31.03. sind es effektiv 16 Tage, aber nach dieser Formel nur 15 Tage (bei einer Person) = ½ Monat



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Änderung und Umlegung des Umlageschlüssels

- Kann vom Mieter verlangt werden, wenn Schlüssel grob unbillig ist.
- Änderung nur für Zukunft
- Mieter muss auch dann Nebenkosten tragen, wenn er nicht dauernd anwesend ist.
- Vereinbarte Umlegung nach Personen gilt auch dann, wenn Kosten z.B. für die Abgaswegeüberprüfung für die einzelnen Mieter exakt feststeht.
- Auch bei stark schwankenden Personenzahlen in der einzelnen Belegung ist eine Umlegung nach Flächen nicht zu beanstanden.
- Keine Umlegung nach Wohneinheiten bei deutlich unterschiedlichen Größen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Begriffsbestimmungen

- Leistungsprinzip
 - Nachdem Leistungsprinzip kommt es darauf an, welchem Zeitraum Kosten zuzuordnen sind;
 - Leistungsprinzip = Kosten, die für den Abrechnungszeitraum angefallen sind.
- Abflussprinzip
 - Nach dem Abflussprinzip wird darauf abgestellt, wann der Vermieter die Kosten bezahlt hat;
 - Abflussprinzip = Kosten, die in dem Abrechnungszeitraum angefallen sind.
- **Gesetzlich ist weder das eine noch das andere Prinzip vorgeschrieben.**



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Abrechnung der Betriebskosten

Allgemein:

- Nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes muss der Vermieter die Abrechnung innerhalb eines Jahres erstellen.
- Muss für juristischen Laien nachvollziehbar sein
- Andererseits muss sich Mieter sachkundig machen und sich in die Berechnungsunterlagen einarbeiten.
- Anschaffung eines Taschenrechners kann zugemutet werden.

Preisfreier Wohnraum

Unterläuft einem Vermieter zu Lasten des Mieters ein Fehler und bemerkt dieser ihn nicht und zahlt vorbehaltlos eine evtl. Nachzahlung, so besteht kein Rückforderungsanspruch.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Auskunftsansprüche

- Einsicht in Originalbelege, Überlassung von Kopien – Verjährung 3 Jahre, beginnend ab Kenntnis der den Ansprüchen begründenden Umständen oder grobe Fahrlässigkeit.

Vorgehen bei fehlerhafter Abrechnung

- Vermieter muss darlegen, dass Abrechnung fehlerfrei ist.
- Verweigert er Einsichtsrecht, kein Anspruch auf Nachzahlung.
- Pauschales Bestreiten ohne Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege reicht nicht.
- Anspruch auf Kopien nur bei großer Entfernung.
- Vergütung Kopie: ab 0,30 Cent pro Kopie + Porto.
- Fehlerhafte Abrechnung – Korrektur erforderlich, Nachzahlung kann abgelehnt werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Ggfls. Vorwegabzug bei gemischten Objekten nötig (z. B. Grundsteuer)
- Ggfls. Mieterwechsel (nicht volle 365 Tage ansetzen, Zwischenablesung)
- Sonstige Betriebskosten müssen im Mietvertrag vereinbart werden (z. B. Wartung von Feuerlöschern)
- Mieter die Möglichkeit geben, in die Originalbelege einzusehen
- Neben der Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter eine Bescheinigung nach § 35a EStG zu erstellen.

Checkliste 1

Was muss die Abrechnung beinhalten, bzw. was ist bei der Erstellung der Abrechnung zu beachten?

- Abrechnungszeitraum (muss nicht das Kalenderjahr sein, kann auch z. B. 01.05. bis 30.04 sein)
- Form: schriftlich
- Bezeichnung der Wohnung
- Bezeichnung des Mieters
- Gesamtkosten jeder Position
- Verteilerschlüssel für jede Position
- Kostenanteil, den der Mieter zu tragen hat
- Vorauszahlungen
- Nachzahlung/ Erstattung
- Neuer Vorauszahlungsbetrag
- Erstellungsfrist (12 Monate⁹; § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Checkliste 2

- o Betriebskostenvorauszahlungen für das Abrechnungsjahr überprüft?
- o Auflistung für die umlegbaren Ausgabepositionen erfolgt?
- o Vereinbarte Verteilerschlüssel überprüft?
- o Aufstellung der Gesamtkosten erfolgt?
- o Abstimmung mit den Ausgabebelegen erfolgt?
- o Verteilung der Kosten auf die einzelnen Einheiten durchgeführt?
- o Kontrolle der Kostenverteilung durch eine zweite Person?
- o Betriebskostenabrechnung fertig gestellt?
- o Versand der BK-Abrechnung mit Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung an die Mieter am?
- o Termin für Belegeinsichtnahme am?
- o Sollstellung der Abrechnungssalden in der Buchhaltung erfolgt?
- o Auswertung der Betriebskosten?
- o Gesamtzusammenstellung der BK-Abrechnungen für den Eigentümer?
- o Abrechnungssaldo ausgeglichen am?
- o Mieterrückfragen?



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Interessante Gerichtsurteile aus dem Bereich der Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Kosten für regelmäßige Mülltrennung und Nachsortierung ist umlagefähig!!! BGH-Urteil 05.10.2022 VIII ZR 117/21
- Ist der Wärmezähler einer Wohnung defekt, so kann der Vermieter anhand des Verbrauches einer anderen vergleichbaren Wohnung den Verbrauch schätzen. Achtung: Die Wohnung kann in einem anderen Gebäude liegen. BGH 27.10.2021 VIII ZR 264/19
- „Sonstige Betriebskosten“ können in der Abrechnung nur dann zusammengefasst werden, wenn diese eng zusammen gehören. Sonst sind diese Einzeln aufzuschlüsseln. BGH 06.07.2021 VIII ZR 371/19

Zusammenfassung der Betriebskostenposition „Versicherung“ BGH-Urteil vom 16.09.2009, AZ. VIII ZR 346/08

Vermieter kann unter Betriebskostenposition „Versicherung“ alle
Versicherungsbeiträge zusammenfassen, sofern umlegbar



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Konkludentes Verhalten des Mieters - BGH-Urteil VIII ZR 146/03

Zahlt der Mieter jahrelang bestimmte Betriebskosten, obwohl er dazu nicht verpflichtet ist, so kann auf diese Weise die Umlagenvereinbarung erweitert werden. Der Mieter ist dann auch in Zukunft zur Zahlung dieser Betriebskosten verpflichtet.

Hin-und Herblättern in der Betriebskostenabrechnung – BGH VIII ZR 3/17

Die Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb fehlerhaft, wenn der Mieter hin-und herblättern muss, um auf mehrere Seiten verteilte Rechenschritte nachvollziehen zu können.

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