

# Was sind Betriebskosten?

In der zweiten Hälfte eines jeden Jahres erfolgt die Abrechnung der angefallenen Betriebskosten. Naturgemäß wirft diese Abrechnung Fragen auf. Mit diesem Artikel möchten wir einige allgemeine Hinweise zum Thema Betriebskosten geben.

Der Begriff „Betriebskosten“ nach der BetrKV: Es sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Voraussetzungen für die Umlage der Betriebskosten ist die vertragliche Vereinbarung im gültigen Mietvertrag. In §2 der Betriebskostenverordnung sind die umlagefähigen Kosten definiert

## Die Abrechnung:

Die vorausgezählten Betriebskosten sind jährlich abzurechnen. (§556 Abs. 3 BGB). Die Abrechnungsperiode darf einen Zeitraum von maximal einem Jahr nicht überschreiten, andernfalls liegt ein Verstoß gegen § 556 Abs. 3 S. 1 BGB vor. An das Kalenderjahr ist man jedoch nicht gebunden. Für die bessere Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnung legt die Weimarer Wohnstätte GmbH das Kalenderjahr zugrunde.

Die Vereinbarung eines Umlageschlüssels ist nicht erforderlich. Ist im Vertrag dieser nicht explizit festgelegt, so erfolgt die Umlage nach der Wohnfläche, also nach dem Anteil der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen an der gesamten Wohnfläche der Liegenschaft.

## 1. Ausnahme:

wurde ein anderer Umlageschlüssel im Vertrag vereinbart, so gilt grundsätzlich dieser.

## 2. Ausnahme:

wenn Geräte zur Verbrauchsmessung (z. B. Wasseruhren) vorhanden sind. In diesem Fall muss verbrauchsabhängig abgerechnet werden, unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung. Eine nachträgliche Änderung des Umlageschlüssels ist nur mit Zustimmung des Mieters möglich, eine Änderung des Umlageschlüssels kann nur für einen neuen Abrechnungszeitraum erfolgen und nicht für den laufenden. Der Mieter/Vermieter kann die Änderung dementsprechend nur mit Wirkung für die Zukunft verlangen. Für die Umlage von Heizkosten und Warmwasser gilt im Übrigen die Heizkostenverordnung.

Die Betriebskostenabrechnung muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten der ganzen Liegenschaft, die abgerechnet werden soll;
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel;
- die Berechnung des Anteils des Mieters;
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Abrechnung muss nachvollziehbar und schlüssig sein. Leerstehende Wohnungen müssen in die Umlage mit einbezogen werden. Kosten, die für den Leerstand anfallen, trägt der Eigentümer.



## Prüfung der Betriebskostenabrechnung

Der Mieter hat das Recht, die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege beim Vermieter einzusehen, um sich von der Richtigkeit der Abrechnung zu überzeugen. Der Vermieter ist verpflichtet, für die Einsichtnahme ausreichend Zeit einzuräumen. Sind Sie Mieter der Weimarer Wohnstätte GmbH, wenden Sie sich bei Fragen bitte vertrauensvoll an ihren zuständigen Kundenbetreuer.



Frauenplan 6 - 99423 Weimar  
Telefon: 03643 548-0  
info@weimarer-wohnstaette.de  
www.weimarer-wohnstaette.de