

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

04. September 2024

Grundlagen Betriebskosten Betriebskostenabrechnung für Wohnräume

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



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

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 bis 1.7.2024
- Kosten des Betriebes gemeinsamer Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Nicht umlegbare Betriebskosten z.B.

- ➔ Reparaturkosten
- ➔ Erbpachtkosten
- ➔ Hypothekenkosten
- ➔ Verwaltergebühren
- ➔ Bankgebühren
- ➔ u.a.



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 z.B. für:

- Büroausstattung
- Personal
- Aufwand für Kostenerstellung masch. Wascheinrichtung

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 Wohneinheiten**



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 schriftlich erstellen und dem Mieter zugegangen sein.
- Muss für juristischen Laien nachvollziehbar sein
- Andererseits muss sich Mieter sachkundig machen und sich in die Berechnungsunterlagen einarbeiten.
- Anschaffung eines Taschenrechners kann zugemutet werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

CO₂-Kostenanteilsplittung – auch CO₂-Steuer genannt

- Seit 1.2.23 – also ab Abrechnung 2023
- Soll Klimaschutz vorantreiben, je schlechter die Energiebilanz des Objektes, um so höher ist der Kostenbeitrag für den Vermieter (Einordnung in 10-Stufen-Modell)
- Erfolgt durch Vermieter/Verwalter (außer bei Etagenheizung/Mietersache)
- Für die Berechnung durch Abrechnungsfirmen werden die in der Abrechnung des Energielieferanten angegebenen CO₂-Mengen und deren Kosten sowie die Gebäudenutzfläche benötigt.
- Gebäude mit Denkmalschutz sind ausgenommen.
- Berechnungstool: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, kann als pdf den Mietern transparent zu Verfügung gestellt werden.
- Leitfaden: ebenfalls Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

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

Preisfreier Wohnraum

- Berechnet der Vermieter Kostenarten, die nicht zu den Betriebskosten zählen und die Nachprüfung eine Belastung ergibt, so hat der Vermieter eine Rückzahlung zu leisten (ungerechtfertigte Bereicherung)



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



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Ggfls. Vorwegabzug bei gemischten Objekten nötig
- 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

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 Monate; § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wissenswertes aus dem Bereich der Gerichtsurteile zu den Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

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

Zusammenfassung der Betriebskosten „Versicherungen“ – BGH 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 dieser 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.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kosten der Mülltrennung – BGH 05.10.2022 VIII/ZR 117/21

Kosten für die regelmäßige Kontrolle der Mülltonnen auf Einhaltung der korrekten Mülltrennung durch die Mieter verbunden mit einer erforderlichen Nachtrennung ist umlegbar.

Miete Rauchwarnmelder – 11.05.2022 VIII ZR 379/20

Die Miete für Rauchwarnmelder ist nicht auf den Mieter umlagefähig



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kosten Baumfällarbeiten 10.11.20221 VIII ZR 107/20

Kosten für die Baumfällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baumes sind umlagefähig.

Betriebskostenabrechnung – Anerkenntnis des Mieters BGH 28.10.2020 VIII ZR 230/192

Vermieter und Mieter können jederzeit vereinbaren, dass der Mieter den Saldo aus einer Betriebskostenabrechnung als rechtsverbindlich anerkennt. Sollten sich eventuelle Mängel aus der Abrechnung ergeben, so sind diese unbeachtlich.

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