

5. DEZEMBER 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Tipps für Mieter:

Betriebskostenabrechnung ohne böse Überraschungen

- *Rechtliche Unterscheidung: Alle Betriebskosten sind gleichzeitig Nebenkosten, aber nicht alle Nebenkosten sind gleichzeitig Betriebskosten*
- *Vermieter dürfen Betriebskosten nur über einen Zeitraum von zwölf Monaten abrechnen*
- *Mieter eines Wohnhauses mit Gewerbebetrieb sollten auf einen angemessenen Umlageschlüssel achten*

Berlin, 5. DEZEMBER 2019 – Zu hoher Warmwasserverbrauch, einmalige Reparaturen oder ein falscher Umlageschlüssel: Die jährliche Betriebskostenabrechnung sorgt bei Mietern und Vermietern immer wieder für Streit und Diskussionen. Dabei muss nicht immer ein zu hoher Wasser- und Heizungsverbrauch des Mieters die Ursache für eine falsche Betriebskostenabrechnung sein. Nicht selten sind Kosten aufgelistet, die gar nicht umlagefähig sind. Worauf Mieter daher achten sollten, erklären die Experten des Full-Service Immobiliendienstleiters McMakler (www.mcmakler.de).

Betriebskostenabrechnung oder Nebenkostenabrechnung?

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden die Begriffe Betriebskosten und Nebenkosten im gleichen Atemzug verwendet. Dabei unterscheiden sich die beiden Wörter in ihrer rechtlichen Bedeutung ganz wesentlich. Betriebskosten bezeichnen alle laufenden Kosten einer Mietwohnung, die vom Vermieter auf den Mieter in der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen. Damit sind alle Betriebskosten gleichzeitig Nebenkosten, aber nicht alle Nebenkosten sind gleichzeitig Betriebskosten. Typische Betriebskosten und damit umlagefähige Nebenkosten sind beispielsweise Abwasser, Wasserversorgung, Heizkosten, Aufzug, Straßenreinigung und Müll, Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Hausmeister, Antenne und Kabel. Keine Betriebskosten und damit keine umlagefähigen Nebenkosten sind dagegen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, weil sie einmalig und nicht laufend entstehen. Auch Gewerbetreibende erhalten eine Nebenkostenabrechnung.

„Außerdem gilt eine Unterscheidung zwischen kalten und warmen Betriebskosten. Dabei fallen unter kalte Betriebskosten alle laufenden Kosten, außer Heizung und Warmwasser. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Vermieter für die Beheizung und Warmwasserversorgung zuständig ist, werden die Kosten, meistens verbrauchsabhängig, mit dem Mieter als warme Betriebskosten

abgerechnet“, erklärt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Zusammensetzung der Betriebskosten

In der Regel zahlen Mieter, neben der festgelegten monatlichen Kaltmiete, eine realistisch kalkulierte Vorauszahlung für alle anfallenden Betriebskosten. Die Warmmiete setzt sich dann aus der Kaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlung zusammen. Bestenfalls sind im Mietvertrag die Betriebskosten und der Verteilerschlüssel schon ausgewiesen. Der Verteilerschlüssel bestimmt, wie die Betriebskosten des Hauses auf die einzelnen Mieteinheiten umgelegt werden. Am Ende eines Abrechnungsjahres werden die Betriebskosten mit den monatlichen Vorauszahlungen des Mieters verrechnet. „Wer als Mieter eine zu hohe Summe vorauszahlt, bekommt die Differenz zurückerstattet. Umgekehrt darf der Vermieter eine Nachzahlung fordern, wenn die Vorauszahlungen des Mieters die angefallenen Kosten nicht decken. Grundsätzlich gilt: Bevor Mieter einer Betriebskostennachzahlung nachkommen, sollten sie die Abrechnung genau prüfen“, macht der Immobilienexperte von McMakler klar.

Einspruch bei nicht ordnungsgemäßer Betriebskostenabrechnung

Keine Frage: Ist die Abrechnung korrekt und eine Nachzahlung entstanden, muss der Mieter sie bezahlen. Ist das aber nicht der Fall, dürfen Mieter Einspruch einlegen und eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung verlangen. Formal korrekt ist unter anderem, dass Eigentümer Betriebskosten nur über einen Zeitraum von zwölf Monaten abrechnen dürfen. Der Rechnungszeitraum ist dabei egal. „Spätestens jedoch ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums müssen Mieter die Betriebskostenabrechnung erhalten. Ansonsten hat der Vermieter kein Anrecht auf Nachforderung. Es sei denn, der Mieter erhält ein Guthaben. Dieses muss ebenso nach einem Jahr ausgezahlt werden“, sagt Pieczonka von McMakler.

Im Allgemeinen müssen die Betriebskosten genau benannt und die Berechnung verständlich und richtig aufgeschlüsselt sein. Auch die Angaben über die Quadratmeterzahlen müssen stimmen. Im Zweifelsfall haben Mieter nach Paragraph 259 ein Recht auf Belegeinsicht. Verweigern Vermieter die Einsichtnahme, müssen Mieter die Betriebskostenabrechnung nicht akzeptieren und einer Nachzahlung nicht nachkommen. In einigen Fällen dürfen Mieter auch die Unterlagen anderer Mieter einsehen, sofern die Prüfung der Rechtmäßigkeit ohne diese Einsicht nicht möglich ist. Außerdem muss erkennbar sein, wie die einzelnen Anteile der Mieter berechnet wurden. Der Umlageschlüssel ist meist im Mietvertrag geregelt und wird oft nach Quadratmetern oder Personen im Haushalt berechnet.

„Wenn sich im Wohnhaus Gewerbebetriebe befinden und höhere Kosten für Müllentsorgung oder Beheizung anfallen, sollten Mieter auf einen angemessenen

Umlageschlüssel achten. Dieser sollte sich nicht nur an der Wohnfläche orientieren“, rät Pieczonka.

Verbotene Kosten in der Betriebskostenabrechnung

Leider kommt es vor, dass einige Vermieter anfallende Kosten in der Betriebskostenabrechnung verstecken. Beispielsweise dürfen Vermieter ausbleibende Mieteinnahmen nicht durch erhöhte Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Des Weiteren dürfen Eigentümer Verwaltungskosten und Instandhaltung und -setzung nicht in Rechnung stellen. „Bei unrealistischen Preisen sollten Mieter ihre Vermieter darauf aufmerksam machen, dass etwas nicht stimmen kann. Manchmal werden zum Beispiel Kostenpositionen doppelt aufgeführt. Wer als Mieter zweifelt, sollte eine Belegeinsicht fordern“, empfiehlt Pieczonka von McMakler. Jeder Mieter kann einer Betriebskostenabrechnung innerhalb von zwölf Monaten widersprechen. Sie können auf den Fehler hinweisen und die Nachforderung zunächst mit Vorbehalt auf Rückforderung zahlen oder bei einem eindeutigen Fehler nur den berechtigten Anteil zahlen und den Widerspruch schriftlich und begründet abgeben.

Fallen die Betriebskosten höher aus als die monatlich geleisteten Vorauszahlungen des Mieters, dürfen Vermieter die Vorauszahlung erhöhen. Der neue Betrag muss sich jedoch an der letzten Betriebskostenabrechnung orientieren. Um hohen Nachforderungen von Anfang an aus dem Weg zu gehen, sollten Interessenten bereits bei der Wohnungssuche darauf achten, dass die Betriebskosten im Mietvertrag aufgelistet und realistisch kalkuliert sind.

Weitere wissenswerte Informationen rund um das Thema [Betriebskostenabrechnung](#) und eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 500 Mitarbeiter, davon 265 eigene Makler. CEO ist Felix Jahn, vorher Mitgründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group. Weiterer Managing Director ist Lukas Pieczonka, der vorher ebenfalls bei Home24 in leitender Position tätig war.