

Ausbildungsbuch

Betriebskosten- abrechnung

für Wohnungen und Gewerbeobjekte
mit Übungen, Beispielen, Lösungen
Wunschleistung: Online-Prüfung mit IMI-Zertifikat

von
Reinhold Pachowsky

1. Auflage 2016

© 2016 dlpVerlag edition house Nürnberg
Texte aus einem früher *staatlich* geprüften Immobilien-
Fernlehrgang des IMI Immobilien Instituts (IMI)
Text und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt!
Das Buch ist bei VG Wort (ä hn l. GEMA) registriert. Jede
Nicht-private Nutzung (z.B. Unterricht, Seminar, Prüfung)
etc. bedarf einer Lizenz.

www.dlpverlag.de ISBN 9783938983485



Hinweis: Das Buch ist für die private Verwendung urheberrechtlich frei.

Akademien, Dozenten, Firmen usw., die auf der Basis dieses Buchs einen „begleitenden Unterricht“ (z.B. Training mit einer Hausverwaltungssoftware) vornehmen möchten, sind herzlich willkommen.

Sie benötigen allerdings aufgrund des Urheberrechts eine Urheberrecht-**Lizenz** hierfür, die gemäß Tarif der VG Wort (ähnlich wie Gema) z.Zt. 49 Euro plus 7% MwSt. *pro Veranstaltung* (Stand 2016) beträgt. Dafür wird Ihr Unterricht legal und Sie vermeiden eine kostenpflichtige Abmahnung. Achten Sie bitte auf unsere Sonderkonditionen. Mehr Infos und Lizenz unter www.imi-immobilien-Institut.de

Inhalte:

	Seite
Einführung und Lerntipps	13
Lektion 1 Mietrecht und Betriebskosten	17
Lektion 2 Haustechnik und Außenanlagen	51
Lektion 3 Die Heizkostenabrechnung	89
Lektion 4 Verbuchung der Betriebskosten	153
Lektion 5 Abschlussbuchungen zur Betriebskostenabrechnung	197
Lektion 6 Fachgerechte Betriebskostenabrechnung	227
Lektion 7 Gewerbliches Mietrecht, Mietflächen	253
Lektion 8 Betriebskostenmanagement	287
Lektion 9 Beschwerdemanagement	313
Lösungen zu den Übungsfragen	341
BGB und Betriebskostenverordnung	353
Online-Prüfung mit Zertifikat, Gutachter werden?	363
Stichwörter	365

Inhalte im Detail

Lektion 1

Mietrecht und Betriebskosten

	Seite
Einleitung	21
1. Das Wohnraummietrecht	21
1.1 Die Mietpreisgestaltung	22
1.2 Die Bewirtschaftungskosten	25
2. Die umlagefähigen Betriebskosten	26
3. Vorauszahlungen oder Pauschale	29
4. Der Mietvertrag	30
4.1 Vertragsparteien und Schriftform	32
4.2 Formulärmäßiger Mietvertrag	32
4.3 Wohnfläche und beheizbare Fläche	34
5. Zusammenspiel von Recht und Vertrag	39
6. Betriebskosten im Detail	41
7. Grundsätze der Betriebskostenabrechnung	48

Lektion 2

Haustechnik und Außenanlagen

Einleitung	55
1. Die Haustechnik	55
1.1 Die Aufzugsanlage	56
1.2 Tiefgaragenentlüftung	57
1.3 Wassertechnische Anlagen	58
1.4 Abwassertechnische Anlagen	59

1.5 Elektrotechnische Anlagen	61
2. Versorgungstechnik und Wartungsintervalle	64
2.1 Die Hebeanlage nach DIN 1986	64
2.2 Die Heizungsverteilung	65
2.3 Druckhalteanlage und Heizwasserentgaser	65
2.4 Wärmetauscher	66
2.5 Fernwärme-Übergabestation	66
2.6 Warmwasserbereiter	67
2.7 Warmwasser-Zirkulationssystem	67
2.8 Legionelleprüfung	68
2.9 Neues Eichgesetz	71
2.10 Rauchwarnmelder	72
2.11 Kaltwasserverteilung	73
2.12 Wasser-Enthärtungsanlage	73
3. Pflege der Außenanlagen	74
4. Hausmeisterkosten	77
Anlagen: Checklisten	73

Lektion 3

Die Heizkostenabrechnung

Einleitung	93
1. Die rechtliche Basis	94
1.1 Die Erfassungspflicht, Ausstattungspflicht	97
1.2 Eichpflichtige Geräte	100
1.3 Nicht eichpflichtige Geräte	102
1.3.1 Heizkostenverteiler	103

1.3.2 Elektronische Heizkostenverteiler	105
1.4 Verbrauchsabhängige Kostenverteilung	106
1.5 Verteilung der Wärmekosten	113
1.6 Kosten für Warmwasser	116
1.7 Wärme und Warmwasser bei verb. Anlagen	118
1.8 Sonderfälle	121
1.9 Nutzer- und Mieterwechsel	123
1.10 Höchstverteilerschlüssel	124
1.11 Ausnahmen	125
1.12 Das Kürzungsrecht des Mieters	128
2. Plausibilität von Heizkostenabrechnungen	129
3. Probleme bei Heizkostenabrechnungen	133
3.1 Skalierung, Bewertung der Heizkostenverteiler	133
3.2 Unrichtige Verteilerschlüssel	135
3.3 Ablesefehler	135
3.4 Überhöhte Verbrauchsanteile	135
3.5 Unrichtige Brennstoffkosten	137
3.6 Zulässige Betriebskosten	140
3.7 Unzureichende Umlageschlüssel	141
4. Praktische Durchführung der Heizkostenabrechnung	143
4.1 Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte	143
4.2 Auswerten und Kontrollieren der Angaben	145
4.3 Verbrauchsschätzungen	146
4.4 Eingabe zur Heizkostenabrechnung	148
4.5 Überprüfen der Heizkostenabrechnungen	150

Lektion 4

Verbuchung der Betriebskosten

Einleitung	157
1. Begriffe und erste Schritte	157
2. Die DBB Differenzierte Balance-Buchhaltung	161
3. Gesetzliche allgemeine Grundsätze	164
4. Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung	166
4.1 Der absolute Belegzwang	167
4.2 Aufbewahrung der Belege	169
4.3 Der Zahlungsverkehr	171
4.4 Das Zufluss-, Abflussprinzip u. Leistungsprinzip	172
5. Kontenarten und Kontenplan	174
5.1 Kontenrahmen und Kontenplan	177
Muster-Kontenrahmen	179
5.2 Erste Buchungen auf Bestandskonten	181
5.3 Fortlaufende einfache Buchungen	182
5.4 Komplexe Konten, differenzierende Buchungen	184
5.5 Erweiteter Kontenrahmen – Unterkonten	184
5.6 Mieterwechsel	185
5.7 Direktkosten	186
6. Verbuchung von haushaltsnahen Dienstleistungen	187
6.1 Die rechtlichen Grundsätze für die Verbuchung	187
6.2 Unterscheidung zwischen Eigentümer und Mieter	189
6.3 Bescheinigung des Verwalters	189
6.4 Umsetzung in die Praxis der Buchführung	190

Lektion 5

Abschlussbuchungen zur Betriebskostenabrechnung

Einleitung	201
Vorbereitungsbuchungen zum Jahresabschluss	201
1. Die Kassenabrechnung	202
2. Die Kostenkontrolle	204
3. Differenzierende Buchungen auf Bestandskonten	205
4. Kostensplitting bei Wasser und Abwasser	206
5. Zählerstände, Verbrauch und Kostensplitting	207
6. Verbuchung von offenen Rechnungen	219
7. Tiefgaragen	220
8. Verbuchung der Mehrwertsteuer	220
9. Guthaben und Nachzahlungen	222

Lektion 6

Die fachgerechte Betriebskostenabrechnung

Einleitung	231
1. Umlageschlüssel, Nutzergruppen und Abrechnungskreise	231
2. Abrechnung von Verbrauchskosten	237
3. Überprüfen der Betriebskostenabrechnung	238
4. Checkliste für die Betriebskostenabrechnung	239
5. Versand der Betriebskostenabrechnung	240
6. Betriebskostenabrechnung u. mögliche Folgen	242
6.1 Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	242
6.2 Zahlungsfristen und Mahnverfahren	243
6.3 Einwendungen des Mieters	244

6.3.1 Einsichtnahme in die Belege	244
6.3.2 Pflichten des Vermieters im Fall eines Einwandes	245
6.4 Der Mieterverein	246
7. Fehlerquellen und wichtige Einzelfälle	

Lektion 7

Gewerbliches Mietrecht, Mietflächen und Kostenumlage

Einleitung	257
1. Grundsätzliches	258
2. Die Vertragsparteien	259
3. Die Mietfläche	264
3.1 Die DIN 277	265
3.2 Die gif-Flächen	267
4. Die Vertragslaufzeit	271
5. Die Mietpreisgestaltung	271
6. Mietpreisgestaltung und umzulegende Kosten	278
7. Die Mehrwertsteuroption	280
8. Abdingbare Rechte	283
9. Praktische Umsetzung des Mietvertrages	285

Lektion 8

Betriebskostenmanagement

Mögliche Energie- und Kosteneinsparungen

Einleitung	291
1. Energieeinsparungen	291
2. Analyse der Kosten von Einsparpotentialen	293
Analyse von Scheinleistungen	294
Alternativlösungen untersuchen	295
Die Wassergebühren	296
Der Strom	297
Die Wärmelieferung	298
Der Hausmeister	299
Die Müllentsorgung	300
Die Reinigungskosten	300
Wartungsmaßnahmen	301
Plausibilitätsprüfung	302
3. Umsetzung der Schwachstellenanalyse	303
4. Grundzüge eines Energiemanagements	304
5. Das Grobkonzept	306
5.1 Istaufnahme Strom	307
5.2 Istaufnahme Wärme	307
5.3 Istaufnahme raumtechnische Anlagen	307
5.4 Der Wasserverbrauch	309
5.5 Das Resüme	310
6. Ausblick: Betriebskostenmanagement	310

Lektion 9

Beschwerdemanagement

Einleitung	317
1. Die Wohnung ist ein sensibles Gut	317
2. Die Kundenorientierung	319
3. Bedürfnisse und Wünsche	320
4. Qualität der Dienstleistung	322
5. Umgang mit Beschwerden und Reklamationen	325
6. Managementkriterien	326
7. Beschwerdemanagement	328
8. Kunden am Telefon	333
9. Briefe an Kunden	335
9.1 Die Standpunktformel	335
9.2 Die 3-Satz-Methode	336
10. Verhandlungen im Büro	338
Lösungen zu den Übungsfragen	341
BGB und Betriebskostenverordnung	353
Online-Prüfung mit Zertifikat, Gutachter werden?	363
Stichwörter	365

Einführung

Jedes Jahr im November beginnen, wenn das Kalenderjahr das Wirtschaftsjahr ist, die Vorbereitungen für die *jährliche und gesetzlich vorgeschriebene Betriebskostenabrechnung* des sich dem Ende neigenden Jahres.

Das schaffen Sie nicht im November?

Nach diesem Ausbildungsbuch werden Sie es locker schaffen, denn zum Beispiel die rechtzeitigen Zählerablesungen zum Jahresende können Sie später nicht mehr nachholen, Sie können dann nur noch „Annahmen“ treffen und damit sind die Betriebskostenabrechnungen schon nicht mehr perfekt. Aber das ist nur ein kleiner Fehler im Verhältnis zu dem, was sonst noch alles nicht richtig sein kann.

Der Deutsche Mieterverein sagt, dass 50% aller Betriebskostenabrechnungen falsch sind. Der Autor sagt dazu: „Vielen Dank für die Freundlichkeit, lieber Mieterverein, denn ich schätze die Quote wesentlich höher ein“.

Dieses Ausbildungsbuch soll dabei helfen, die Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Zukunft „perfekt“ richtig hinzubekommen.

Organisatorisch und verantwortungsmäßig sind Sie als „Betriebskostenabrechner“ dem Immobilieneigentümer verantwortlich. Dieser kann eine Privatperson oder eine Gesellschaft sein. Diese haben oft eine Verwaltung und in dieser Verwaltung – oder für diese Verwaltung – führen Sie die Betriebskostenabrechnungen für Wohnungen und Gewerbeobjekte durch und werden dafür bezahlt.

Die meisten Betriebskostenabrechnungen werden nach meiner Kenntnis unter Zeitdruck erstellt und damit ist das Fehlerrisiko sehr groß. Über Betriebskosten wird auch vor Gericht am meisten gestritten! Der „Teufel steckt nämlich im Detail“, denn man muss folgende Bereiche „unter einen Hut“ bringen:

- * Das Mietrecht und die Betriebskostenverordnung bzw.
- * die nach Gesetz umlagefähigen Betriebskosten
- * die Vereinbarungen im Mietvertrag
- * die Besonderheiten eines jeden Verwaltungsobjekts
- * die dazu richtige Buchhaltung mit dem richtigen Kostensplitting
- * die rechtlich-formalen Anforderungen an die Abrechnung.

Es ist somit sehr viel zu tun und es darf nichts vergessen werden, wenn man den Beweis und das Image einer „ordnungsgemäßen Abrechnung“ erreichen will.

In diesem Buch gehe ich an das Thema systematisch und logisch heran. Man muss eigentlich nicht viel pauken, sondern ganz bestimmte Schritte in der richtigen Reihenfolge tun. Das Buch ist somit eigentlich ein *Übungsbuch* und ich gehe davon aus, dass Sie Zugang zu einer geeigneten *Hausverwaltungs-Software* haben (Buchhaltung und Abrechnung per Hand wäre nun wirklich nicht mehr zeitgemäß), an der Sie die jeweiligen Schritte direkt nachvollziehen können.

Onlineprüfung ablegen und Zertifikat erhalten

Haben Sie dann nach einiger Zeit die ersten richtigen Abrechnungen erstellt, können Sie gerne eine extra Onlineprüfung ablegen und ein Zertifikat des IMI

Immobilien Instituts zur „Betriebskostenfachkraft“ erhalten. Dieses Zertifikat dient als Beleg für Ihre besonderen Fachkenntnisse auf diesem Gebiet für diesen gefragten Job.

Und dieses Zertifikat könnte auch die Basis sein für den nächsten Karrieresprung:

Betriebskosten-Gutachter werden

Und es gibt, vor allem für beruflich erfahrene Personen, eine gute Chance, „Gutachter/-in für Betriebskostenabrechnungen“ zu werden, d.h. Sie überprüfen, gegen gute Bezahlung, andere Betriebskostenabrechnungen auf Richtigkeit.

Solche Gutachter m/w sind nämlich rar! Vor allem Anwälte und Gerichte suchen sie dringend. Mehr dazu auf Seite 364.

Lerntipps

Sofern Sie also die Themen ernst nehmen und die Materie wirklich erlernen möchten, kommen Sie um ein „richtiges“ Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum. Damit es gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

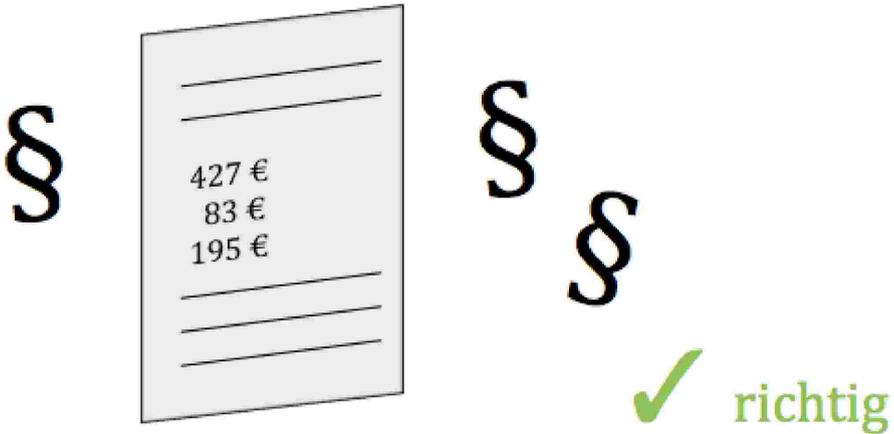
- * Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- * Zur für Sie richtigen Zeit lernen (morgens, mittags, abends)
- * Wichtiges laut lesen
- * Wichtiges selbst aufschreiben z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- * Legen Sie Ihr *eigenes* **Betriebskosten-Lexikon an!**
- * Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen

* Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein Fachwissen verfügen, das Sie in die Lage versetzt, „perfekte“ Betriebskostenabrechnungen zu erstellen und fundierte Auskünfte geben zu können. Gute Chancen für ein gutes Einkommen.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!

Reinhold Pachowsky



Lektion 1
Mietrecht - Betriebskosten

Lektion 1

Mietrecht und Betriebskosten

Inhalte

	Seite
Einleitung	21
1. Das Wohnraummietrecht	21
1.1 Die Mietpreisgestaltung	22
1.2 Die Bewirtschaftungskosten	25
2. Die umlagefähigen Betriebskosten	26
3. Vorauszahlungen oder Pauschale	29
4. Der Mietvertrag	30
4.1 Vertragsparteien und Schriftform	32
4.2 Formularmäßiger Mietvertrag	32
4.3 Wohnfläche und beheizbare Fläche	34
5. Zusammenspiel von Recht und Vertrag	39
6. Betriebskosten im Detail	41
7. Grundsätze der Betriebskostenabrechnung	48

Einleitung

Um Betriebskosten richtig erfassen und abrechnen sowie angemessene Vorauszahlung ansetzen zu können ist es wichtig, diese Kosten als **einen Teil des Mietrechts** zu verstehen. Sie werden also rechtlich nicht isoliert betrachtet, auch wenn die Betriebskosten, oft auch „Nebenkosten“ genannt, bei vielen Vermietern „getrennt“ angesetzt und als separate Einheit abgerechnet werden. Die umlagefähigen Betriebskosten als „eigene Kosteneinheit“ separat von der Nettomiete anzusehen, ist möglich, wenn es mietvertraglich *strikt* so geregelt ist. Dies ist aber in der Praxis oft nicht der Fall oder die Umsetzung erfolgt nicht exakt.

Sie sehen schon: Man muss sich mit dem Mietrecht auskennen und deshalb beginnen wir nun mit dem Wohnraummietrecht. Danach folgt der Mietvertrag, natürlich speziell mit Blick auf die Betriebskosten und den dazu notwendigen Voraussetzungen.

1. Das Wohnraummietrecht

Das Mietrecht ist, soweit es unser Thema betrifft, im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Das BGB geht im Regelfall von folgender Konstellation aus: **Grundstück und Gebäude sind eine Wirtschaftseinheit.**

Merke:

Betriebskosten müssen also immer pro Wirtschaftseinheit erfasst und abgerechnet werden.

Auch mehrere Grundstücke können eine Wirtschaftseinheit sein, sofern sie einem (oder mehreren) im Grundbuch eingetragenen Eigentümer gehören und die Gebäude miteinander errichtet wurden. Dieser Eigentümer kann natürlich auch eine Gesellschaft oder Genossenschaft sein. Er/sie stellt aus seinem/ihrem Besitz Mieträume zur Verfügung. Als Gegenleistung für dieses Engagement hat der Mieter eine Miete zu bezahlen:

*„Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren.(...) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten.“
Grundlage: § 535 BGB*

Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Die Miete ist eine so genannte Bringschuld, d.h. sie muss vom Mieter selbstständig erbracht/gebracht werden, ohne dass es einer „Rechnung“, Mahnung oder Aufforderung bedarf. „Die Miete“ ist nach den Vorschriften des BGB am **3. Werktag eines Monats** fällig, d.h. vom Mieter unaufgefordert zu erbringen (§ 556 b BGB). Dazu gehören auch die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß Mietvertrag.

Genau anders herum ist es bei den Betriebskosten-Nachzahlungen. Diese werden nur fällig, wenn es vorher eine Ab-Rechnung und eine Zahlungsaufforderung („zahlen Sie bitte diese Nachzahlung bis zum auf das Konto ein“) gegeben hat.

1.1 Die Mietpreisgestaltung

„Die Miete“ gliedert sich für den Fachmann in:

- * *Nettokalt-Miete* oder

- * *Teilklausiv-Miete* oder

- * *Brutto-Miete (Warmmiete)*.

Diese Gliederung ist für die Betriebskosten von besonderer Bedeutung.

* Die Nettokalt-Miete

Hier handelt es sich um eine Miete *zuzüglich* Betriebs- und Heizkosten. Sie ist heute die übliche Form der Mietpreisgestaltung. Die Standard-Richtpreisgestaltung für eine Nettokalt-Miete sieht wie folgt aus:

Standard-Mietpreisgestaltung:

Nettokalt-Miete	€
+ Betriebskosten-Vorauszahlung	€
+ Heizkosten-Vorauszahlung	<u>€</u>
Gesamtmiete	€ =====

Diese Mietpreisgestaltung bedeutet, dass es eine „Basis-Miete“ gibt, zu der die Betriebskosten sowie auch die Heizkosten *hinzugerechnet* werden. Weitere Einzelheiten folgen.

* Die Teilklausiv-Miete

Sie besteht aus einer Miete, in der bestimmte Betriebskosten bereits enthalten sind, während andere, genau definierte Betriebskosten (z.B. Wassergeld, Heizung) noch

hinzugerechnet werden. Diese Variante wird oft bei Privatvermietern gewählt.

Beispiel:

Grundmiete/Teilklausivmiete	€ 500,00
zuzüglich Wassergeld	<u>€ 30,00</u>
= Gesamtmiete	€ 530,00.

Bei diesem Beispiel sind mietrechtlich alle Betriebskosten, ausgenommen Wasser, in der sog. Grundmiete enthalten.

Bei diesem Beispiel darf und muss dann auch *nur* Wasser abgerechnet werden.

Merke:

Jede Betriebskostenart kann auf diese zulässige Weise aus der Grundmiete/Teilklausivmiete herausgenommen sein.

*** Die Bruttomiete**

Sie wird auch „Warmmiete“ genannt, denn hier sind *sämtliche* Betriebskosten (ohne Abrechnung) **enthalten**.

Beispiel:

Die Miete beträgt € 500,00.

Sonst ist nichts weiter genannt, das heißt: Alle Kosten sind mietrechtlich in dieser Miete enthalten. Diese Miete ist also eine Pauschalzahlung.

Diese obigen Unterscheidungen sind wichtig im Zusammenhang mit Mieterhöhungen und natürlich Betriebskostenabrechnungen. Hier gilt dann die Frage: **Was genau ist im Mietvertrag vereinbart ?**

1.2 Die Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten“ ist der *Oberbegriff* für **sämtliche Aufwendungen**, die dem Grundstückseigentümer entstehen. Gebräuchlich ist auch die Bezeichnung „Nebenkosten“.

Achtung!

Diese Formulierung ist rechtlich bedenklich! Mietrechtlich ungenügend ist zum Beispiel, im Mietvertrag neben der Grundmiete pauschal „Nebenkosten“ zu verlangen. Diese Bezeichnung ist einem Richter im Streitfalle *zu allgemein*, denn dieses Wort ist kein Rechtsbegriff! Ein Richter fragt sich also: Was heißt das konkret, welche genauen Kosten sind gemeint?

Merke:

Die Begriffe Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten und Nebenkosten sind also unterschiedlich!

Bewirtschaftungskosten sind *alle* laufenden Kosten eines Grundstücks, nämlich:

1. Die Kapitalkosten (Zins und Tilgung von Krediten)
2. Die Verwaltungskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Betriebskosten.

Die Kosten 1 - 3 sind stets kalkulatorischer Bestandteil der Nettokalt-Miete, sie dürfen NICHT als „Nebenkosten“ auf den Wohnungsmieter umgelegt werden. Bei Gewerbetriern kann das anders sein, dazu später mehr.

Bewirtschaftungskosten sind somit zugleich „Nebenkosten“. Aber: Der Fachmann/die Fachfrau sollte stets den

von fachlich bevorzugten Begriff „Bewirtschaftungskosten“ verwenden, wenn es um die auf den Mieter *nicht extra* umlagefähigen, sondern in die Miete *einkalkulierten* Kosten geht. Diese sind Bestandteil der kostendeckenden Miete.

Ein Teil der Bewirtschaftungskosten, und zwar derjenige, der laut Gesetz auf den Mieter neben der Nettokalt-Miete umgelegt werden darf, heißt rechtlich/fachlich **Betriebskosten**.

2. Die umlagefähigen Betriebskosten

Heute werden im Normalfall zur Nettokaltmiete also stets die (umlagefähigen) Betriebskosten verlangt. Sie können als Vorauszahlung oder Pauschale vereinbart werden. Dazu später mehr. Zunächst geht es um die Frage:

Welche Betriebskosten dürfen zur Miete auf den Mieter umgelegt werden?

Natürlich ist die Umlage der Betriebskosten gesetzlich genau geregelt. Zuständig ist der § 556 BGB, der allerdings auf ein anderes Gesetz verweist, nämlich auf die *Betriebskostenverordnung*. Es sind deshalb zwei Schritte zu beachten:

1. Schritt: Vereinbarung

Das BGB sagt:

Die Vertragsparteien **können vereinbaren**,

dass der Mieter Betriebskosten (extra) trägt.

„Können“ heißt: Es besteht keine Verpflichtung.

„Vereinbaren“ heißt: Regelung per Mietvertrag.

2. Schritt:

dass der Mieter Betriebskosten „im Sinne der Betriebskostenverordnung“ trägt.

Dies bedeutet:

Betriebskosten sind also (nur) die in der **Betriebskostenverordnung** – kurz BetrKV - **aufgeführten Positionen** und diese, und bei Wohnraum nur diese, dürfen vertraglich neben der Nettokaltmiete verlangt werden **und** dies muss entsprechend *mietvertraglich vereinbart* sein. Diese drei Voraussetzungen gehören zusammen!

Zu den Betriebskosten gehören folgende Kosten:

Die umlagefähigen Betriebskosten

1. Die Grundsteuer
2. Die Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung (Kanal- oder Sielgebühren)
4. Die Kosten der zentralen Heizungsanlage /Fernwärme
5. Die Kosten der zentralen Warmwasseranlage
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen
7. Die Kosten des Betriebs eines Aufzuges
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung bzw. des Hausstromes
12. Kosten der Schornsteinreinigung/Kaminkehrer
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

14. Die Kosten für den Hausmeister (Lohn u. Sozialabgaben)
15. Die Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne, Kabelgebühren
16. Die Kosten des Betriebs einer Waschküche
(sofern die Kosten nicht gesondert umgelegt werden)
17. Sonstige Betriebskosten
z.B. von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage

PS: Diese Kosten sollten Sie auswendig können!

Merke:

Nur diese 17 Posten sind bei Wohnraum auf den Mieter umlegbar! Diese Kosten mit Umlage müssen im Mietvertrag ausführlich dargelegt / beschrieben sein

Und:

„Kreativität“ ist nicht zulässig!

Übung

Beantworten Sie bitte auswendig folgende Fragen:

1. Was versteht man unter dem Begriff „Bewirtschaftungskosten“?
2. Welche Kosten sind darunter zu verstehen?
3. Was versteht man unter „Betriebskosten“?