

Info-Telegramm

Betriebskosten **Fragen rund um die Betriebskosten**

Definition

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Hinzu kommt ein Umlageausfallwagnis, das 2 % der Betriebskosten beträgt. Die Betriebskosten sind neben der Einzelmiete umzulegen.

Allgemeines

Der Ansatz der Betriebskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Betriebskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Sofern der Vermieter Sach- und Arbeitsleistungen (z. B. Gartenpflege, Hausreinigung) selbst erbringt, dürfen Kosten (ohne Mehrwertsteuer) geltend gemacht werden, die für eine gleichwertige Unternehmensleistung anfallen würden.

Vorauszahlungen

Auf den voraussichtlichen Umlagebetrag sind monatliche Vorauszahlungen zu leisten, die jährlich abzurechnen sind. Die angemessene Höhe der Vorauszahlungen richtet sich nach den für das jeweilige Wohnobjekt tatsächlich abgerechneten bzw. mit Sicherheit zu erwartenden Betriebskosten und dem auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Anteil. Eine nachträgliche Erhöhung von Vorauszahlungen ist nicht zulässig. Zukünftige Erhöhungen der Vorauszahlungen können eintreten, wenn sich aus den Abrechnungen dauerhaft erhöhte Aufwendungen ergeben oder nachweislich Betriebskostenerhöhungen anstehen (z. B. Tarifierhöhungen, zusätzliche Dienstleistungen usw.).

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt über einen Zeitraum von 12 Monaten. Die jährliche Abrechnung, die berechnet und erläutert sein muss, ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten. Diese Frist ist für Nachforderungen eine Ausschlussfrist, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten. Ein Überschuss aus den geleisteten Vorauszahlungen ist zu erstatten. Sofern die Umlagenanteile für die einzelnen Wohnungen durch die jeweiligen Vorauszahlungen nicht gedeckt sind, sind Nachforderungen der Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum zulässig.

Abrechnungsmaßstäbe

Grundsätzlich sind bei Wohnanlagen, bei denen neben dem geförderten Wohnraum auch noch andere Wohnungen, Gewereteile oder Garagen vorhanden sind, die Betriebskosten entsprechend zuzuordnen. Betriebskosten, die nicht für den Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen; kann hierbei nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen, sind sie für den Wohnteil und den anderen Teilen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Verhältnis des umbauten Raumes (bei Gewerbe) oder der Wohn- und Nutzflächen aufzuteilen.

Info-Telegramm

Betriebskosten **Fragen rund um die Betriebskosten**

Für die einzelnen Betriebskostenarten sind unterschiedliche Umlenumsmaßstäbe möglich:

- ⇒ nach Wohnfläche (z. B. Grundsteuer)
- ⇒ nach Anzahl der Wohnungen (z. B. Kabelfernsehen)
- ⇒ nach Anzahl der Personen
- ⇒ nach Nutzern (z. B. Wäschepflege)
- ⇒ zum Teil nach Verbrauch (z. B. Heizung, Kalt- und Warmwasser)

Da bei den einzelnen Betriebskostenarten zum Teil mehrere Arten bzw. unterschiedliche Gewichtungen der Umlage möglich sind, kann an dieser Stelle keine allgemein gültige Aussage getroffen werden.

Betriebskostenarten

1. Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb der Heizungsanlage
5. Betrieb der Warmwasserversorgungsanlage
6. verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betrieb der Aufzüge
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Hauswart
15. Betrieb der Gemeinschaftsantenne bzw. der Kabelfernsehanlage
16. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Detailliertere Informationen erhalten Sie in der Betriebskostenverordnung im Downloadcenter.