

Die Betriebskosten- abrechnung



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Aufkleber der jeweiligen Firma

Die Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnung

Das neue Recht
nach der Reform ab 1. Januar 2004

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind nur Kosten, die laufend anfallen. Sie brauchen zwar nicht in denselben Zeitabständen oder jeweils in derselben Höhe anfallen, eine gewisse Regelmäßigkeit muss aber erkennbar sein (z.B. turnusmäßige Reinigung des Öltanks, Überprüfung durch den TÜV, Baum Pflegemaßnahmen etc.).

Was Sie wissen müssen:

Grundsätzlich nicht umlagefähig sind Instandhaltungskosten, Verwaltergebühren und Kapitalkosten.

Inhalt der Betriebskostenabrechnung:

- geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels / Berechnung des Anteils des Mieters
- Vorauszahlungen des Mieters

gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003) Für den vermietenden Wohnungseigentümer

Sie haben Ihre Wohnung vermietet?
Als Vermieter müssen Sie abrechnen!

Wann müssen Sie abrechnen?
Wenn der Mieter Vorauszahlungen leistet.

Warum müssen Sie dann abrechnen?

Weil der § 556 Abs. 1 BGB Sie dazu verpflichtet, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Eine für den Mieter nicht nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung kann keinesfalls durch nachträgliche Ergänzungen oder Erläuterungen berichtigt bzw. geheilt werden. Es muss eine komplette neue Abrechnung erstellt werden.

Unwirksam sind beispielsweise Vereinbarungen wie "der Mieter trägt alle hier nicht aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjekts".

Eine in der Vergangenheit fehlerhafte Abrechnung führt nicht dazu, dass der Mieter seinen Anspruch auf eine nachvollziehbare und richtige Betriebskostenabrechnung verliert.

Umlageschlüssel: Liegt bei der Anwendung des Flächenschlüssels eine unbillige Härte in der Abrechnung vor, so hat der Mieter einen Anspruch auf Änderung des Umlageschlüssels. Jedoch muss der Mieter diesen Anspruch innerhalb zweier Abrechnungsperioden anmelden, da sonst der Vermieter von einer Zustimmung des Mieters ausgehen kann.

Gemischt genutzte Immobilien: Bei gemischt genutzten Immobilien können grundsätzlich Gewerbe- und Wohneinheiten gemeinsam abgerechnet werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Gewerbeeinheiten nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Sollte dies jedoch der Fall sein, so muss ein sogenannter Vorwegabzug bei der Betriebskostenabrechnung durchgeführt werden. Als bestes Beispiel

dient hierbei eine Wäscherei, die einen unverhältnismäßigen Mehrverbrauch an Kalt- und Warmwasser hat. Ebenso muss die Grundsteuer, wenn diese nicht direkt der Einheit zugeordnet werden kann, durch einen Vorwegabzug den Anteil der Gewerbeeinheiten (nur bei mehr als 15% der Gesamtfläche) beachten. Ein Mieter, der sich bei der gemeinsamen Abrechnung der Gewerbe- und Wohneinheiten benachteiligt sieht, muss plausibel darlegen, dass die Gewerbeeinheiten mehr Kosten verursachen und er dadurch zu hohe Betriebskosten in Rechnung gestellt bekommen hat. Der Vermieter sollte in jedem Fall bei der Betriebskostenabrechnung die Art des Gewerbes angeben und darlegen, warum er für diese Gewerbeeinheit keinen Vorwegabzug vornimmt.

Rechnungslegungspflicht / Einsichtsrecht des Mieters: Der Einzelfall bestimmt den Umfang der Rechnungslegungspflicht. Dabei soll immer nach dem Grundsatz der Zumutbarkeit vorgegangen werden. Die Relationen zwischen dem Aufwand des Vermieters und dem Interesse des Mieters müssen berücksichtigt werden. Eine Freistellung des Vermieters von seiner Rechnungslegungspflicht gibt es nicht.

Als Vermieter einer Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, kann auf die Abrechnung des Verwalters verwiesen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Abrechnung den Anforderungen des § 259 BGB genügt.

Zahlung von Nachforderungen: Legt der Vermieter die Abrechnung nicht fristgerecht vor, so ist er mit seinen Nachforderungen ausgeschlossen.

Achtung: Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sind nicht Miete, so dass der Vermieter bei Nichtzahlung durch den Mieter nicht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtigt ist. Er darf auch keine Versorgungssperre vornehmen.

Verjährung des Nachzahlungsanspruches: Die Geltendmachung des Nachzahlungsbetrages verjährt nach Ablauf von 3 Jahren, § 195 BGB. Die Verjährungsfrist beginnt mit

dem Schluss des Jahres zu laufen, in welchem der Anspruch entstanden ist, § 199 Abs. 1 BGB. Der Anspruch entsteht mit Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung und Ablauf einer angemessenen Prüfungszeit für den Mieter.

Leerstand: Alle leerstehenden Wohnungen müssen in der Betriebskostenabrechnung mit berücksichtigt werden. Es darf nicht sein, dass durch den Leerstand einzelner Wohnungen in einer Wohnanlage die restlichen Mieter mit Mehrkosten belastet werden. Der Anteil der Kosten, die auf die Leerwohnungen entfallen, muss der Vermieter selbst tragen.

Im Gewerberaummietrecht sind die Parteien in ihrer Vereinbarung nahezu vollkommen frei. Zulässig ist die Bezugnahme auf die II. Berechnungs-VO bzw. die Betriebskosten-VO; dies auch, soweit Verwaltungskosten umgelegt werden sollen, § 26 II. BV.

Achtung: Hat der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert, ist eine entsprechende Vereinbarung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Fazit: In der gesamten Neuregelung der Abrechnungsfristen liegt ein enormes Haftungspotential für den vermietenden Wohnungseigentümer, da bereits kleinere Unachtsamkeiten zum Ausschluss des Nachforderungsrechts führen können.

Ihr Verwalter ist Ihr Dienstleister!

Nehmen Sie bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung seine Dienstleistung in Anspruch!

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes

- Verwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen. Das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 350 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein "**Verband zum Anfassen**".



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Elisenstraße 3
D-80335 München

Telefon 089/55 39 16
Telefax 089/5 50 12 07

E-mail info@vdiv-bayern.de