

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | Vorwort .....                                                           | 11        |
| <b>I</b> | <b>Die Betriebskosten .....</b>                                         | <b>13</b> |
| 1.1      | Gesetzliche Grundlagen .....                                            | 13        |
| 1.2      | Die 17 Kostenarten der Betriebskostenverordnung als Kostengruppen ..... | 14        |
| 1.3      | Begriffe rund um Betriebskosten und ihre Bedeutung .....                | 15        |
| 1.3.1    | Betriebskosten- oder Nebenkostenabrechnung .....                        | 15        |
| 1.3.2    | Warme und kalte Betriebskosten .....                                    | 15        |
| 1.3.3    | Harte und weiche Betriebskosten .....                                   | 16        |
| 1.4      | Mietvertragliche Vereinbarungsvarianten .....                           | 17        |
| 1.4.1    | Nettokaltmiete .....                                                    | 17        |
| 1.4.2    | Betriebskostenpauschale .....                                           | 17        |
| 1.4.2.1  | Pauschale über kalte Betriebskosten .....                               | 17        |
| 1.4.2.2  | Pauschale über warme Betriebskosten .....                               | 18        |
| 1.4.3    | Nettowarmmiete .....                                                    | 18        |
| 1.4.4    | Bruttokaltmiete .....                                                   | 18        |
| 1.4.5    | Bruttowarmmiete .....                                                   | 18        |
| 1.4.6    | Teilkalkulativmiete .....                                               | 19        |
| <b>2</b> | <b>Alltägliche Begriffe und ihre Bedeutung. ....</b>                    | <b>19</b> |
| 2.1      | Kaltmiete .....                                                         | 19        |
| 2.2      | Warmmiete .....                                                         | 20        |
| 2.3      | Betriebskosten .....                                                    | 20        |
| 2.3.1    | Betriebskostenangaben und Wohnungssuche .....                           | 20        |
| 2.3.1.1  | Fehlerquelle Wohnungsbesichtigung .....                                 | 21        |
| 2.3.2    | Umlageausfallwagnis bei Betriebskosten (Neubaumietenverordnung) .....   | 22        |
| 2.3.3    | Heizkosten .....                                                        | 22        |
| 2.3.4    | Kosten der Warmwasserversorgung .....                                   | 23        |
| 2.3.5    | Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung (Verbundanlagen) .....    | 23        |
| 2.4      | Gesamtmiets/Gesamtbetrag .....                                          | 23        |
| 2.5      | Wirtschaftseinheit/Abrechnungseinheit (BGH-Urteil) .....                | 23        |
| 2.6      | Dauerauftrag und Einzugsermächtigung .....                              | 24        |
| 2.7      | Sozialer Wohnungsbau/freifinanzierter Wohnraum .....                    | 25        |
| 2.8      | Energieausweis (Energieeinsparverordnung) .....                         | 26        |
| <b>3</b> | <b>Die Betriebskostenabrechnung. ....</b>                               | <b>26</b> |
| 3.1      | Mindestanforderungen an die Abrechnung .....                            | 26        |
| 3.1.1    | Unterscheidung der formellen von inhaltlichen Abrechnungsfehlern .....  | 26        |
| 3.2      | Abrechnungszeitraum .....                                               | 27        |
| 3.3      | Nutzungszeitraum .....                                                  | 28        |
| 3.3.1    | Kündigung des Mietvertrags und Abrechnungsfrist .....                   | 29        |

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4      | Die Abrechnungspositionen (Betriebskosten) .....                      | 30        |
| 3.5      | Die Gesamtkosten .....                                                | 31        |
| 3.6      | Mieterkostenanteil – Beispielberechnung .....                         | 31        |
| 3.6.1    | Kostendifferenzen in Vor- oder Folgejahresabrechnungen .....          | 32        |
| 3.7      | Der Verteilungsschlüssel .....                                        | 32        |
| 3.7.1    | Einfluss des Verteilungsschlüssels auf den Kostenanteil .....         | 33        |
| 3.7.2    | Beispiele häufig angewandter Verteilungsschlüssel .....               | 35        |
| 3.7.3    | Dynamische Veränderungen in Verteilungsschlüsseln .....               | 37        |
| 3.7.4    | Verwaltbarkeit des Verteilungsschlüssels .....                        | 38        |
| 3.7.5    | Änderung des Verteilungsschlüssels durch den Vermieter .....          | 39        |
| 3.7.6    | Der Verteilungsschlüssel bei Wohneigentum (Miteigentumsanteile) ..... | 39        |
| 3.7.6.1  | Wohneigentum und seine Besonderheiten .....                           | 39        |
| 3.7.6.2  | Wohneigentum: Berechnung von Miteigentumsanteilen .....               | 41        |
| 3.7.6.3  | Wohneigentum: Eigentümer – Mieter – Verwalters .....                  | 42        |
| 3.7.6.4  | Wohneigentum: Auswirkung für den Mietinteressenten .....              | 42        |
| 3.7.6.5  | Wohneigentum und Betriebskostenabrechnung .....                       | 43        |
| 3.8      | Die Vorauszahlungen .....                                             | 44        |
| 3.8.1    | Anpassung der Vorauszahlungen .....                                   | 44        |
| 3.8.2    | Vorauszahlungen und Mietminderung .....                               | 44        |
| 3.8.2.1  | Warmmietenminderung in der Praxis .....                               | 45        |
| 3.8.2.2  | Geminderte Vorauszahlungen und die Jahresabrechnung .....             | 46        |
| 3.8.2.3  | Mieterkonto – Vorauszahlung – Jahresabrechnung .....                  | 46        |
| 3.8.3    | Verbuchung gemäß Mieterkonto .....                                    | 51        |
| 3.9      | Das Abrechnungsergebnis .....                                         | 53        |
| 3.9.1    | Der Umgang mit dem Abrechnungsergebnis .....                          | 54        |
| 3.9.1.1  | Die Nachforderung .....                                               | 54        |
| 3.9.1.2  | Das Guthaben .....                                                    | 54        |
| 3.9.2    | Abrechnungsguthaben bei Leistungsempfängern nach SGB II .....         | 55        |
| <b>4</b> | <b>Hinter den Kulissen der Betriebskostenabrechnung .....</b>         | <b>55</b> |
| 4.1      | Eigentumsverhältnisse und Verwaltungsstruktur .....                   | 57        |
| 4.1.1    | Strukturen von Verwaltungsunternehmen .....                           | 57        |
| 4.1.2    | Einflusskriterium Verwalter-/Eigentümerwechsel .....                  | 59        |
| 4.1.2.1  | Zuständigkeit für die Jahresabrechnung nach Verkauf .....             | 60        |
| 4.1.3    | Verhältnis Eigentümer – Verwalter – Sachbearbeiter .....              | 60        |
| 4.2      | Einflusskriterium Mietverträge/Mieterwechsel .....                    | 62        |
| 4.3      | Einflusskriterium Gesetzgebung und Rechtsprechung .....               | 62        |
| 4.3.1    | Gesetzgebung: Beispiel Trinkwasserverordnung .....                    | 63        |
| 4.4      | Einflusskriterium: Die doppelte Buchführung .....                     | 63        |
| 4.5      | Grafik: Beispiele für Einflussmerkmale .....                          | 65        |
| <b>5</b> | <b>Die Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung .....</b>           | <b>67</b> |

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | Allgemeines über Heizkörper und Heizkostenverteiler .....             | 67        |
| 5.1.1    | Heizkörper .....                                                      | 68        |
| 5.1.2    | Heizkostenverteiler .....                                             | 68        |
| 5.1.2.1  | Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip .....                | 68        |
| 5.1.2.2  | Elektronische Heizkostenverteiler .....                               | 69        |
| 5.2      | Gesetzliche Grundlagen .....                                          | 69        |
| 5.3      | Abrechnungsaufbau und Inhalte .....                                   | 69        |
| 5.3.1    | Abrechnungszeitraum und Nutzungszeitraum .....                        | 70        |
| 5.3.2    | Nutzerwechselgebühr .....                                             | 70        |
| 5.4      | Grundlagen der Berechnungsprozeduren .....                            | 71        |
| 5.4.1    | Wie wird eigentlich aus Erdöl-Litern der Brennwert kWh? .....         | 71        |
| 5.4.2    | Die Gesamtanteile der Wohnanlage (Abrechnungsgrundlage) .....         | 71        |
| 5.4.3    | Der Verteilungsschlüssel für Grund- und Verbrauchskosten .....        | 71        |
| 5.4.3.1  | Änderung des Verteilungsschlüssels durch den Vermieter .....          | 72        |
| 5.5      | Berechnungsprozedur bei der Wärmeversorgung .....                     | 72        |
| 5.6      | Berechnungsprozedur bei Verbundanlagen .....                          | 73        |
| 5.6.1    | Berechnung des Brennstoffverbrauchs B .....                           | 74        |
| 5.6.2    | Berechnung der Wärmemenge Q .....                                     | 74        |
| 5.6.3    | Berechnung des Brennstoffverbrauchs B (ab 01.01.2009) .....           | 75        |
| 5.6.4    | Berechnung der Kostenanteile für Warmwasser und Heizung .....         | 76        |
| 5.6.5    | Berechnung der Kosten von Kaltwasser für Warmwasser .....             | 78        |
| 5.6.6    | Kaltwasserkosten für Warmwasser bei pauschalen Betriebskosten .....   | 80        |
| 5.7      | Die Heizkostenberechnung mittels Gradtagszahlen .....                 | 80        |
| 5.7.1    | Was sind Gradtagszahlen? .....                                        | 80        |
| 5.7.2    | Die Gradtagszahl in der Heizkostenberechnung .....                    | 82        |
| 5.7.2.1  | Vergleich Mieterkostenanteile für erstes und zweites Halbjahr .....   | 84        |
| 5.7.3    | Gradtagszahlen und Kürzungsrecht laut Heizkostenverordnung § 12 ..... | 84        |
| 5.8      | Die Warmwasserkostenabrechnung mittels Nutzungstagen .....            | 85        |
| 5.9      | Die Kaltwasserkosten .....                                            | 85        |
| 5.9.1    | Berechnung der Kaltwasserkosten (Mieteranteil) .....                  | 86        |
| <b>6</b> | <b>Umgang mit Gewerbeflächen .....</b>                                | <b>86</b> |
| <b>7</b> | <b>Die Jahresabrechnung liegt vor – Was nun? .....</b>                | <b>87</b> |
| 7.1      | Die Eigenkorrektur .....                                              | 87        |
| 7.2      | Mitwirkung von Interessenvertretern .....                             | 89        |
| 7.3      | Das Recht auf Belegeinsicht .....                                     | 91        |
| 7.3.1    | Belegeinsicht im öffentlichen Wohnungsbau .....                       | 91        |
| 7.3.2    | Belegeinsicht im freifinanzierten Wohnungsbau .....                   | 91        |
| 7.3.3    | Belegeinsicht in der Praxis .....                                     | 92        |
| 7.3.3.1  | Vorbereitung der Belegeinsicht .....                                  | 93        |
| 7.3.3.2  | Der große Tag der Belegeinsicht .....                                 | 94        |

|          |                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.3.3.3  | Belegeinsicht – Zukunftsvision .....                                          | 95         |
| 7.4      | Der Einspruch .....                                                           | 95         |
| 7.4.1    | Der Einspruch im Zusammenhang mit Nachforderungen .....                       | 96         |
| <b>8</b> | <b>Verjährungsfristen .....</b>                                               | <b>97</b>  |
| 8.1      | Fristenverlauf: Zahlungsansprüche aus Jahresabrechnungen .....                | 97         |
| 8.2      | Fristenverlauf: Einklagen überfälliger Jahresabrechnungen .....               | 99         |
| 8.3      | Nachforderung und nicht geleistete Vorauszahlungen.....                       | 100        |
| <b>9</b> | <b>Die elektronischen Heizkostenverteiler.....</b>                            | <b>101</b> |
| 9.1      | Bauvarianten .....                                                            | 101        |
| 9.1.1    | Funktionsweise .....                                                          | 102        |
| 9.1.1.1  | Die Anzeigewerte eines HKV .....                                              | 102        |
| 9.1.1.2  | Auswirkung HKV-Datenspeicher, Heizkostenverordnung § 6 und Ablesetermin ..... | 103        |
| 9.1.1.3  | Displayfunktion und Dateninterpretation.....                                  | 103        |
|          | <b>Anlagen .....</b>                                                          | <b>108</b> |
|          | Anlage 1a Übersicht der umlegbaren Betriebskosten laut BetrKV §§ 1, 2.....    | 109        |
|          | Anlage 1b Beispiele für nicht umlegbare Betriebskosten.....                   | 123        |
|          | Anlage 2 Übersicht über betriebskostenrelevante Urteile des BGH.....          | 126        |
|          | Anlage 3:Muster einer Korrekturvorgabe.....                                   | 149        |
|          | <b>Die CD .....</b>                                                           | <b>152</b> |
|          | Inhaltsverzeichnis – Ordnerstruktur auf der CD.....                           | 152        |
|          | Konzeptionelle Beschreibung .....                                             | 152        |
|          | Die Initialisierungsdatei (Gesamtnutzungskonzept) .....                       | 153        |
|          | Einstieg über Korrekturvorgaben (Teilnutzungskonzept) .....                   | 153        |
|          | Die Korrekturvorgaben.....                                                    | 154        |
|          | Wohnbaubedingte Varianten der Korrekturvorgaben .....                         | 154        |
|          | Abrechnungszeitraumbedingte Varianten der Korrekturvorgaben .....             | 155        |
|          | Abrechnungsumfangbedingte Varianten der Korrekturvorgaben .....               | 155        |
|          | Die Briefvorgaben und Anlage 1 .....                                          | 155        |
|          | Die Anlage 1 .....                                                            | 156        |
|          | Funktionsbeschreibung der Korrekturvorgaben .....                             | 157        |
|          | Ermittlung der passenden Korrekturvorgabe .....                               | 157        |
|          | Das Deckblatt .....                                                           | 157        |
|          | Der Korrekturbogen für freifinanzierten Wohnraum .....                        | 162        |
|          | Der Korrekturbogen für öffentlich geförderten Wohnraum.....                   | 164        |
|          | Fehlersuche .....                                                             | 166        |

## **Vorwort**

Das Thema fehlerhafter oder unverständlicher Betriebskostenabrechnungen ist inzwischen in so gut wie jeder Wohnstube angekommen.

Jahr für Jahr werden Betriebskostenabrechnungen millionenfach versandt. Was dem leider häufig folgt, ist ein unnötiger Nervenkrieg zwischen Mietern und Vermietern, der nicht selten vor Gericht endet. Oft entzündet sich der Zwist an Auslegungs- und Verständnisfehlern. Auch Unwissenheit oder Halbwissen treiben hierbei ihr Unwesen. Den Leser wird zudem erstaunen, dass sich Streitigkeiten nicht etwa aus der zugegangenen, fehlerhaften Abrechnung selbst, sondern vielfach aus einem unsachgemäßen Einspruch hierzu ergeben. Fehlerhafte Eigenkorrekturen der Abrechnungen oder geltend gemachte Ansprüche, die der Gegenprüfung durch den Vermieter nicht standhalten, führen die Hitliste an. Letzteres nicht selten trotz Inanspruchnahme mietrechtlicher Interessenvertreter. Zielführende Einsprüche gegenüber dem Vermieter anzumelden, erfordert jedoch Bedacht und Hintergrundinformationen. Sachlichkeit und angemessene Tonlage sind ebenfalls geboten. Überdies ist ein gewisses Verständnis der Verwaltungsabläufe sicherlich nicht schädlich.

In diesem Sinne sollen die vorliegende Zusammenfassung von Daten, Fakten und Hintergründen rund um Betriebskosten und Jahresabrechnungen sowie die auf der CD befindlichen Tools dazu beitragen, Missverständnisse und Konfliktpotenzial zwischen Mietern und Vermietern zukünftig zu mindern oder gar zu vermeiden. Daher wird hier sehr detailliert auf die kalten und warmen Betriebskosten selbst, aber auch auf die Abrechnungsautoren und die Ereignisse hinter den Kulissen, bis hin zur Belegeinsicht des Mieters beim Vermieter, eingegangen. Zudem werden die häufigsten Einspruchsmerkmale aus der Mieterschaft beschrieben, ergänzt durch Anregungen zur Verbesserung an die Adresse der Vermieter.

Um Fehler bei der Erarbeitung eines in sich berechtigten Einspruches zu minimieren, werden dem Leser aufwendig vorbereitete Excel-Vorlagen für die rechnerisch richtige Korrektur einer Betriebskostenabrechnung angeboten. Ergänzt wird dies durch vorformulierte Anschreiben mit einer sachlichen Einspruchsbeurteilung gegenüber dem Vermieter.

Trotz aller Arbeit, Mühen und Erfahrungen, die in dieses Gesamtwerk eingeflossen sind, können indes die grundlegendsten Voraussetzungen hierdurch kaum geschaffen werden:

- der gute Wille, sich zu verständigen und einvernehmlich zu einigen
- die Einwände und die Arbeit des Gegenübers zu respektieren und zu würdigen
- die Einsicht, dass Machtdemonstration, Eitelkeit und falscher Stolz fehl am Platze sind
- das Zugeständnis, dass wir alle nicht frei davon sind, Fehler zu begehen.

Dort, wo letztlich gar mit Mutwillen oder Starrsinn, gleichgültig von welcher Vertragspartei ausgehend, Streit bis zur letzten Instanz provoziert wird, bleibt nur noch das reinigende Machtwort

der Gerichte. Letztere haben, bis hin zum Bundesgerichtshof (BGH), in der Vergangenheit eine Vielzahl von mietrechtlichen Urteilen und Leitsatzentscheidungen gefällt. Im Anhang dieses Buches befindet sich eine Übersicht themenrelevanter Entscheidungen des BGH (Auszug). Unter den angegebenen Aktenzeichen sind die Tatbestände und Urteile in der Entscheidungsdatenbank des BGH unter der Internetadresse [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) zu lesen.

Die Auseinandersetzungen innerhalb des Mietgeschehens sind insgesamt inzwischen so facettenreich geworden, dass selbst dann noch genügend Streitbares Konfliktpotenzial vorhanden bleibt, wenn im Bereich der Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen etwas Ruhe und Entspannung einkehren sollte. Sehr erfreut wäre ich zu erfahren, dass dieses Werk mit seiner siebenjährigen Entwicklungszeit seinen erhofften Beitrag hierzu leisten konnte.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern für die Zukunft ein stressfreieres Zusammenwirken sowie – wo möglich – ein gegenseitiges Miteinander bei Abrechnungen und Einsprüchen.

Damit Sie das Gesamtangebot dieser Zusammenfassung nebst CD möglichst umfangreich nutzen können, lesen Sie bitte die Anwendungsbeschreibung.

Der Autor

# **I Die Betriebskosten**

## **I.1 Gesetzliche Grundlagen**

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 556 und die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Kurzform: Betriebskostenverordnung, BetrKV)

### **Betriebskostenverordnung – BetrKV § 1**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.<sup>1</sup> Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Auf die einzelnen Betriebskostenarten laut § 2 der BetrKV wird ab Punkt 1.2 detailliert eingegangen.

---

<sup>1</sup> Vielfach wird im Zusammenhang mit der Ermittlung der Betriebskosten auf die II. Berechnungsverordnung, § 27 in der Fassung vom 12. Oktober 1990, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2178, veröffentlicht in Nr. 55 vom 18.10.1990, verwiesen. Anstelle dieser Formulierung befindet sich dort lediglich folgender Querverweis: Der Ermittlung der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2346, 2347 zugrunde zu legen.

## **I.2 Die 17 Kostenarten der Betriebskostenverordnung als Kostengruppen**

Die im § 2 der BetrKV<sup>2</sup> festgelegten und auf Mietverhältnisse umlegbaren Kostenarten lauten wie folgt:

1. Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten der Wärmelieferung
5. Kosten der Warmwasserversorgung
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs für Personen- und Lastenaufzüge
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung
12. Kosten der Schornsteinreinigung
13. Kosten der Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten der Gemeinschafts-Antennenanlage oder für ein Breitbandkabelnetz
16. Kosten der Gemeinschafts-Wascheinrichtung
17. Sonstige Betriebskosten

Die Komplettdarstellung aller nach BetrKV umlegbaren Betriebskostenarten befindet sich im Anhang.

---

<sup>2</sup> Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2003, Teil 1, Nr. 56 Seite 2347 vom 25.11.2003, veröffentlicht am 27.11.2003

## **I.3 Begriffe rund um Betriebskosten und ihre Bedeutung**

### **I.3.1 Betriebskosten- oder Nebenkostenabrechnung**

Der Begriff der Nebenkosten taucht innerhalb der Betriebskostenverordnung nicht auf. Er entstammt dem landläufigen Sprachgebrauch. Auch Bezeichnungen wie Jahresabrechnung oder Hausnebenkostenabrechnung finden Verwendung. Eine gesetzliche Festlegung für die Bezeichnung einer Betriebskostenabrechnung gibt es nicht. Gemeint ist jedoch immer die jährliche Aufrechnung der laut BetrKV bzw. § 556 des BGB entstandenen Betriebskosten gegen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen.

Wer sich darüber hinaus mit diesem Thema bereits auseinandersetzt, wird hierbei auf weitere Umschreibungen stoßen, z. B.

- warme und kalte Betriebskosten
- harte und weiche Betriebskosten u. a.

### **I.3.2 Warme und kalte Betriebskosten**

Die im § 2 der BetrKV festgelegten 17 Betriebskostenarten beinhalten 14 kalte und 3 warme Kostenpositionen. Allerdings wird bisher diese Unterscheidung weder in Mietverträgen noch in Betriebskostenabrechnungen selbst konsequent vorgenommen. Warme Betriebskosten (Positionen 4, 5, 6 der BetrKV) beinhalten die Heizungs- bzw. Warmwasserversorgung und beziehen sich auf:

- Kosten der Wärmelieferung (Heizung)
- Kosten der Warmwasserversorgung
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Verbundanlagen)

**Warme Betriebskosten** können natürlich nur dort erhoben werden, wo Vermieter eine entsprechende Heizungs- und/oder Warmwasserversorgung zur Verfügung halten. Folglich sind beispielsweise für Wohnungen mit Ofenheizung und elektrischem Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung nur kalte Betriebskostenpositionen gegenüber dem Mieter abrechenbar. Gleiches gilt für Wohnungen mit einer Gastherme für die Heizungs- und Warmwasserversorgung (Gasetagenheizung). Die Kosten für den Bezug von Strom bzw. Gas zur Wärmeerzeugung werden bekanntlich in diesen Fällen zwischen den örtlichen Versorgern und den Mietern direkt abgerechnet. Sie treten weder in Vorauszahlungen an den Vermieter noch in dessen Betriebskostenabrechnung in Erscheinung.

Durch bauliche Gegebenheiten bedingt, können sich unterschiedliche, **zentrale** Versorgungsvarianten ergeben:

- nur Heizungsversorgung oder nur Warmwasserversorgung
- Heizungs- und Warmwasserversorgung aus getrennten Systemen
- Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung (Verbundanlage)

Da es im Zusammenhang mit warmen Betriebskosten und Warmmiete gerne zu Irritationen kommt, werden diese Begriffe im Abschnitt 2 nochmals näher erläutert.

### **1.3.3 Harte und weiche Betriebskosten**

Diese Formulierungen beziehen sich auf die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Entwicklung von Betriebskosten durch Mieterverhalten und durch Vertragsabschlüsse mit Dienstleistungsunternehmen seitens des Vermieters.

Als **harte Betriebskosten** werden dabei diejenigen bezeichnet, auf deren Kostenentwicklung nur schwer bzw. gar nicht Einfluss genommen werden kann. Hierzu zählen die Kostenarten, die sich u. a. über öffentliche Abgaben und Gebühren definieren.

Dazu gehören zum Beispiel die Kosten für laufende, öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)<sup>3</sup>

- Gebühren für die Nutzung öffentlicher Entwässerungssysteme
- Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung
- Gebühren der städtischen Müllabfuhr

Inzwischen sind dieser Sparte mehr und mehr auch die Kosten von Strom-, Gas- und Heizöllieferungen zuzuordnen. Die Kosten der Allgemeinstromversorgung für Außenbeleuchtung oder Beleuchtung von gemeinschaftlich genutzten Zugängen, Fluren und Treppen etc. können, wenn überhaupt, nur durch die Installation modernster Techniken bzw. nur von der Mietergesamtheit, jedoch nicht von einem einzelnen Mieter beeinflusst werden.

---

<sup>3</sup> Nur im Falle einer Rohertragsminderung von mehr als 50 % kann der Eigentümer einen Antrag auf Minderung der Grundsteuer um 25 % stellen. Beträgt die Rohertragsminderung sogar 100 %, kann eine Grundsteuer-Minderung von bis zu 50 % beantragt werden.

**Weiche Betriebskosten** sind hingegen beeinflussbar. Einerseits kann der Vermieter durch Vertragsverhandlungen mit Dienstleistern und durch zeitlich gezielte Bestpreiseinkäufe auf die Kostenentwicklung einwirken, andererseits können die Mieter durch ihr Verbrauchsverhalten ihren Teil beitragen. Am anschaulichsten wird dies bei der Bereitstellung von Mülltonnen. Je größer und mehr, umso kostspieliger.

Insgesamt ist das Thema um Einsparungspotenziale bei Betriebskosten so komplex geworden, dass sich dem längst ganze Studiengänge unter dem Begriff *Betriebskostenmanagement* angenommen haben. Allerdings sind derart ausgebildete Fachkräfte in den Wohnungsverwaltungen bisher eher rar vertreten.

## **I.4 Mietvertragliche Vereinbarungsvarianten**

Mietverträge können in punkto Betriebskosten sehr unterschiedlich ausgestaltet werden. Heutzutage ist die Vereinbarung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten meist üblich. Das war jedoch nicht immer so. Deshalb existieren, insbesondere in Altmietverträgen, verschiedene Begriffe, die hier erläutert werden sollen. Grundsätzlich können nach wie vor alle hier beschriebenen Varianten mietvertraglich wirksam vereinbart werden.

### **I.4.1 Nettokaltmiete**

Die nackte Wohnraummiete, ohne weitere Kosten. Zusätzlich wird vereinbart, dass der Mieter zur Nettokaltmiete Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten hat. Der Mieter erhält dann eine jährliche Betriebskostenabrechnung, in der die angefallenen Betriebskosten gegen die gezahlten Vorauszahlungen aufgerechnet werden.

### **I.4.2 Betriebskostenpauschale**

BGB §§ 560 und 556 Absatz 2

#### **I.4.2.1 Pauschale über kalte Betriebskosten**

Pauschalen sind nur im freifinanzierten Wohnraum möglich, hingegen im preisgebundenen Wohnungsbau unzulässig! Die in Verbindung mit einer Nettokaltmiete zu leistenden Vorauszahlungen auf Betriebskosten können auch als Pauschale vereinbart werden. Die Betriebskosten sind seitens des Mieters damit abgegolten. Infolgedessen erhält er keine Betriebskostenabrechnung. Es erfolgt also keine Aufrechnung von entstandenen Betriebskosten gegenüber Pauschalen! Pauschalen gelten nicht als Vorauszahlungen!

Dieses Verfahren birgt Vor- und Nachteile. Einerseits erspart es dem Vermieter die Arbeit und den Versand der Abrechnung. Sollten sich andererseits die Betriebskosten erhöht haben, so bleibt die Differenz zwischen Pauschale und tatsächlich entstandenen Kosten beim Vermieter hängen. Das wäre gleichzeitig zum Vorteil des Mieters. Eine Erhöhung der Pauschale wäre möglich, wenn dies im Mietvertrag zuvor ausdrücklich vereinbart wurde. Zudem müssen die durch eine Pauschale abgedeckten Betriebskostenarten dort benannt sein. Das wird im Falle eines Falles heute auch so gemacht. Denn nur für diese benannten Kostenarten ist eine Erhöhung der Pauschale überhaupt möglich. Reduzieren sich die Betriebskosten hingegen, so hat der Vermieter die Pauschale angemessen zu senken und den Mieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

#### **1.4.2.2 Pauschale über warme Betriebskosten**

Für die Kosten der Heizungs- und/oder Warmwasserversorgung dürfen keine Pauschalen vereinbart werden. Dies widerspräche der Heizkostenverordnung. Nach dieser sind Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsbezogen abzurechnen.

#### **1.4.3 Nettowarmmiete**

Völlig unüblich und kaum vorzufinden, widerspräche eine Nettowarmmiete der Heizkostenverordnung, nach der Heiz- und Warmwasserkosten gegenüber dem Mieter verbrauchsbezogen abzurechnen sind. Hier würden in der Miete bereits die warmen Betriebskosten enthalten sein und wären somit abgegolten. Für die kalten Betriebskosten könnten ebenso, wie bei der Nettokaltmiete erläutert, Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart werden. Der Mieter erhält dann eine Jahresabrechnung über die kalten Betriebskosten.

#### **1.4.4 Bruttokaltmiete**

In einer Bruttokaltmiete sind die kalten Betriebskosten bereits enthalten. Ähnlich wie bei der Betriebskostenpauschale, sind diese Betriebskosten durch die Mietzahlung abgegolten. Für die warmen Betriebskosten hingegen können Vorauszahlungen vereinbart werden. Über diese ist mit einer Jahresabrechnung abzurechnen.

#### **1.4.5 Bruttowarmmiete**

Auch als Bruttomiete oder Inklusivmiete bezeichnet. In dieser Miete sind die kalten und warmen Betriebskosten enthalten und mit der Mietzahlung abgegolten. Es erfolgt keine Betriebskostenabrechnung. Allerdings ist bei solcher Vertragsgestaltung, wie auch im Falle der Vereinbarung einer Nettowarmmiete eine etwaige Kollision mit der Heizkostenverordnung zu prüfen.

Heiz- und Warmwasserkosten müssen gegenüber dem Mieter verbrauchsbezogen abgerechnet werden.

### **1.4.6 Teilinklusivmiete**

Unter diese Bezeichnung kann z. B. die Bruttokaltmiete mit den bereits enthaltenen kalten Betriebskosten fallen. Denkbar ist jedoch auch die Vereinbarung über eine freie Auswahl einzelner Betriebskostenpositionen, die mit der Miete abgegolten werden sollen. Für den Rest sind Vorauszahlungen zu leisten, über die mittels Jahresabrechnung abgerechnet wird. Beide Kostengruppen sollten im Mietvertrag eindeutig festgelegt werden.

## **2 Alltägliche Begriffe und ihre Bedeutung**

Im Zeitalter des Ausbildungs- und Studententourismus richten sich nachfolgende Erläuterungen insbesondere auch an Jungmieter, die ausbildungsbedingt einen Wohnortwechsel vornehmen und erstmals das behütende Elternhaus verlassen werden. Gerade dort, wo das monatliche Haushaltsbudget ohnehin randgenäht ist, sollte bei der Suche nach einer passenden Unterkunft kein Interpretationsspielraum bei der Berechnung der vollständigen Wohnungskosten entstehen.

### **2.1 Kaltmiete**

Auch Nettokaltmiete, Grundmiete oder Exklusivmiete genannt.

Nackte Wohnraummiete, exklusive Betriebskosten, also ohne weitere Kosten. Häufige Kostendarstellungen:

- |                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| ▪ Kaltmiete/Monat                         | 450,00 EUR |
|                                           | oder       |
| ▪ Monatliche Kaltmiete pro m <sup>2</sup> | 5,50 EUR   |

Bei letzterer Angabe ist die Kenntnis der genauen Wohnraumfläche erforderlich!