

## Betriebskosten

# 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. die Grundsteuer;  
Kosten der Wasserver- und -entsorgung;  
Kosten der Heizung;  
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;  
Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

### 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 z.B. 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 auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten sind und dass diese Vorauszahlungen im Falle erhöhter Kosten auch entsprechend erhöht werden können.

### 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.

Anhaltspunkt für die Höhe sollte die Vorjahresabrechnung mit einem Zuschlag von zehn Prozent sein. Die Höhe der Vorauszahlungen sollten Sie angesichts der steigenden Energiepreise jährlich anpassen.

## **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 inklusive nicht umlegbarer Kostenanteile;  
der 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-Ortsverein, spezielle Software oder Ratgeber, die Sie entweder bei Ihrem Verein erhalten oder über die Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH bestellen können (s.u.).

## **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. 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-Ortsverein aufsuchen.