

Umlage von Betriebskosten bei der Wohnraummiete

Die 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, zum Beispiel Grundsteuer
- Kosten der Wasserver- und -entsorgung
- Kosten der Heizung einschließlich der für die Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten
- 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 beziehungsweise der Breitbandkabelverteilanlage (Achtung: Kosten für das Fernsehsignal können seit dem 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten abgerechnet werden.)
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (müssen, sofern sie anfallen, einzeln aufgelistet werden)

Praxistipp: Nicht zu den Betriebskosten gehören die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

2. Ausdrückliche Umlage der Betriebskosten

Betriebskosten können nur abgerechnet werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. Ein Verweis auf die Betriebskostenarten der Betriebskostenverordnung ist ausreichend, sofern alle anfallenden Kosten erfasst sind. Zusätzliche Betriebskosten, wie etwa die regelmäßige Überprüfung der Brandmeldeanlage, der E-Check oder Dachrinnenreinigung – sofern erforderlich – müssen ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt werden.

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

Im Mietvertrag muss schriftlich geregelt werden, dass Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind.

4. Anpassung der Vorauszahlungen

Vorauszahlungen können einmal pro Abrechnungsperiode angepasst werden, basierend auf einer Prognose über das Jahr. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist unzulässig. Ist die neue Vorauszahlung unangemessen hoch, bleibt die Erklärung wirksam, der Mieter schuldet jedoch nur einen angemessenen Betrag. Vermieter und Mieter können sich aber jederzeit auf weitere Anpassungen während einer Abrechnungsperiode einigen.

5. 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 Vorleistung 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.

6. Die Abrechnung der Betriebskosten

Über die Vorauszahlungen muss jährlich schriftlich abgerechnet werden. Die schriftliche Abrechnung muss mindestens enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten je Kostenart
- den Gesamtbetriebskostenanteil jeder Kostenart
- die Angabe und Erläuterung des jeweiligen Verteilerschlüssels
- die Berechnung des Kostenanteils des Mieters
- eine Saldierung von Vorauszahlungen und Kostenanteil

Praxistipp: Die Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung sind hoch. Nutzen Sie den Service von Haus & Grund – sei es durch persönliche Unterstützung Ihres Vereins, spezielle Software oder Ratgeber, die Sie entweder bei Ihrem Verein oder über die Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH beziehen können (siehe QR-Code unten).

7. Prüfungs- und Einwendungsrechte des Mieters

Nach Zugang der Betriebskostenabrechnung hat der Mieter ein circa vierwöchiges Prüfungsrecht. Danach wird die Abrechnung fällig, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen entspricht und keine Zurückbehaltungsrechte geltend gemacht werden. Einwendungen können innerhalb eines Jahres vorgebracht werden, ohne die Zahlungspflicht zu berühren, um spätere Einwendungen des Mieters aus Gründen der Rechtssicherheit auszuschließen.

8. Risikominimierung

Sofern bei Abschluss des Mietvertrags, insbesondere im Hinblick auf die Umlage der Betriebskosten, Unklarheiten bestehen, sollten Sie vor Unterzeichnung des Vertrages Ihren Haus & Grund-Verein aufsuchen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

