

Immobilien-Fachwissen

# Die umlagefähigen Betriebskosten

in der Praxis

Autor: Reinhold Pachowsky  
Immobilienexperte

© Copyright 2017 dlpVerlag Nürnberg

.....

## Inhalte:

Einleitung

1. Das Wohnraummietrecht
2. Die Mietpreisgestaltung
3. Die Bewirtschaftungskosten
4. Die umlagefähigen Betriebskosten
5. Vorauszahlung oder Pauschale
6. Die Betriebskosten im Detail
7. Grundsätze der Betriebskostenabrechnung

.....

# Einleitung

Die Betriebskosten werden „die zweite Miete“ genannt, weil sie inzwischen diese Höhe erreicht haben. Und sie steigen ständig weiter. Schuld daran ist allerdings nicht der Vermieter, denn dieser verdient nichts daran. Betriebskosten müssen „Brutto für Netto“ abgerechnet werden. Welche Kosten genau zu den Betriebskosten gehören und somit auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist der Inhalt dieses „ebooks für die Praxis“. Ausgehend vom Mietrecht werden die Betriebskosten vor allem nach Gesichtspunkten beschrieben.

## 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.

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.

## 2. 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	€
Gesamtmiete	€
	=

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

### \* Die Teilinklusiv-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/	
Teilinklusivmiete	€ 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/Teilinklusivmiete 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 ?**

### 3. 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?

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