

Thomas Trepnau

**Rechne mit Deinem Mieter ab
Betriebskosten, die zweite Miete**

ISBN: 978-3-384122-049

Thomas Trepnau

**Rechne mit Deinem Mieter ab!
Betriebskosten, die zweite Miete
2024**

1. Auflage: März 2024

© 2024 Thomas Trepnau

Email: info@immobilienkurs.com

INTERNET: <http://www.immobilienkurs.com>

Dieses Werk einschließlich aller darin enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, ist vorbehalten. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Auswertungen durch Datenbanken, Mikroverfilmungen, und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Bei Zuwiderhandlung und missbräuchlicher Verwendung kann Schadensersatz gefordert werden.

Die vorliegenden Informationen stammen aus praxisbezogenen eigenen und fremden Quellen, die als glaubwürdig gelten; eine Haftung für die Verbindlichkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Tipps zur Vermeidung von juristischen Auseinandersetzungen sollten nicht ohne vorherige kompetente Beratung in die Praxis umgesetzt werden.

Alle Angaben und Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Über den Autor:

Thomas Trepnau, Diplom-Immobilienwirt (DIA) und Immobilienfachwirt, war jahrelang in der Immobilienbranche tätig, unter anderem als Hausverwalter.

Heute ist er freier Dozent und kompetenter Ratgeber für gepiesackte Vermieter und Eigentümer.

Wie es einmal einer seiner Leser und Seminarteilnehmer formuliert hat:

Beim Lesen jeder Seite Ihres Buches spürt man Ihren engen Bezug zur Praxis, Ihre Erfahrung als Dozent und Ihren Wunsch, dem Leser zu helfen. Sie schaffen es, in Ihren Seminaren wie in Ihren Büchern, komplexe Sachverhalte verständlich und nachvollziehbar aufzuzeigen. Durch Ihre Informationen ist die Vermietungstätigkeit für mich von einem Ärgernis zu einem profitablen Geschäft geworden.

Gewidmet ist dieses Buch

*Ihnen, dem Anwender
dieser Publikation.*

*Es soll Ihnen Kraft und
Energie für die anstehenden
Aufgaben geben!*

*Probleme sind Gelegenheiten,
zu zeigen, was man kann.*
Duke Ellington

Viel Spaß, Freude und Erfolg
wünsche ich Ihnen
mit dem Inhalt dieses Buches.

Thomas Trepnau

Inhaltsverzeichnis

Präambel	Seite 11
Nebenkosten-Vermietersache	Seite 19
Brutto, netto oder Pauschale?	Seite 27
Nicht umlegbare Kosten	Seite 32
Was sind Betriebskosten?	Seite 35
Übersicht über die kalten Betriebskosten	Seite 65
So verteilst Du die Kosten	Seite 66
Gebot der Wirtschaftlichkeit	Seite 76
Bis wann Du abrechnen musst	Seite 80
Einwendungsfrist des Mieters	Seite 90
Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale oder Vorauszahlung	Seite 97
Du hast eine vermietete Immobilie gekauft	Seite 104
Musterabrechnung	Seite 105
Die Heizkostenabrechnung	Seite 109

Muster-Heizkostenabrechnung	Seite 131
Contracting	Seite 135
Das Gebäudeenergiegesetz	Seite 140
Haushaltsnahe Dienstleistungen	Seite 144
Geschäftsräume	Seite 146
Musterabrechnung für Geschäftsräume	Seite 151
Die Wohnflächenverordnung	Seite 153
Abrechnungsvarianten	Seite 156
Die Kautions – Sicherung für Betriebskosten?	Seite 159
Schlusswort	Seite 161
Musterbriefe und Checkliste	Seite 163
Verzeichnis der Abkürzungen	Seite 166
Muster	Seite 167
Alphabetisches Verzeichnis der Randnotizen	Seite 168
Liste der Publikationen	Seite 173

Präambel

Viele Leser kennen schon die Vorgänger dieses Buches aus der Reihe meiner Vermieter-Ratgeber.

Das Buch war zunächst als Nachschlagewerk für die Teilnehmer meiner Seminare gedacht.

Nachdem ich es dem Buchhandel, einschließlich der wichtigen Online-Buchhändler zur Verfügung gestellt habe, wurde ich von der starken Nachfrage überrascht.

Der direkte Vorgänger zu diesem Buch erschien 2019 für die Nebenkostenabrechnung 2018.

Seit 2015 erschienen jährlich Neuauflagen, damit jeder Leser für die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung auf den neuesten Stand kam und die Abrechnungen auch weiterhin mit einem Höchstmaß an Rechtssicherheit erstellt werden konnten.

2020 kam Corona und bis Ende 2022 ein „Beinahe-Stillstand“ in der Gesetzgebung und der –zumindest– relevanten Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung.

In dieser 2024 erschienen Auflage sind die wichtigen Neuerungen, die seit der letzten Auflage hinzugekommen sind, in die entsprechenden Kapitel eingearbeitet:

So schlägt sich auch in diesem Ratgeber die umfangreiche Rechtsprechung nieder.

Bedenken Sie dabei, dass Richter in ihrer Rechtsfindung unabhängig sind und die im Buch genannten Urteile nur die Rechtsansicht des jeweiligen Gerichtes wiedergegeben wird.

Neuregelungen

Präambel

Selbst die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes haben nicht die gleiche Wirkung wie ein Gesetz, obgleich die meisten Gerichte den Urteilen des Bundesgerichtshofes folgen.

Auch in der Sprache hat sich einiges getan. Meine treuen Leser wird es nicht überraschen, dass in diesem Buch nicht gegendert wird.

Ich bin ehrlich und gestehe, dass ich es nicht mag. Wer meinen Youtube- und Telegram-Kanal kennt, weiß das.

Aber gendern braucht auch Platz und kostet Zeit. Beides möchte ich nicht dafür opfern.

Es ist sehr erfreulich, dass der BGH nun sogar die Umlage einer Mietausfallversicherung unter bestimmten Voraussetzungen zulässt.

Ab dem 01.07.2024 jedoch darf der Vermieter die Gebühren für das Kabelfernsehen nicht mehr umlegen.

Eine wesentliche Verbesserung gibt es für Vermieter von Eigentumswohnungen beim Verteilerschlüssel.

Häufig taucht in der Vermietungspraxis die Frage auf, ob Erhöhungen und Nachforderungen aufgrund einer rückwirkenden Erhöhung der Grundsteuer durch die Kommune und/oder Grundsteuerstelle noch auf Mieter umlagefähig sind.

Die Grundsteuer hält die Eigentümer schon seit 2022 auf Trab. Die Auswirkungen der Maßnahmen werden wir 2025 zu spüren bekommen.

Präambel

Außerdem gibt es ein Videoseminar zur Betriebskostenabrechnung. Viele positive Rückmeldungen zeigen mir, dass es eine große Hilfe ist. Das freut mich sehr, denn dafür haben wir es produziert. Nähere Informationen dazu finden Sie hier: <http://www.trepnau.net>

Fast alle Vermieter und Verwalter haben als Abrechnungsjahr das Kalenderjahr gewählt und erstellen somit die Abrechnung für das vergangene Kalenderjahr im darauf folgenden Kalenderjahr.

Auf dem Titelblatt ist zur schnellen Orientierung das Erscheinungsjahr genannt. Das Exemplar, das Sie nun in den Händen halten, ist im Jahr 2024 erschienen und steht Ihnen mit wichtigen Tipps, Informationen und Rat für die Betriebskostenabrechnung zur Seite.

Die Betriebskosten in Deutschland steigen seit Jahren. Zunächst stiegen die Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Dann die Heizungs- und Warmwasserkosten. **billiger wird's nimmer**

Was wird als nächstes teurer? Demnächst dürfte uns wohl eine noch deftigere Erhöhung der Grundsteuern „blühen“. Die Grundsteuerreform läuft. Bisher wird die Grundsteuer auf Grundlage von Werten aus dem Jahr 1964 (im Westen) und 1935 (im Osten) erhoben. Ende 2019 ist die Grundsteuerreform mit neuen Berechnungsmethoden beschlossen worden. Viele Mieter, vor allem in Städten, werden deshalb voraussichtlich deutlich mehr bezahlen müssen. Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Grundsteuer nicht mehr auf die Mieter umlagefähig sein soll. Lassen wir uns überraschen, worauf sich die jeweilige Bundesregierung so alles einlassen wird.

Präambel

Rot-gelb-grün, die sogenannte Ampelregierung hat den Vermietern und Mietern so einiges eingebrockt. Von den Energiekosten rede ich an der Stelle noch gar nicht.

Der Mieter hat kaum mehr Zeit Luft zu holen.
Aber nicht nur der Mieter leidet unter den dauernd steigenden Nebenkosten.
Auch der Vermieter hat damit zu kämpfen.

Wenn es Sie schlimm erwischt, dann leiden Sie unmittelbar darunter.
Wenn es Sie nicht ganz so schlimm erwischt, dann leiden Sie mittelbar darunter.

Was redet der Trepnau denn? fragen Sie nun.

Unmittelbar leiden, mittelbar leiden. Was soll das heißen?
Ich will es gerne erklären:

Unmittelbar leiden werden Sie, wenn Sie den Mietvertrag so schlecht formuliert haben, dass Sie die Betriebskosten auf den Mieter nicht umlegen können.

Wenn das der Fall ist, dann rechnen Sie mal aus, ab wann die Nebenkosten höher sein werden als Ihre gesamte Mieteinnahme.

**Nebenkosten
höher als Miete**

Wenn Sie spätestens dann nicht leiden, dann sind Sie wirklich belastbar. Auch nicht schlecht in diesen Zeiten.
Mittelbar leiden werden Sie, wenn Sie aufgrund geschickter Vertragsformulierung die Nebenkosten auf den Mieter umlegen können. Da Mieter immer stärker durch Nebenkosten belastet werden, ist kein Platz mehr für höhere Nettomieten.

Mieter an der

Grenze Der Mieter hat die finanzielle Leistungsgrenze wegen der Nebenkostenlast schon erreicht.

Nur die Nettomiete landet zumindest teilweise in Ihrer

Präambel

Geldbörse.

Klar ist dennoch: Für Sie ist es außerordentlich wichtig, die Betriebskosten auf den Mieter umlegen zu können. Erst wenn Sie das geregelt haben, kümmern Sie sich darum, dass die Betriebskosten, auf die Sie wenigstens ein bisschen Einfluss haben, nicht zu sehr steigen. Das freut den Mieter und ist langfristig gut für Sie.

**Halten Sie
die
Kosten
niedrig**

Viele Mieter sind geschockt, wenn sie ihre Betriebskostenabrechnung erhalten. „*Das kann doch nicht sein! Das gibt es doch nicht! Warum muss ich nachbezahlen? So viel? Ich bin doch so sparsam!*“ rufen sie aus und laufen schnurstracks zum nächsten örtlichen Mieterverein.

Hat er nicht vor kurzem erst gelesen jede zweite Abrechnung wäre falsch? Das sagt doch der Deutsche Mieterbund (DMB).

Ja richtig. Der DMB, der mächtige Mieterschutzbund in Deutschland schreit regelmäßig aus vollem Hals in die Öffentlichkeit „*Jede zweite Abrechnung ist falsch!*“

Schreihals

Nun, ich bezweifle den Wahrheitsgehalt dieser Aussage. Seine Wirkung jedoch verfehlt dieser Ausruf nicht. Immer mehr Mieter lassen ihre Abrechnungen von den örtlichen Mietervereinen überprüfen. Vielleicht steckt hinter diesem Kampfgeschrei auch ein bisschen Mitgliederwerbung?

Die Betriebskosten- oder wie sie oft genannt wird „Nebenkostenabrechnung“ ist ein Dauerbrenner für Mieter und Vermieter. Über kein anderes Thema wird im Vermietungsgeschäft so häufig und erbittert gestritten.

Präambel

**Vermieter
schadet
sich selbst**

Nicht ganz unschuldig an diesen Auseinandersetzungen sind die sogenannten Interessensvertreter. Oberflächliche Aussagen wie die oben genannte, jede zweite Abrechnung sei falsch, die der DMB ununterbrochen in der Öffentlichkeit lanciert führen zu (vermeidbaren) Auseinandersetzungen. Solche Aussagen führen außerdem zu verstärkter Inanspruchnahme der Mieter-Beratungsstellen und zu wachsenden Mitgliederzahlen. Übrigens ist diese Behauptung des DMB nach meinem Kenntnisstand durch nichts belegt.

Würde ich mich dieser Behauptung dennoch anschließen wollen, müsste ich den Satz erweitern.

Er würde dann lauten: „Jede zweite Abrechnung ist falsch, aber nicht nur zum Nachteil des Mieters!“

Oft stelle ich in meinen Seminaren fest, dass Vermieter erhebliche Fehler in den Betriebskostenabrechnungen machen, womit sie sich selbst schaden.

Dass Mieter versuchen, die exorbitanten Belastungen durch die Mietnebenkosten zu drücken ist durchaus verständlich und legitim. Angemerkt sei, dass nicht nur Mieter Nebenkosten dafür zahlen, dass sie wohnen.

Jeder Haushalt, auch der Eigentümer, hat die Kosten am Hals.

Bedauerlich ist, dass sich in diesem Zusammenhang dauernd Mieter und Vermieter gegenseitig „an die Gurgel gehen“. Der wahre Kostentreiber hingegen bleibt verschont, sitzt als stiller Beobachter in der Ecke und lacht sich ins Fäustchen. Abkassiert wird von Kommunen (Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Straßenreinigung...), Versorgern (Strom, Gas...), Entsorgern (Müll...), Versicherungsgesellschaften (Gebäudeversicherung...) und anderen.

Präambel

Der Vermieter ist schlicht der Geldeintreiber für die eben genannten. Und das auf eigenes Risiko. Denn er zahlt an die Gläubiger auf jeden Fall. Wird sein Mieter jedoch zahlungsunfähig – Pech gehabt.

**Vermieter als
Geldeintreiber**

Leider verschwenden Mieter und Vermieter ihre Kraft und Energie, indem sie sich gegenseitig aufreiben. Dabei sind sie doch Vertragspartner. Häufig hat man den Eindruck, sie fühlten sich nur noch als „Vertragsgegner“.

**noch
Partner?**

Diese Energien zu bündeln und gemeinsam (Mieter UND Vermieter) Front zu machen gegen ständig steigende Betriebskosten wäre das Gebot der Stunde. Die erste Aufgabe läge darin, den wahren Gegner der Mieter und Vermieter zu benennen.

Das wäre allemal besser, als den Mitgliedern Rechtsschutzversicherungen zu verkaufen.

Wenn der Mieter mit seiner Betriebskostenabrechnung zur Überprüfung zum Mieterverein läuft, dann geht der Ärger erst richtig los.

Jetzt halten Sie dieses Buch in Händen.

An Ihren künftigen Abrechnungen werden sich Ihre Mieter und ihre Berater, Helfer und Helfershelfer die Zähne ausbeißen.

**alle kochen
nur
mit Wasser**

Glauben Sie mir: die kochen auch nur mit Wasser.

Präambel

Sie möchten erfahren,

- welche Nebenkosten umgelegt werden können,
- was kalte und warme Betriebskosten sind,
- wie diese Kosten auf die Mieter verteilt werden,
- ob nachträglich neu entstehende Betriebskosten umgelegt werden dürfen,
- ob und wie Sie leerstehende Wohnungen abrechnen,
- in welcher Höhe Sie Vorauszahlungen verlangen,
- wie Sie Ihre Mietverträge abrechnungssicher machen,
- was Sie bei Mieterwechsel beachten müssen,
- wann Sie abrechnen,
- was passieren kann, wenn ein Mieter an einer Legionelleninfektion erkrankt,
- wie eine Betriebskostenabrechnung aussehen soll,
- welche Formerfordernisse erfüllt sein müssen,
- wie die Heizkosten verteilt werden,
- wie Contracting-Kosten umgelegt werden,
- wie Gewerberäume abgerechnet werden,
- wie Sie Einwendungen Ihrer Mieter vermeiden,
- was *haushaltsnahe Dienstleistungen* sind.

Dann lesen Sie weiter. All dies und noch vieles mehr erfahren Sie in den folgenden Kapiteln.

Nebenkosten – Vermietersache

Zuerst ein Hinweis zum Wort „Nebenkosten“.

Ab sofort werde ich dieses Wort in diesem Buch nicht mehr verwenden.

Ab sofort werde ich nur noch von „Betriebskosten“ reden.

Am 01.01.2004 ist die „Betriebskostenverordnung“ in Kraft getreten. Dort sind sämtliche auf den Mieter von Wohnraum umlagefähigen Betriebskosten angeführt.

Wenn der Gesetzgeber schon den Begriff Betriebskosten verwendet, dann mache ich das auch.

So schaffen wir größtmögliche Klarheit.

**Klarheit
schaffen**

Grundsätzlich sind die Betriebskosten Sache des Vermieters. Der Eigentümer hat diese Lasten zu tragen.

Aber! In unserem Bürgerlichen Gesetzbuch im § 556 steht:

„Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt... Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden...“

Na also, sagen Sie, ist doch wunderbar, und reiben sich zufrieden die Hände. Das können Sie gerne machen.

Nur in den Schoß legen dürfen Sie die Hände jetzt noch nicht. Jetzt geht es erst los.

**jetzt
geht's los**

Der Mieter hat Zahlungen für Betriebskosten also nur zu

Nebenkosten – Vermietersache

leisten, wenn das im Mietvertrag schriftlich vereinbart ist. Schließen Sie den Mietvertrag immer schriftlich ab. Sind Betriebskosten nicht schriftlich vereinbart, muss der Mieter sie nicht bezahlen.

**nie
mündlicher
Mietvertrag**

Schließen Sie niemals nur einen mündlichen Mietvertrag ab! Sie dürfen das zwar, wenn es kein länger laufender befristeter Mietvertrag sein soll. Einen Gefallen tun Sie sich damit nicht.

*In zweifelhaften Fällen entscheide
man sich für das Richtige.*

Karl Kraus, österreichischer Schriftsteller

Wenn es nur einen mündlichen Mietvertrag gibt, dann können Sie sich nur die Heizkosten vom Mieter extra bezahlen lassen.

Die müssen nämlich laut Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig erfasst und verrechnet werden.

Noch einmal zur Klarstellung:

Der Mieter braucht Betriebskosten nur dann bezahlen, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

Da eine solche Vereinbarung von der gesetzlichen Regelung abweicht ist sie eng und streng auszulegen.

**Seien
Sie
kleinlich** Achten Sie auf sorgfältige Formulierung. Hier sollten Sie kleinlich sein.

Ein paar Beispiele, die zeigen warum:

- Nach LG Stuttgart ist die Vereinbarung „Hausgebühren“ zu undeutlich und damit unwirksam (WuM 87, 161).
- Für den Fall, dass im Mietvertrag die für eine Vereinbarung bezüglich Betriebskosten vorgesehene Spalte überhaupt nicht ausgefüllt ist, gelten die Betriebskosten als durch die Miete