

# Der Deutsche Wirtschaftsbrief

## So erstellen Sie eine korrekte Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskosten bei Vermietung sind zu unterteilen in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten. Für Letztere müssen Sie als Vermieter allein aufkommen. Aber auch die umlagefähigen Betriebskosten müssen Mieter nur dann zahlen, wenn dies im Mietvertrag wirksam und eindeutig so geregelt wurde. Ist dies nicht der Fall, gelten die Betriebskosten als bereits in der Miete enthalten; dann muss allein der Vermieter sie tragen. Deshalb sollten Sie unbedingt für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung Sorge tragen. Welche Kostenpositionen unter welche Kategorie fallen und was bei der Abrechnung zu beachten ist, erfahren Sie in diesem Service.

### Nicht umlagefähige Betriebskosten

**Verwaltungskosten:** Das sind Kosten, die für die Verwaltung des Gebäudes anfallen. Als Vermieter dürfen Sie weder Ihre eigenen Verwaltungskosten noch die Kosten einer etwaigen Fremdverwaltung auf Ihre Mieter umlegen. Das gilt auch für die Kosten, die Ihnen durch die Erstellung der Betriebskostenabrechnung entstehen.

**Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten:** Auch die Kosten für Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes und seiner Einrichtungen sind nicht umlagefähig.

### Umlagefähige Betriebskosten

**Laufende öffentliche Lasten:** Grundsteuer, Grundsteuernachforderungen, Realkirchensteuer, Zweitwohnungsteuer, Deichgebühren und Hauszinssteuer. Dagegen sind Erschließungs-, Anschluss- und Straßenausbaukosten sowie Einkommen-, Erbschaft-, Schenkung- und Gewerbesteuer des Vermieters von diesem allein zu tragen.

**Kosten der Wasserversorgung:** Darunter fallen Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Leasing- bzw. Mietkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte (auch von Zwischenzählern), Kosten für behördlich vorgeschriebene Wasseruntersuchungen, Kosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage sowie Eichkosten, Kosten für Betriebsstrom und Korrosionsschutz. Wasserverbrauch für eine etwaige Dachbegrünung, wegen Wasserrohrbruchs oder wegen Baumaßnahmen des Vermieters, Reparaturkosten einschließlich eines Austausches zur Vermeidung einer Reparatur sowie Kosten für den Erwerb von Wasserzählern sind hingegen nicht umlagefähig.

**Kosten der Entwässerung:** Kanalgebühren, Sielgebühren, Kosten für die Entsorgung des Oberflächenwassers, Kosten für den Betrieb der hauseigenen Abwasseranlage, Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe, insbesondere für Strom, Reinigung, Prüfung und Abschmieren; bei vorhandener Klär- und Sickergrube auch die Kosten für Reinigung und Abfuhr. Nicht zu zahlen braucht Ihr Mieter die Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung,

**GeVestor**  
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn  
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480  
lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

Kanalanschlussgebühren, Kosten für die verbrauchsabhängige Abrechnung sowie Mehrkosten zur Abrechnung des Frischwassers.

**Kosten der Heizung:** Laufende Betriebskosten der Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage, Kosten der Fernheizung, Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, Kosten des Betriebsstroms, für die Reinigung und Wartung von Kessel, Tank und Betriebsraum, Kosten für den Bezug von Fernwärme, Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, Kosten für die Verbrauchserfassung, Kosten für Messungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz, Aufwendungen für die Berechnung/Aufteilung der Kosten sowie Kosten für die Wartung der Heizung. Nicht umlagefähig sind Reparaturkosten, Kosten einer Maschinenversicherung für den Heizkessel sowie Kosten für die Überwachung von Heizöllieferungen.

**Kosten der zentralen Warmwasserversorgung:** Kosten der Lieferung von Warmwasser und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Wärmemengenzählern. Nicht umlagefähig sind Kosten der Instandsetzung von Warmwassergeräten und Wärmemengenzählern.

**Personen- oder Lastenaufzug:** Kosten der Pflege und regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Kosten der Fahrstuhlreinigung, Kosten des Betriebsstroms und der Prüfung des Notrufsystems, Kosten für Aufzugswärter. Dagegen sind Anschaffungskosten, Reparaturkosten und Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung (sofern diese nicht im Rahmen der üblichen Wartung ohne Mehraufwand erfolgt) nicht umlagefähig.

**Straßenreinigung und Müllbeseitigung:** Müllgebühren, Kosten der Müllmengenerfassung, Kosten der Bürgersteigreinigung, Kosten für den Winterdienst inkl. Streugut, Kosten wiederkehrender Sperrmüllentsorgungen, Kosten für maschinelle Müllbeseitigungsanlagen, Aufwendungen für die Berechnung und Aufteilung der Kosten, Kosten für sogenanntes „Müllmanagement“. Für folgende Kosten braucht Ihr Mieter dagegen nicht aufzukommen: Kosten einmaliger Sperrmüllabfuhr und Entsorgung von Bauschutt, Kosten für die Miete von Abfallbehältnissen, Kosten für das Nachsortieren von nicht ordnungsgemäß getrenntem Müll. Achtung: Kosten für Gewerbemüll sind nur auf Gewerbemieter umlegbar!

**Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung:** Personalkosten, Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte, Kosten für die regelmäßige Vorbeugung gegen Ungezieferbefall, Trinkgelder für die Reinigungskraft. Dagegen müssen Sie als Vermieter Kosten für die Fassadenreinigung, Kosten für eine nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer (z. B. Rattenbefall oder Mottenplagen) und von Bienen- und Wespenestern sowie Kosten einer Ameisenbekämpfung außerhalb des Gebäudes allein tragen.

**Gartenpflege:** Umlagefähig sind Gärtnerkosten, Kosten für den Austausch von Pflanzen, für Saatgut und Dünger sowie für die Beseitigung von Gartenabfällen, Kosten für die Stabilisierung eines windbruchgefährdeten Baumes, Kosten für die Schnee- und Eisbeseitigung auf Zugängen und Zufahrten, Kosten für Betrieb, Wartung und Reparatur von Gartenpflegegeräten, Kosten der Bewässerung, Kosten der Beseitigung von Sturmschäden, Kosten für die regelmäßige Pflege von Spielplätzen sowie Trinkgelder an den Gärtner. Nicht umlagefähig sind Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage, Kosten für das Fällen erkrankter oder wegen Alters umsturzgefährdeter Bäume, Kosten der Dachbegrünung, Kosten der Gullyreinigung, Kosten für die Erstausrüstung eines Spielplatzes sowie Kosten für die Anschaffung eines Rasenmähers und sonstiger vergleichbarer Gerätschaften.

**Beleuchtung:** Kosten der Außenbeleuchtung, Kosten der Beleuchtung von Gebäudeeingängen, Treppen, Kellern, Bodenräumen, Fluren und Waschküchen (soweit diese allgemein zu-

gänglich sind) und Kosten für die Beleuchtung von Klingeln/Hausnummern. Nicht zu übernehmen braucht Ihr Mieter die Kosten für die Erneuerung defekter Leuchtkörper, Reparaturkosten defekter Beleuchtungsanlagen und deren Anschaffungskosten sowie die Kosten der Beleuchtung an Flächen, die Mietern vermietet sind.

**Schornsteinreinigung:** Kehrgebühren für Einzelöfen, Kamine und Etagenheizungen (auch wenn sie zwar nicht mehr genutzt werden, die Anlagen aber noch nicht stillgelegt sind). Eine Umlage scheidet dagegen aus, wenn diese Gebühren bereits in den Heizkosten enthalten sind.

**Sach- und Haftpflichtversicherung:** Prämien für die Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, Glas-, Vandalismus-, Aufzugs-, Terror- und Öltankversicherung. Nicht umlagefähig sind Kosten einer Rechtsschutzversicherung, Reparaturversicherung, Mietausfallversicherung, einer privaten Haftpflichtversicherung des Vermieters sowie einer Kfz-Haftpflichtversicherung etwaiger Dienstfahrzeuge der Hausverwaltung.

**Hauswart:** Vergütung des Hauswarts (einschließlich der Sozialabgaben) für Arbeiten der Verkehrssicherung sowie für die Wartung von Anlagen, für Wach- und Schließdienste sowie für die Reinigung und Veranlassung von Reparaturen. Ebenfalls umlagefähig sind der Mietwert einer dem Hausmeister als Vergütung unentgeltlich überlassenen Wohnung sowie seine Trinkgelder bzw. Gratifikationen. Kosten für kaufmännisch-organisatorische Aufgaben des Hauswarts sowie für Aufgaben der Instandhaltung und -setzung sowie von Schönheitsreparaturen und im Zusammenhang mit Mieterwechseln müssen Sie als Vermieter selbst tragen.

**Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandkabelnetz:** Kosten für Betriebsstrom und Wartungsarbeiten, Urheberrechtsgebühren, Leasinggebühren und regelmäßig anfallende Nutzungsentgelte. Nicht umlagefähig sind Anschaffungskosten sowie Kosten für die Reparatur (unabhängig von deren Ursache; etwa durch Verschleiß, Sturmschäden usw.).

**Einrichtungen für die Wäschepflege:** Dazu gehören Kosten für den Mietern bereitgestellte Wascheinrichtungen (wobei zumindest eine Waschmaschine zur Verfügung stehen muss) sowie Kosten für Wäschetrockner. Nicht umlagefähig sind hingegen die Anschaffungs- und Reparaturkosten einschließlich solcher für Münzautomaten.

**Sonstige Betriebskosten:** Unter dieser Position können Sie solche Kosten umlegen, die wiederkehrend anfallen und die Sie ausdrücklich als „sonstige Betriebskosten“ mit Ihrem Mieter vereinbart haben. Hierzu zählen neben Reinigungskosten für Dachrinnen, Lichtschächte und Heizöltanks insbesondere Wartungskosten, etwa für folgende Einrichtungen: Alarmanlagen, Elektroanlagen, Rolltore, Blitzschutzanlagen, Feuerschutzeinrichtungen, Rauchabzugsanlagen, Schneeräumgeräte und Abwasserreinigungsanlagen. Auch Ihr eigener Arbeitsaufwand ist abzugsfähig (etwa wenn Sie selber das Treppenhaus reinigen, Winterdienst leisten oder den Garten pflegen), und zwar in der Höhe, in der bei Beauftragung sonst üblicherweise Kosten entstehen würden, jedoch ohne Umsatzsteuer. Es genügt, dem Mieter mitzuteilen, in welcher Höhe bei Fremdbeauftragung der Leistungen Kosten angefallen wären.

## **Fristen und Formalitäten einer Betriebskostenabrechnung**

**Äußere Form der Abrechnung:** Für die Betriebskostenabrechnung ist die Textform vorgeschrieben (Brief, Fax, E-Mail oder Datei). Ihre Unterschrift unter der Abrechnung ist zwar nicht erforderlich; es muss jedoch am Ende der Abrechnung namentlich erkennbar sein, wer die Abrechnung angefertigt hat.



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

**12-monatige Abrechnungsperiode:** Über die Vorauszahlungen des Mieters haben Sie jährlich abzurechnen. Das muss nicht zwangsläufig das Kalenderjahr sein. Es reicht ein einmal im Mietvertrag festgelegtes und dann von Ihnen einzuhaltendes Geschäftsjahr. Meist jedoch ist die Abrechnungsperiode mit dem Kalenderjahr identisch, die Abrechnungsfrist endet dann mit Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres. Die Abrechnung ist auch dann wirksam, wenn sich der Abrechnungszeitraum einzelner Betriebskosten nicht mit demjenigen deckt, welcher der Gesamtabrechnung zugrunde liegt. Zieht ein Mieter während der Abrechnungsperiode aus, darf er von Ihnen keine vorzeitige Abrechnung verlangen, sondern muss die reguläre Abrechnung abwarten. Zu einer Zwischenabrechnung sind Sie nicht verpflichtet.

**Abrechnungsfrist:** Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ablauf des mit ihm vereinbarten Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Eine Verlängerung ist gesetzlich untersagt und auch dann unwirksam, wenn sie mit dem Mieter vereinbart wurde. Ist die Betriebskostenabrechnung fristgerecht erfolgt, darf sie zulasten des Mieters korrigiert werden – selbst dann, wenn der Mieter aufgrund einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung bereits eine Nachzahlung geleistet hat. Die Korrektur muss aber ebenfalls innerhalb der Abrechnungsfrist erfolgen. Haben Sie Ihrem Mieter innerhalb der Frist eine Abrechnung erteilt, die zwar inhaltlich falsch, aber formell ordnungsgemäß ist, muss diese korrigiert werden. Dabei darf der Mieter jedoch nicht schlechter gestellt werden, d. h. Ihre etwaige Nachforderung ist auf den Betrag der falschen Abrechnung begrenzt. – Eine nicht fristgerecht erteilte Betriebskostenabrechnung kann folgende Konsequenzen haben:

- Ihr Mieter kann die Abrechnung einklagen. Gegebenenfalls werden Sie zur Erstellung der Abrechnung gerichtlich verurteilt, wobei der Mieter zur Vollstreckung des Urteils ein Zwangsgeld und sogar Ordnungshaft gegen Sie beantragen kann.
- Sie dürfen keine Nachforderungen mehr erheben. „Offenkundige Rechenfehler“ dagegen dürfen ausnahmsweise auch nach Fristende zulasten des Mieters noch korrigiert werden. Solche liegen vor, wenn ein Mieter die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung ganz leicht erkennen kann bzw. ihm diese sogar bewusst ist.
- Ist die Abrechnungsfrist abgelaufen, dürfen Sie von Ihrem Mieter keine Vorauszahlungen mehr für die Monate der fällig gewordenen Abrechnungsperiode verlangen. Mit Ablauf der Abrechnungsperiode ist nämlich die sogenannte Abrechnungsreife eingetreten. Dies bedeutet, dass Sie dann, wenn Sie abrechnen *können*, auch abrechnen *müssen*.
- Hat ein Mieter eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung beglichen, obwohl er hierzu wegen nicht eingehaltener Abrechnungsfrist nicht verpflichtet war, darf er die gezahlte Summe später wieder zurückverlangen.
- Hat der Mieter keine oder keine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erhalten, darf er die Zahlung der vereinbarten Vorauszahlungen einstellen, bis er eine in jeder Hinsicht korrekte Abrechnung erhalten hat. Ist das Mietverhältnis beendet und hat der Mieter für abgelaufene Abrechnungszeiträume keine fristgerechte Abrechnung erhalten, kann er die geleisteten Vorauszahlungen zurückfordern.

Quelle: Der Immobilien-Berater

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

**Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen.  
Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!**

**GeVestor**  
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165