

# Betriebskosten - ein Buch mit sieben Siegeln???

**(sh/am)** Was sind eigentlich Betriebskosten? Schaut man ins Gesetz, heißt es: Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch die Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden sowie durch deren Gebrauch laufend entstehen, das heißt, die Kosten müssen regelmäßig, aber nicht unbedingt jährlich, anfallen. Dabei legt die gesetzliche Betriebskostenverordnung genau fest, was zu den Betriebskosten zählt und damit umlagefähig ist.

Es gibt eine Vielzahl von Kostenarten, die, je nachdem, ob sie im Abrechnungsjahr angefallen sind, in Ihrer Betriebskostenabrechnung aufgelistet sind. Dabei wird in warme und kalte Betriebskosten unterschieden. Warme Betriebskosten sind die Heiz- und Warmwasserkosten. Zu den kalten Betriebskosten zählen z. B. die Grundsteuer, die Kaltwasser- und Entwässerungskosten, Müllbeseitigung, Versicherung und die Pflege der Außenanlagen.

Nicht zu den Betriebskosten zählen und werden dem Mieter somit auch nicht in Rechnung gestellt:

- Verwaltungskosten
- Portokosten für das Versenden der Abrechnung
- Kosten für Reparaturen und Verwaltungstätigkeiten, die z. B. durch den Hausmeister ausgeführt werden
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Und in welchem Gesetz kann ich dazu nachlesen?  
Im Bürgerlichen Gesetzbuch, § 556 und 556a.

Anlage: Abrechnung der einzelnen Betriebskostenarten (Aufschlüsselung)

Grundstück: Musterstraße 16, 12345 Musterstadt  
 Mieter: Herr Manfred Mustermann  
 Abrechnungsjahr: 01.01.2005 bis 31.12.2005  
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2005 bis 31.12.2005

Kostenart/ Vorauszahlung	*Träger	Umlageschlüssel	Fläche gesamt [m <sup>2</sup> ]	Ihre Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesam tage	Ihre Miettage	Gesamt- kosten [Euro]	Ihre Kosten [Euro]	Ihre VZ [Euro]	Ihr Saldo [Euro]
Grundsteuer	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	411,60	81,04		
Kaltwasserkosten		lt. Abrechnung			N	N	98,30	98,30		
Entwässerungskosten		lt. Abrechnung			N	N	158,88	158,88		
Straßenreinigung	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	62,40	12,29		
Müllbeseitigung	1600	Wohn- und Nutzfläche	196,66	44,98	365 T	365 T	446,50	102,12		
Pflege der Außenanlagen	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	298,83	58,84		
Winterdienst	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	213,45	42,03		
Stromkosten	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	200,62	39,50		
Versicherungen	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	460,43	90,66		
Hauswartkosten BAB-Kto	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	746,10	146,91		
Sonstige Betriebskosten	1600	Wohn- und Nutzfläche	228,43	44,98	365 T	365 T	107,72	21,21		
Vorauszahlung Betriebskosten									723,60	128,18
Heizkosten		lt. Abrechnung			N	N	418,74	418,74		
Vorauszahlung Heizkosten									561,72	-142,98
							3.623,57	1.270,52	1.285,32	-14,80
Summe Abrechnung							1.270,52 EUR			
Summe Vorauszahlung							1.285,32 EUR			
Gutschrift							14,80 EUR			

\* = Wirtschaftseinheit

T = Tag  
 N = Einzelabrechnung / mieterbezogene Kosten  
 VZ = Vorauszahlung

Bitte beachten Sie: Die obige Aufstellung enthält nur diejenigen Betriebskostenarten, bei denen im Abrechnungsjahr Kosten angefallen sind. Wir behalten uns vor, die mietervertraglich vereinbarten Betriebskostenarten in den Folgejahren abzurechnen, sofern Kosten anfallen, die in dieser Abrechnung nicht aufgeführt sind.

So in etwa sieht sie aus, die Betriebskostenabrechnung, die Ihnen in diesen Tagen für das Jahr 2005 zugegangen ist bzw. zugehen wird. Dabei ergeben sich für viele unserer Mieter immer wieder eine Menge an Fragen u. a. zu der Kostenaufteilung und -höhe. Diese wollen wir versuchen, vorab schon in diesem Artikel kurz zu beantworten.

An die Betriebskostenabrechnung selbst sind einige gesetzliche Anforderungen gestellt, um diese relativ einheitlich und für jedermann verständlich zu gestalten. Sie muss klar und übersichtlich gegliedert sein, sowie bestimmte Punkte enthalten. Dazu gehören u. a.: der genaue Abrechnungszeitraum, die einzelnen Kostenarten, die Gesamtbeträge, die Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des einzelnen Mieters und die Anrechnung der Vorauszahlungen. So sollen die Mieter in der Lage sein, zumindest rechnerisch, die Abrechnung allein auf ihrer Grundlage nachzuvollziehen.

Zu Ihrer Vorauszahlung:

Sie als Mieter begleichen Ihre Betriebskosten in Form einer monatlichen Vorauszahlung. Dabei gilt: Wer zuviel bezahlt hat, bekommt Geld zurück, und wer zu wenig bezahlt hat, muss nachzahlen. Um festzustellen, wer eine Gutschrift erhält oder eine Nachzahlung leisten muss, wird jährlich eine Betriebskostenabrechnung erstellt, in der alle in einem bestimmten Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen mit den tatsächlichen Kosten verrechnet werden. Um dies möglichst im Gleichgewicht zu halten, sollten die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten in angemessener Höhe vereinbart werden. Man rechnet hier ca. 2,- € pro Quadratmeter Wohnfläche. Allerdings kann es durch Veränderungen im Haushalt (z. B. Familienzuwachs) oder durch andere Faktoren, wie das individuelle Verbrauchsverhalten zu größeren Abweichungen kommen. Daher werden nach jeder Abrechnung die Vorauszahlungen, wenn nötig, im Interesse des Mieters angepasst, d. h., sie werden entweder gesenkt oder erhöht. Auch diese Anpassung darf nur in angemessener Höhe erfolgen. Selbstverständlich kann der Mieter zur Vermeidung von Nachzahlungen eine höhere Vorauszahlung leisten.

Eine genauere Erläuterung der einzelnen Abrechnungspunkte finden Sie auch im Erläuterungstext Ihrer jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Für welchen Zeitraum werden Betriebskosten abgerechnet?

Lt. gesetzlicher Verordnung müssen die Betriebskosten bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende der Verbrauchsperiode abgerechnet werden. Der Abrechnungszeitraum muss genau abge-

grenzt sein, z. B. vom 01.01.2005 bis zum 31.12.2005. Ein Abrechnungszeitraum beträgt maximal 12 Monate, muss sich aber nicht mit dem Kalenderjahr decken. Der Abrechnungszeitraum der **Wohnungsgesellschaft Güstrow** beginnt am 01.01. und endet am 31.12. eines jeden Jahres. Die Abrechnung erhält der Mieter dann im darauffolgenden Jahr. Dies gilt auch bei Ein- und Auszügen während des Abrechnungsjahres.

Hierzu ein Beispiel: Ist ein Mieter im Mai 2005 eingezogen, so erhält er seine Abrechnung für den Zeitraum Mai 2005 bis Dezember 2005 im Kalenderjahr 2006, jedoch spätestens bis zum 31.12.2006.

Alle angefallenen Betriebskosten werden dem jeweiligen Geschäftsjahr genau zugeordnet. Hierbei ist zu beachten, dass in der Regel alle Betriebskosten durch Fremdfirmen, wie z. B. den Stadtwerken Güstrow, der **Wohnungsgesellschaft Güstrow** in Rechnung gestellt werden.

Die Verteilung einzelner Betriebskosten erfolgt, wenn nicht nach Verbrauch abgerechnet wird, in der Regel nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche. Hierbei gibt es zum Teil gesetzliche Besonderheiten, z. B. werden die Müllgebühren nur auf die bewohnten Wohnungen aufgeteilt. Dies ist an der verringerten Gesamtwohn- und -nutzfläche im Vergleich zu den anderen Betriebskostenpositionen ersichtlich.

Wie kann jeder einzelne Mieter die Höhe seiner Betriebskosten beeinflussen?

Die Höhe der Kosten hängt im Wesentlichen vom Verbrauchsverhalten eines jeden Mieters ab. Kosten können durch den bedachten Umgang mit Strom, Wasser, Müll und der Heizung eingespart werden. Hierzu haben wir Ihnen bereits in den vergangenen Ausgaben der „Mietze“ eine Reihe von nützlichen Tipps gegeben. Auch die **Wohnungsgesellschaft Güstrow** als ihr Vermieter ist daran interessiert, die Kosten für Sie so gering wie möglich zu halten.

In der nächsten „Mietze“ werden wir Sie noch weiter rund um das Thema Betriebskostenabrechnung informieren. Haben Sie Fragen hierzu, schreiben Sie uns, „Mietze“-Redaktion, Gleviner Str. 30 in Güstrow oder per mail an: [info@wgg-guestrow.de](mailto:info@wgg-guestrow.de)!