

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

IMMER WIEDER DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

RECHTSANWALT JÖRG LUDWIG, HATTINGEN *

VORTRAG IM RAHMEN DER JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG DES HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINS SPROCKHÖVEL AM 5.4.2006

„Die Nebenkosten, so sagt man, sind zur zweiten Miete geworden.“ Mit diesen Worten hat mein Kollege, Herr Rechtsanwalt Dr. Wenner, seinen Vortrag am 5.5.2004 beim Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Sprockhövel begonnen. Sie fragen sich jetzt sicher, warum ich heute, nicht einmal 2 Jahre nach dem Vortrag meines Kollegen, noch einmal zu einem ähnlichen Thema vortrage. Hintergrund ist, dass ich sowohl in der Beratung für den Verein als auch im Rahmen meiner beruflichen Tätigkeit die Erfahrung gemacht habe, dass viele Vermieter mit ihren Ansprüchen aus der Betriebskostenabrechnung scheitern, weil sie die Betriebskostenabrechnung nicht so erstellen, wie es die Rechtsprechung vorsieht.

Je höher die Betriebskostennachzahlung ausfällt – für das Betriebsjahr 2005 ist allein wegen der gestiegenen Energiekosten mit einer deutlichen Erhöhung der Nachzahlungen zu rechnen – je größer wird die Versuchung des Mieters, die Betriebskostenabrechnung anzuzweifeln.

Thema dieses Vortrages ist nicht eine theoretische Abhandlung über die Betriebskosten, vielmehr möchte ich Ihnen eine Anleitung an die Hand geben, die Betriebskostenabrechnung so zu erstellen, dass sie auch bei Gericht hält. Gleichwohl komme ich ohne ein wenig Theorie nicht aus.

I.

1. Bevor eine Betriebskostenabrechnung erstellt werden kann, muss der erste Blick in den Mietvertrag fallen. Nach dem Gesetz muss prinzipiell nämlich der Vermieter die Betriebskosten tragen, es sei denn, es ist mietvertraglich vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten zahlt. Wenn Sie im Mietvertrag nicht vereinbart haben, dass der Mieter die Betriebskosten zahlt, haben Sie eine Inklusivmiete vereinbart. Sie können dann überhaupt nicht über die Betriebskosten abrechnen. Nur das, was Sie mit Ihrem Mieter – möglichst schriftlich – vereinbart haben, können Sie auch später berechnen. Was Sie nicht vereinbart haben – oder was Sie nicht wirksam vereinbart haben – braucht der Mieter nicht zu zahlen. Das gilt nicht nur für die generelle Frage, ob Sie Betriebskosten abrechnen können, sondern auch für die einzelnen Betriebskostenarten.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

2. Dieser Grundsatz gilt nicht ganz uneingeschränkt. Nach der Rechtsprechung einiger Land- und Oberlandesgerichte können Sie auch dann über Betriebskosten abrechnen, wenn sie nicht mietvertraglich vereinbart sind, der Mieter sie aber länger als 6, 8 oder 10 Jahre anstandslos auf Ihre Abrechnungen gezahlt hat. Die Vereinbarung gilt dann als stillschweigend geschlossen. Ich kann Ihnen nicht empfehlen, sich auf diese Rechtsprechung zu verlassen. Das gilt insbesondere, da sie nicht einheitlich ist, wie Sie schon daran sehen können, dass die Zeit, für die gezahlt worden sein muss, zwischen 6 und 10 Jahren schwankt.

Die Empfehlung kann nur heißen: Vereinbaren Sie die Betriebskostenzahlung mit Ihrem Mieter.

Wenn Sie den Mietvertragsvordruck des Vereins benutzen, haben Sie es relativ leicht. Dort sind die relevanten Betriebskostenarten aufgeführt. Ich empfehle Ihnen dringend, in den Mietvertrag auch den Verteilerschlüssel einzusetzen, wenn Sie nicht nach dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Verteilerschlüssel von Quadratmetern abrechnen wollen. Hierbei hat es sich als sachgerecht herausgestellt, verbrauchsabhängige Kosten nach Personen und verbrauchsunabhängige Kosten nach m² abzurechnen. Auch hier gilt, Sie können nur so abrechnen, wie es mietvertraglich vereinbart ist.

3. Schwierig wird es, wenn Sie in einem Objekt mehrere Wohnungen vermietet und in den einzelnen Mietverträgen unterschiedliche Regelungen über die Betriebskosten getroffen haben. Diese Fälle sind recht häufig anzutreffen. In älteren Objekten wohnen beispielsweise ein Mieter schon sehr lange, der Zweite wenige Jahre und ein Dritter zieht neu ein. Mit dem ersten Mieter wurde seinerzeit eine Inklusivmiete vereinbart. Der Zweite musste nur wenige Betriebskosten, beispielsweise Wasser und Strom zahlen. Mit dem neuen Mieter wurde ein Mietvertrag unseres Vereins geschlossen. Er muss alle dort aufgeführten Betriebskosten zahlen.

Wie ist in einem solchen Fall abzurechnen? Sie müssen sich hier die Mühe machen, mit jedem Mieter gemäß seinem Vertrag abzurechnen. Der Mieter 1, der eine Inklusivmiete vereinbart hat, braucht nichts zu zahlen. Hier brauchen Sie sich keine Mühe zu machen. Mit dem zweiten Mieter müssen Sie die dort vereinbarten Kosten abrechnen. Hier müssen Sie den Verteilerschlüssel besonders beachten. Wenn beispielsweise Wasser nach Anzahl der Personen abgerechnet wird, müssen Sie die Kosten für das Gesamtobjekt durch die Anzahl der im Objekt lebenden Personen teilen

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

und mit der Anzahl der Personen in der Wohnung des Mieters multiplizieren. Sie müssen also jeweils das ganze Objekt berücksichtigen und den auf den Mieter entfallenden Anteil errechnen. Ebenso verfahren Sie bitte auch bei dem neuen Mieter, der alle Betriebskosten zahlen muss. Auch hier müssen Sie im Prinzip so tun, als hätten Sie mit allen Mietern eine gleiche Vereinbarung geschlossen. Im Ergebnis führt diese Berechnung dazu, dass Sie als Vermieter auf einem Teil der Kosten sitzen bleiben. Es liegt daher in Ihrem eigenen Interesse, möglichst allen Mietern Nebenkosten aufzugeben. Die Empfehlung, das Mietvertragsformular des Vereins zu benutzen, ist nicht neu. Gleichwohl muss ich immer wieder erleben, dass Mitglieder andere Mietvertragsformulare benutzen. Diese sind häufig nicht auf dem aktuellen Stand oder in „mieterfreundlicher“ gestaltet, als es notwendig wäre.

II.

1. Aus der Vereinbarung von der Umlage von Betriebskosten erwächst nicht nur das Recht, über die Betriebskosten abzurechnen und dem Mieter Kosten aufzuerlegen; es korrespondiert mit ihrem Abrechnungsrecht auch ihre Abrechnungspflicht. Wenn vereinbart ist, dass der Mieter Betriebskosten übernimmt und Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leistet, ist der Vermieter zur Abrechnung verpflichtet. Anders ist es nur, wenn der Mieter keine Betriebskostenvorauszahlungen leisten muss. Leistet er sie oder muss er sie laut Mietvertrag leisten, muss auch der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen. Diese Abrechnungspflicht ergibt sich aus § 556 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Rechtsfolgen der unterlassenen Abrechnung sind äußerst streitig. Nach einer Ansicht besteht auch im fortbestehenden Mietverhältnis ein Anspruch auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen. Nach einer anderen Ansicht kann der Mieter die weiterlaufenden Vorauszahlungen bis zur Abrechnung über den vergangenen Zeitraum zurückbehalten. Den Meinungsstreit können und brauchen wir hier nicht zu entscheiden. Die Empfehlung muss daher lauten, über die Betriebskosten abzurechnen.
2. Der Gesetzgeber hat hierfür eine Jahresfrist vorgesehen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Geht die Abrechnung dem Mieter erst nach Ablauf der Jahresfrist zu, kann der Vermieter Nachforderungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Grundsätzlich hat der Vermieter alles zu vertreten, was in seiner Sphäre liegt. Ich empfehle daher dringend, innerhalb der Jahresfrist abzurechnen. Sie gehen sonst das Risiko ein, Nachforderungen nicht geltend machen zu können.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45255 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

III.

1. Wenden wir uns nun der Betriebskostenabrechnung selbst zu. Der Gesetzgeber hat keine Regelung getroffen, wie die Betriebskostenabrechnung aussehen muss. Die Rechtsprechung hat aber Grundsätze entwickelt, die eingehalten werden sollen. Die Betriebskostenabrechnung muss folgende Mindestangaben enthalten:

- 1) Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- 2) Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,
- 3) Berechnung des Anteils des Mieters,
- 4) Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Für den Normalfall reichen diese Angaben völlig aus.

2. Auf den Tischen vor sich finden Sie ein vorbereitetes Muster einer Betriebskostenabrechnung. Die Vorgaben der Rechtsprechung wurden in der Tabelle berücksichtigt. Dort in der Titelzeile finden Sie als erstes die Betriebskostenart. In der darunter liegenden Spalte habe ich die Betriebskosten, die in dem Mietvertragsvordruck unseres Vereins aufgeführt sind, übernommen.

Die zweite Spalte ist mit Gesamtkosten überschrieben. In diese Spalte tragen Sie bitte die Gesamtkosten, die im Betriebsjahr in dem Objekt für die einzelnen Betriebskostenarten angefallen sind, ein.

Die dritte Spalte ist überschrieben mit Verteilerschlüssel laut Mietvertrag. Hier setzen Sie bitte den Verteilerschlüssel ein, den Sie mietvertraglich vereinbart haben. Haben Sie keinen Verteilerschlüssel vereinbart, gilt gem. § 556 a BGB die Wohnfläche als Maßstab. Sie müssen dann nach Quadratmetern abrechnen.

In der nächsten Spalte sind die insgesamt im Objekt vorhandenen Maßeinheiten aufzuführen. Entweder geben Sie die Gesamtanzahl der m² oder die Gesamtanzahl der Personen an. Was bei dem Verteilerschlüssel Personen zu beachten ist, werde ich später noch ausführen.

In der nächsten Spalte sind die auf den Mieter entfallenden Einheiten laut Schlüssel einzutragen. In der vorletzten Spalte, die ich mit Umlagefaktor überschrieben habe, ist das Verhältnis zwischen den auf den Mieter entfallenden Einheiten zu den insgesamt im Objekt vorhandenen Einheiten

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

darzustellen. Um es möglichst übersichtlich zu gestalten, habe ich die sich ergebenden Brüche nicht gekürzt, sondern ungekürzt gelassen, damit deutlich ersichtlich wird, wie sich der Bruch zusammen setzt.

In der letzten Spalte ist dann der auf den Mieter entfallende Anteil in Euro. Dieser Anteil errechnet sich aus dem Umlagefaktor und den Gesamtkosten.

Im zweiten Teil der Tabelle finden Sie die Betriebskostenvorauszahlungen, wobei nicht nur die Gesamtsumme, sondern auch die einzelnen vom Mieter geleisteten Zahlungen aufzuführen sind. Von diesem Betrag sind die tatsächlichen Betriebskosten nach der obigen Tabelle abzuziehen, sodass sich entweder eine Differenz zugunsten oder zulasten des Mieters errechnet. Fett gedruckt finden Sie unter der Tabelle die Aufforderung an den Mieter, den Differenzbetrag unter Fristsetzung bis zu einem bestimmten Tag zu zahlen. Diese Aufforderung ist wichtig, da der Mieter erst nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug gerät.

Ich empfehle, die Betriebskostenabrechnung unter Angabe des Datums zu unterzeichnen. Auf der zweiten Seite finden Sie Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung. Diese Angaben sind nicht zwingend, können aber dabei helfen, Streitigkeiten mit den Mietern von vorneherein zu verhindern. Dort ist erläutert, wie sich die einzelnen Positionen zusammensetzen.

3. Sie sind nicht verpflichtet, dem Mieter Kopien der Rechnungen und Bescheide, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, in Kopie beizufügen. Der Mieter hat lediglich einen Anspruch darauf, die Unterlagen einzusehen. Dies gilt natürlich nur dann, wenn es dem Mieter auch zumutbar ist, die Unterlagen beim Vermieter einzusehen. Wohnt der Vermieter und Mieter in Hattingen, dürfte dies kein Problem sein. Es gibt aber auch Fälle, in denen der Vermieter in Sprockhövel, der Mieter aber in Oberammergau wohnt. In diesem Falle dürfte es dem Mieter nicht zumutbar sein, extra nach Sprockhövel anzureisen, um die Belege zu sichten. Um allen Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen, empfehle ich, die entsprechenden Rechnungen und Bescheide der Betriebskostenabrechnung beizufügen. Dies schafft gegenüber dem Mieter Vertrauen. Der Mieter kann dann ohne weiteren Aufwand prüfen, ob die Betriebskostenabrechnung sachlich richtig ist.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

IV.

Wenden wir uns nun den einzelnen Betriebskostenarten zu:

1. In der ersten Zeile finden Sie die Angabe „Frischwasser“. Zu den Kosten des Frischwasserverbrauchs zählt auch die Zählermiete. Unproblematisch ist es, wenn Sie für die einzelnen Parteien Messuhren angebracht haben. Es muss dann nach den Messuhren abgerechnet werden. Wenn Sie keine Messuhr installiert haben, wird – das gilt selbstverständlich immer nur, wenn es mietvertraglich so vereinbart ist – nach Personen abgerechnet.
2. Gleiches gilt bei den „Kosten der Entwässerung“. Hier spielt es keine Rolle, ob Sie selbst eine Kläranlage betreiben oder ob Sie Ihr Abwasser in das öffentliche Netz einspeisen. Wenn Sie selbst entwässern, können Sie die tatsächlichen Kosten entsprechend nach dem Frischwasserverbrauch abrechnen. Anders stellt sich die Sache dar, wenn Sie das Abwasser ins öffentliche Netz einleiten. In diesem erhalten Sie von der Stadt einen entsprechenden Bescheid. Der Bescheid orientiert sich aber nicht am Frischwasserverbrauch des laufenden, sondern am Verbrauch des Vorjahres. Hier kommt es häufig zu Schwierigkeiten mit den Mietern. Das gilt insbesondere, wenn Mieter im Hause gewechselt haben. Der neue Mieter hat dann den Verdacht, für Kosten in Anspruch genommen zu werden, die der Vormieter verursacht hat. Im laufenden Mietverhältnis spielt das keine Rolle, wenn stets die Abwasserkosten nach dem Frischwasserverbrauch des Vorjahres berechnet werden. Das Dilemma ist aber lösbar, in dem Sie sich die Mühe machen und die Abwasserkosten selbst nach dem Frischwasserverbrauch des laufenden Jahres abrechnen. Das Amtsgericht Hattingen hat derzeit auch keine Probleme damit, das Abwasser nach dem Verbrauch des Vorjahres umzurechnen.
3. In Sprockhövel wird eine Gebühr für Niederschlagswasser erhoben. In vielen alten Mietverträgen ist diese Gebühr nicht aufgeführt. Sie können darüber deshalb nicht abrechnen. Nur wenn Sie die Betriebskostenart „Niederschlagswasser“ vereinbart haben, können Sie diese Kosten auch auf die Mieter umlegen. Häufig findet sich in älteren Verträgen der Eintrag „Kosten der Entwässerung“. Hier sind nach zwischenzeitlich einhelliger Meinung auch die Kosten für Niederschlagswasser enthalten. Als Abrechnungsschlüssel empfehle ich Quadratmeter. Am hier gewählten Beispiel Gesamtkosten 150,00 € - die Beträge sind natürlich willkürlich gewählt, um eine einfache Abrechnung zu erreichen – bin ich davon ausgegangen, dass das Gesamtobjekt 150 m² und die Wohnung des Mieters 50 m² groß ist. Es errechnet sich so ein Umlagefaktor von 50/150. Selbstverständlich hätte man hier auf 1/3 kürzen können, dies habe ich

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

aber aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht getan. Es errechnet sich so auf der Basis der Gesamtkosten von 150,00 € ein auf den Mieter entfallender Anteil von 50,00 €.

4. In der nächsten Zeile finden Sie die Betriebskostenart „allgemeiner Stromverbrauch“. Es geht also um Flur- und Kellerlicht sowie Klingelstrom und Ähnliches. Hier habe ich den Verteilerschlüssel Monate/Personen eingesetzt. Dieser Umlagefaktor trägt dem Umstand Rechnung, dass möglicherweise im laufenden Betriebsjahr unterschiedlich viele Personen in den einzelnen Wohnungen wohnen. Sie können sich dann die Mühe machen, monatlich abzurechnen oder aber aufzuaddieren, wie viele Personen in den einzelnen Monaten in den jeweiligen Wohnungen gewohnt haben. Um es ganz korrekt zu machen, müsste man diese Tabelle nicht nach Monaten und Personen, sondern nach Tagen und Personen machen. Dies ist aber zuviel verlangt, sodass die Instanzgerichte keine Probleme mit einer monatlichen Angabe der Belegung haben. Es ist also zu ermitteln, wie viele Personen in den jeweiligen Monaten im gesamten Objekt und in der Wohnung des Mieters wohnen. Die Summe ist aufzuaddieren und entsprechend in die Spalten der Tabelle einzusetzen. In unserem Beispiel haben sowohl im Gesamtobjekt als auch in der Wohnung des Mieters in den einzelnen Monaten unterschiedlich viele Personen gelebt. Auf's Jahr gerechnet kommt man auf die Gesamtsumme von 96 für das Haus und 24 in der vermieteten Wohnung. Der Umlagefaktor ist also $24/96$, d.h. auf das Gesamtobjekt fallen 96 und auf den Mieter entfallen 24. Selbstverständlich hätte man hier auch wieder auf $\frac{1}{4}$ kürzen können. Dies hätte es aber unübersichtlicher gemacht. Ich empfehle Ihnen, stets das Datum zu notieren, wenn sich die Belegungen in den Wohnungen ändern.
5. In derselben Art und Weise verfahren Sie mit den anderen angegebenen Betriebskosten. Betriebskostenarten, die in Ihrem Objekt nicht auftauchen, beispielsweise Aufzug oder Hauswart, können Sie entweder durchstreichen oder einfach weglassen.

V.

1. Komplizierter wird die Abrechnung für Heizung und Warmwasser. Viele Vermieter erstellen getrennte Abrechnungen für die Heizung und Warmwasserkosten sowie die übrigen Betriebskosten. So sinnvoll diese Regelung im Einzelfall auch sein mag, sie ist mit einigen Risiken verbunden. Das größte Risiko liegt darin, dass Sie nicht nur im Mietvertrag einzelne Vorauszahlungen für die Heizkosten und die sonstigen Betriebskosten vereinbart haben müssen, Sie müssen auch in den jeweiligen Abrechnungen die Vorauszahlungen entsprechend aufführen.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Das gilt selbst dann, wenn für die Heizkosten die kompletten Vorauszahlungen des Mieters, die er insgesamt geleistet hat, aufgebraucht sind. So hat das Landgericht Essen unlängst entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung, die sich nur auf kalte Betriebskosten bezog, unwirksam war, weil die Vorauszahlungen dort nicht anteilig verrechnet waren. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, müssen Sie für jede Betriebskostenart die einzelne Vorauszahlung im Mietvertrag eintragen und dann auch über die einzelnen Vorauszahlungen je Betriebskostenart gesondert abrechnen. Diese Schwierigkeit haben Sie nur dann, wenn Sie mehrere Abrechnungen erstellen. Erstellen Sie alles in einer Abrechnung, die sich selbstverständlich auch auf einen einheitlichen Zeitraum beziehen muss, haben Sie diese Schwierigkeiten nicht.

2. Bei der Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten ist zwingend die Heizkostenverordnung zu beachten, soweit in dem Objekt mehr als zwei Wohnungen von einer Heizungsanlage gespeist werden. Unproblematisch sind Gasetagenheizungen oder Heizungen, die jeder einzelne Mieter selbst betreibt. Sie müssen dann nicht nach der Heizkostenverordnung abrechnen. Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass nicht nur nach Verbrauch, sondern auch anteilig nach der Fläche abzurechnen ist. Das hat seinen Grund darin, dass die in der Mitte eines Objekts gelegene Wohnung in der Regel geringere Verbräuche aufweist als die im Erdgeschoss oder Dachgeschoss liegenden Wohnungen. Der in der Mitte Wohnende wird sowohl von unten, als auch von oben „mitbeheizt“. Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass die Heizkosten mindestens 50 %, höchstens aber 70 % nach dem erfassten Verbrauch, die übrigen Kosten also 30 %-50 %, nach der Wohnfläche zu ermitteln sind. Üblicherweise dürfte der Schlüssel von 70:30 angemessen sein. Es ist aber auf die Eigenheiten des jeweiligen Objekts abzustellen.
3. Gleiches gilt auch für die Kosten der Warmwasserversorgung. Hier müssen Sie sich also die Mühe machen, die Gesamtkosten zunächst aufzuteilen. In der Tabelle habe ich die Gesamtkosten mit 800,00 € angegeben. Ich habe zunächst 70 % davon ausgerechnet. Es errechnet sich ein Betrag von 560,00 €. Dieser Betrag wird nach den verbrauchten Einheiten, die verbleibenden 240,00 € wird nach dem Verteilerschlüssel der Quadratmeter abgerechnet. Sie sehen, dass sich die Tabelle ab der dritten Spalte teilt. Ich habe unterstellt, dass im Haus 1.600 Einheiten insgesamt verbraucht worden sind, von denen der Mieter 500 verbraucht hat. Aus den 70 %, d.h. aus den 560,00 €, errechnet sich so für den Mieter ein Betrag von $500/1.600 \cdot 560 = 175,00$ €. In der darunter liegenden Zeile habe ich – wie bei den anderen Betriebskostenarten auch – nach m² abgerechnet. Es errechnet sich so ein Betrag von 80,00 € (50/150). Aus der Summe dieser

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

beiden Beträge errechnen sich die Heizkosten, die der Mieter zu zahlen hat, in unserem Beispiel 255,00 €.

Diese Abrechnung setzt voraus, dass Sie in irgendeiner Art und Weise den Verbrauch erfassen. Ob Sie dies mit Wärmemengenzählern oder mit den bekannten Rührchen machen, ist unerheblich. Keine Probleme haben Sie, wenn Sie die Heizkostenabrechnung von einem Fachbetrieb erstellen lassen.

4. Richtig spannend wird es, wenn innerhalb des Abrechnungszeitraumes ein Mieter wechselt. Es ist dann zwingend eine Zwischenablesung vorzunehmen (§ 9 b Abs. 1 der Heizkostenverordnung). Die nach dem Verbrauch erfassten Kosten sind auf Grundlage der Zwischenablesung zu verteilen. Die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs sind nach den sog. Gradtagzahlen oder zeitanteilig zu verteilen. Nur wenn eine Zwischenablesung technisch nicht möglich ist, kann insgesamt nach Gradtagzahlen abgerechnet werden. Dieses Verfahren darzustellen, sprengt den Rahmen des heutigen Vortrags. Nur ganz kurz, die Gradtagzahlen stellen den Promilleanteil eines Monats bzw. Tages am Heizwärmebedarf eines Jahres dar. Sie liegen in Tabellenform vor. Die Tabellen beruhen auf dem Mittelwert eines 20-jährigen Beobachtungszeitraumes für das Bundesgebiet.

Für die Aufteilung der verbrauchsunabhängigen Kosten der Heizkosten ist es nicht erforderlich, die konkreten Werte für die jeweilige Stadt im jeweiligen Jahr zu ermitteln. Es genügt die Anwendung der Tabelle, die Sie als Anlage erhalten. Die Berechnung ist etwas kompliziert. Sie müssen zunächst die Gesamtkosten, die nach dem Flächenschlüssel verteilt werden, ermitteln. Dann ermitteln Sie anhand des Verteilerschlüssels die auf den Mieter bzw. auf die Wohnung entfallenden Anteil. Dieser Betrag muss jetzt zwischen dem Vor- und dem Nachmieter aufgeteilt werden. Anhand der Tabelle errechnen Sie den Promilleanteil, der auf den Vormieter entfällt. Diesen Betrag muss der Vormieter zahlen. Von den Gesamtkosten ziehen Sie den Anteil des Vormieters ab und erhalten so den Anteil des Nachmieters. Aufgrund der Rundungsdifferenzen ist es nicht empfehlenswert, für den Vor- und den Nachmieter anhand der Tabelle zu berechnen. Sie kommen sonst zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Diese Berechnung gilt nicht für das Warmwasser. Die Kosten des Warmwassers sind nur anteilig, d.h. nach dem Anteil der Tage oder Monate, die die jeweiligen Mieter gewohnt haben, zu berechnen. Hintergrund ist, dass sich die Kosten des Warmwassers nicht nach der Außentemperatur richten.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Wenn Sie hierzu Fragen haben, kommen Sie bitte in die Beratungsstunde. Sie vereinfachen sich selbst aber die Abrechnung erheblich, wenn Sie mit der Heizkostenabrechnung einen Fachbetrieb beauftragen.

VI.

In den Erläuterungen zu der Betriebskostenabrechnung finden Sie kurz zusammengefasst Anmerkungen zu den einzelnen Betriebskostenarten, die erfahrungsgemäß Schwierigkeiten machen. Ich empfehle Ihnen, diese Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung der Abrechnung beizufügen. Sie können selbstverständlich die Erläuterungen auch ergänzen, wenn hierzu Bedarf besteht. Insbesondere bei den Kosten der Versicherungen empfehle ich, die Versicherungen einzeln aufzuführen und den Gesamtbetrag in den Erläuterungen zu ermitteln und nur den Gesamtbetrag in die Betriebskostenabrechnung zu übernehmen.

VII.

Die Abrechnung über die Betriebskosten ist ein äußerst streitträchtiges Thema zwischen Mieter und Vermieter. Es ist sehr zeitaufwendig, die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß zu erstellen. Ich empfehle, die Betriebskostenabrechnung anhand eines Tabellenkalkulationsprogramms beispielsweise Microsoft Excel zu berechnen. Es gibt im Handel auch Programme, die Ihnen bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung helfen können. Diese Programme sind unterschiedlich teuer. Sie müssen letztlich selbst entscheiden, wie viel Geld es Ihnen wert ist, eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Bitte kommen Sie in die Beratungsstunde und lassen Sie sich auch zum Thema Betriebskostenabrechnungen beraten. Wir helfen Ihnen gern.

*

DER VERFASSER IST PARTNER IN DER RECHTSANWALTSSOZIELTÄT
ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG
IN HATTINGEN UND
2. VORSITZENDER DES HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINS SPROCKHÖVEL.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45225 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

MUSTER EINER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

für den Zeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005

Mieter: Tomas Mustermann, Muster Str. 13, II. Obergeschoss links

BETRIEBSKOSTEN ART	Gesamtkosten	VERTEILERS CHLÜSSEL lt. Mietvertrag	Gesamt im Objekt	auf Mieter entfallen	Umlagefaktor	auf Sie entfallen
Frischwasser	----	Messuhr	----	200 m ³	0,50 €	100,00 €
Entwässerung (Abwasser)	250,00 €	Messuhr (Frischwasser)	1.000 m ³	200 m ³	200/1000	50,00 €
Niederschlagswasser	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
Allg. Stromverbrauch	20,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	5,00 €
Grundsteuer	450,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	150,00 €
Müllabfuhr	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Straßenreinigung	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Sach- u. Haftpflichtversicherung	240,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	80,00 €
Treppenhausreinigung	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Hauswart	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Gartenpflege	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
Gemeinschaftsantenne	20,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	5,00 €
Kabelanschluss	100,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	25,00 €
Aufzug	----	----	----	----	----	----
Heizung u. Warmwasser	800,00 €	verbrauchte Einheiten (70%) = 560,00 €	1.600 Einheiten	500 Einheiten	500/1.600 = 175,00 €	255,00 €
		m ² (30%) = 240,00 €	150 m ²	50 m ²	50/150 = 80,00 €	
Schornsteinfeger	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Wartungskosten der Heizung	150,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	50,00 €
CO-Messung	60,00 €	m ²	150 m ²	50 m ²	50/150	20,00 €
Wäschepflegeeinrichtung	40,00 €	„Jahrespersonen“	96	24	24/96	10,00 €
Summe						960,00 €

Abrechnung:

Betriebskostenvorauszahlungen	12 X	70,00 €	840,00 €
abzüglich tatsächlicher Betriebskosten (s.o.)			960,00 €
Differenz zu Ihren Gunsten (+) / zu Ihren Lasten (-)			<u>-120,00 €</u>

Bitte überweisen Sie den Differenzbetrag von 120,00 € bis zum 15.05.2006 auf das Ihnen bekannte Mietkonto.

Datum und Unterschrift des Vermieters

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Anlagen:

1. Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung
2. Grundsteuerbescheid vom
3. Rechnung der XY-Versicherung
4.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

1. Um eventuellen Änderungen der Belegschaft des Objekts gerecht zu werden, ist die Anzahl der tatsächlich im Objekt wohnenden Personen monatlich zu ermitteln und entsprechend abzurechnen:

Monat	Gesamt	In Ihrer Wohnung
Januar	8	1
Februar	8	1
März	8	2
April	8	2
Mai	5	2
Juni	5	2
Juli	8	2
August	8	2
September	8	2
Oktober	8	2
November	11	3
Dezember	11	3
Summe („Jahrespersonen“)	96	24

In der Abrechnung habe ich die Anzahl der Personen addiert.

2. Die Frischwasserkosten werden durch Multiplikation des gemessenen Verbrauchs mit den Kosten je Kubikmeter Frischwasser ermittelt. In den Frischwasserkosten ist die Zählermiete (anteilig nach dem Verbrauch) enthalten.
3. Die Kosten der Entwässerung (Abwasser) werden durch Bescheid von der Stadt Sprockhövel festgesetzt. Sie richten sich nach dem Frischwasserverbrauch des Vorjahres. Ich habe sie nach dem aktuell abgelesenen Verbrauch umgelegt.
4. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen setzen sich zusammen aus:
 - a. Gebäudeversicherung,€
 - b. Haftpflichtversicherung,€
 - c.
5. Der Verteilerschlüssel für Heizkosten richtet sich nach § 7 der Heizkostenverordnung, für die Warmwasserkosten richtet er sich nach § 8 der Heizkostenverordnung. Es sind mindestens 50%, höchstens 70% der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem erfasstem Verbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohnfläche zu verteilen.
6. Ich habe die Heiz- und Warmwasserkosten 70% nach Verbrauch, 30% nach Wohnfläche abgerechnet. Dazu habe ich von den gesamten im Objekt angefallenen Kosten für Heizung

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45255 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

und Warmwasserbereitung zunächst 70% errechnet und den sich ergebenden Betrag durch die Anzahl der insgesamt verbrauchten Einheiten geteilt. Den ermittelten Betrag habe ich dann mit der Anzahl der von Ihnen verbrauchten Einheiten multipliziert. Die verbleibenden 30% habe ich nach dem Flächenschlüssel (m²) auf die von Ihnen bewohnte Fläche umgelegt. Aus der Summe der beider Teilergebnisse errechnet sich der auf Sie entfallene Anteil der Kosten für Heizung und Warmwasser.

7.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

GRADTAGZAHLEN:

Monat	Wärmeverbrauch in Promille je Monat	Wärmeverbrauch in Promille je Tag
Januar	170	$170/31 = 5,48\dots$
Februar	150	$150/28 = 5,35\dots$ $150/29 = 5,35\dots$
März	130	$130/31 = 4,19\dots$
April	80	$80/30 = 2,66\dots$
Mai	40	$40/31 = 1,29\dots$
Juni Juli August	40	$40/92 = 0,43\dots$
September	30	$30/30 = 1,0$
Oktober	80	$80/31 = 2,58\dots$
November	120	$120/30 = 4,0$
Dezember	160	$160/31 = 5,16\dots$

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de