

Hausgeld als Renditekiller

BETRIEBSKOSTEN BEI DENKMALIMMOBILIEN von Volker Möhle

Bei der Entscheidung, eine denkmalgeschützte Immobilie zu erwerben, steht verständlicherweise die Intention im Vordergrund, Steuern in die Bildung eigenen Vermögens umzuleiten. In aller Regel stehen auch nur diese Steuervorteile im Fokus einer Beratung und der daraus resultierenden steuerlichen Prognoseberechnung.

Eine Anlage in (denkmalgeschützte) Immobilien ist allerdings ein weites, sehr komplexes Feld, das viele Chancen, aber auch gewaltige Risiken – bis hin zum Totalverlust – umfasst. So wird beispielsweise in nahezu keiner Beratung auf die Bewirtschaftung der Immobilie oder die Rechte, aber auch Pflichten als zukünftiger Vermieter eingegangen – und gerade in dieser Anlagephase wird viel Vermögen aus Unwissenheit verschenkt.

Dieser Beitrag behandelt die Umlage von Betriebskosten als einen Teil dieses Komplexes und zeigt auf, wie durch ein geschicktes Betriebskostenmanagement die Liquiditätsplanung optimiert und gezielt gesteuert werden kann.

DAS HAUSGELD

Wie hoch ist die Rendite, die ein Immobilieneigentümer in Deutschland durchschnittlich erwirtschaftet? 7%? 5%? Weniger? Oder doch mehr? In der Tat liegt die durchschnittliche Rentabilität von Immobilienengagements in Deutschland bei mageren 2,5 %. Dabei hat sich vor allem eine Kostenposition als wahrer Renditekiller etabliert: das sogenannte Hausgeld.

Unter Hausgeld versteht man im Allgemeinen die regelmäßigen Vorauszahlungen der Mitglieder einer Wohnungseigentümerschaft auf die Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums. Grundlage sind § 16 Abs. 2 und Abs. 3 WEG (Wohnungseigentumsgesetz), das jeden Wohnungseigentümer verpflichtet, anteilig die laufenden Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel in Form einer monatlichen Vorauszahlung zu tragen.

Die Höhe dieser Vorauszahlung ergibt sich durch den sogenannten Wirtschaftsplan, den der Verwalter gemäß § 28 WEG aufzustellen hat und über den die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließt.

Anfallende Mehrkosten werden Eigentümern in Form einer Sonderumlage belastet. Ist ein Eigentümer nicht in der Lage, die Vorauszahlungen auf das Hausgeld zu bedienen oder die Sonderumlage zu stemmen, ist die Gemeinschaft berechtigt, Zwangsmaßnahmen bis hin zur Versteigerung des Miteigentumsanteils in die Wege zu leiten.

Vorsicht! Vor allem bei der Entscheidung über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird oftmals ein relativ geringer Betrag zugrunde gelegt. Bedacht werden muss jedoch, dass künftig anfallende Erhaltungsmaßnahmen unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten durchzuführen und damit entsprechend teurer sind, als dies bei „normalen“ Gebäuden der Fall wäre.

Das Hausgeld kann durchaus recht hohe finanzielle Dimensionen annehmen und deckt dabei lediglich die Kosten des Gemeinschaftseigentums ab. Weitere anfallende Kosten des Sondereigentums sind vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen!

Aus dieser Erkenntnis leitet sich natürlich die Frage ab, welchen Anteil des Hausgeldes man auf den Mieter in Form der sogenannten Betriebskosten abwälzen kann.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die Legaldefinition des Betriebskostenbegriffes findet sich in § 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Ausdrücklich gehören Kosten der Verwaltung sowie der Instandhaltung und Instandsetzung nicht zu den Betriebskosten. In § 2 BetrKV sind die umlagefähigen Betriebskosten in 16 Positionen (nahezu abschließend) aufgezählt.

Lediglich unter Position 17 findet sich noch eine weitere, interessante Betriebskostenart, die „sonstigen Betriebskosten“, die unter einem Extrapunkt gesondert erläutert werden. Zu beachten ist, dass nur die Betriebskosten auf den Mieter abgewälzt werden können, die im Mietvertrag eindeutig als solche aufgeführt sind. Sollten dem Immobilienbesitzer nachträglich Betriebskosten einfallen, die auf den Mieter umgelegt werden wollen, geht dies nur mit dem Einverständnis des Mieters! Der Mieter ist nach § 535 Abs. 2 BGB lediglich verpflichtet, die vereinbarte Miete zu entrichten. Werden im Mietvertrag keine Betriebskosten aufgeführt, so ist der Mieter auch nicht verpflichtet, dieselben zu bezahlen. Vermieter bleiben dann in vollem Umfang auf den Kosten sitzen!

DIE SONSTIGEN BETRIEBSKOSTEN

Viele Vermieter glauben, dass unter dieser Rubrik weitere Betriebskosten bei Anfall derselben ohne Weiteres auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Auffassung ist

Betriebskostenart	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Öffentliche Lasten des Grundstückes		35,00 €			35,00 €			35,00 €			35,00 €	
Kosten der Wasserversorgung (Grundgebühr, Trinkwasser, Entwässerung)	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Heizkosten (inkl. Warmwasser, Wartungs- u. Mietservice, Ablesung, Abrechnung)		100,00 €				700,00 €					700,00 €	
Kosten der Müllbeseitigung	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Stromkosten (Allgemein)	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €
Schornsteinreinigung					70,00 €							
Versicherungen	125,00 €											
Sonstige Betriebskosten (Legionellenprüfung)								40,00 €				
Vorauszahlungen	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €	215,00 €
Saldo	40,00 €	130,00 €	165,00 €	165,00 €	60,00 €	-535,00 €	165,00 €	90,00 €	165,00 €	165,00 €	-570,00 €	165,00 €
Liquidität	40,00 €	170,00 €	335,00 €	500,00 €	560,00 €	25,00 €	190,00 €	280,00 €	445,00 €	610,00 €	40,00 €	205,00 €

Ein Beispiel effektiven Betriebskostenmanagements; rechnet man bei den Vorauszahlungen versuchsweise mit 200 Euro, ergibt sich teilweise eine negative Liquidität.

schlichtweg falsch, denn nur solche Betriebskosten können umgelegt werden, die ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sind. Als „sonstige Betriebskosten“ können nur solche Kosten vereinbart werden, die regelmäßig (aber nicht unbedingt jährlich) und im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung stehen. Auch wenn diese Betriebskostenarten zu Beginn des Mietverhältnisses noch gar nicht bestehen – es reicht für den Vermieter davon auszugehen, dass diese zukünftig eintreten können.

Sonstige Betriebskosten können beispielsweise sein: die Wartung und Befüllung von Feuerlöscheinrichtungen, das Reinigen von Lichtschächten, die regelmäßige Prüfung von Blitzschutzanlagen, die wiederkehrende Reinigung der Dachrinnen, die Wartung von Tiefgaragenrolltoren usw. Zusammengefasst: Durch Eigentum an einer Immobilie entstehen laufende Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum, die über das sogenannte Hausgeld an die Eigentümer weitergegeben werden. Das Hausgeld kann teilweise in Form von Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden.

BETRIEBSKOSTEN VERSUS NEBENKOSTEN

Nicht gesetzlich definiert ist der Begriff der Nebenkosten. Allgemein versteht man darunter die Betriebskosten, die auf gewerbliche Mieter umgelegt werden können. Interesantereise greifen die Bestimmungen für das Wohnraummiertrecht nicht bei Gewerberaummietern. Dies hat zur Folge, dass die Umlage von Betriebskosten, Verwaltungskosten und sogar Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten auf den gewerblichen Mieter umgewälzt werden können. Die Folge: Der Anteil der Kosten, den der Eigentümer zu tragen hat, verringert sich in ganz erheblichem Umfang.

Was spricht also dagegen, eine kleinere denkmalgeschützte Einheit als Ärztehaus, Gesundheitszentrum oder Kanzleigebäude zu etablieren?

BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT

Betriebskosten werden auf den Mieter in Form monatlich zu entrichtender Vorauszahlungen umgelegt, über die am Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet wird. Dabei versteht es sich von selbst, die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen so zu kalkulieren, dass Vermieter möglichst wenig „zwischenfinanzieren“ müssen. So verbleibt in der Regel auch am Ende der Abrechnungsperiode ein Guthaben zugunsten des Mieters.

Die hohe Kunst des Betriebskostenmanagements liegt aber nicht nur darin, die Betriebskostenvorauszahlungen zu eigenen Gunsten zu kalkulieren, sondern Zahlungsströme und -zeitpunkte so zu lenken, dass diese Kosten aus bereits vereinnahmten Betriebskostenvorauszahlungen gedeckt werden können. Andernfalls müssten die Immobilienbesitzer diese Kosten tragen, bis ihre Höhe wieder durch weitere Nebenkostenvorauszahlungen erreicht ist.

FAZIT

Abschließend lässt sich festhalten, dass sich über das effiziente Management von Betriebskosten ein Instrument etablieren lässt, um die Liquidität, aber auch die Rentabilität eines Immobilienengagements zielgerichtet zu steuern. Wie weite Teile der Immobilienbewirtschaftung unterliegen die Betriebskosten höchstrichterlicher Rechtsprechung, sodass bei Planung und Erstellung der Betriebskostenabrechnung auf die Hilfe von einschlägiger aktueller Literatur oder entsprechender Dienstleister zurückgegriffen werden sollte.