

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

23. September 2024

Betriebskosten Wohnraum, Teil 2

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kurzvita der Dozentin Ute Missal

- Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft (IHK)
- Mitglied des Prüfungsausschusses Zertifizierter Verwalter (IHK)
- Ausbildereignungsprüfung (IHK)
- Mehr als 25 Jahre Eigentümerin/Geschäftsführerin einer mittelständischen Hausverwaltung (WEG/Mietverwaltung) mit mehreren Mitarbeitern
- Selbständige Dozentin in den Bereichen u.a. WEG, Mietverwaltung Wohnungen und Gewerbe, Betriebskosten, allgemeine Verkehrssicherungspflichten.
- Beratung/Buchen/Erstellung von WEG,- und Betriebskostenabrechnungen.
- Aufbau und Unterstützung in der Durchführung von Objektverwaltungen,
- Unternehmensberatung - Start-up-Unternehmen
- Autorin Buch: „Crashkurs Mietverwaltung“ 5. Auflage Haufe-Verlag



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

10-Tages-Regelung bei Betriebskostenvorauszahlung

- Grundsätzlich sind Betriebseinnahmen,- und ausgaben in dem Jahr zu erfassen, indem sie zu- oder abgeflossen sind.
- **Ausnahme:** Wiederkehrende Leistungen:
- Z.B. Betriebskostenvorauszahlungen für Dezember gehen am 06.01.20xx des darauffolgenden Jahres auf das Konto des Verwalters ein, sind jedoch noch auf Dezember des Vorjahres zu buchen.
- Z.B.: Betriebskostenvorausauszahlungen Januar gehen am 28.12. des Vorjahres für Januar des Folgejahres ein, sie werden auf Januar des nächsten Jahres gebucht.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Abrechnung der Betriebskosten

Allgemein:

- Nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes muss der Vermieter die Abrechnung innerhalb eines Jahres erstellen.
- Muss für juristischen Laien nachvollziehbar sein
- Andererseits muss sich Mieter sachkundig machen und sich in die Berechnungsunterlagen einarbeiten.
- Anschaffung eines Taschenrechners kann zugemutet werden.

Abrechnung der Betriebskosten

- Muss klar, geordnet, übersichtlich, logisch aufgebaut, zweckmäßig gegliedert und verständliche Zusammenstellung der Einnahmen bzw. Ausgaben enthalten.
- Zusammenstellung der Gesamtkosten, wobei auch einzelne Betriebskosten aufzuführen sind
- Angaben und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlung des Mieters



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

CO²-Kostenanteilsplittung – auch CO²-Steuer genannt

- Seit 1.2.23 – also ab Abrechnung 2023
- Soll Klimaschutz vorantreiben, je schlechter die Energiebilanz des Objektes, um so höher ist der Kostenbeitrag für den Vermieter (Einordnung in 10-Stufen-Modell)
- Erfolgt durch Vermieter/Verwalter (außer bei Etagenheizung/Mietersache)
- Für die Berechnung durch Abrechnungsfirmen werden die in der Abrechnung des Energielieferanten angegebenen CO²-Mengen und deren Kosten sowie die Gebäudenutzfläche benötigt.
- Gebäude mit Denkmalschutz sind ausgenommen.
- Berechnungstool: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, kann als pdf den Mietern transparent zu Verfügung gestellt werden.
- Leitfaden: ebenfalls Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Einsicht in die Abrechnungsbelege

- Mieter hat keinen Anspruch auf Überlassung
- Mieter sowie Rechtsanwalt des Mieters haben jedoch Einsichtsrecht
- Abfotografieren erlaubt
- Scans möglich, sofern Belege nicht beschädigt werden
- Handschriftliche Notizen erlaubt.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Verjährung und Verwirkung

Verjährung

- Regelmäßige Verjährungsfrist – 3 Jahre
- Beginnt mit Schluss des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist, also mit Zugang der Abrechnung
- Teilfälligkeit möglich ,wenn nur einzelne Posten unklar
- Hat der Vermieter eine verspätete Abrechnung nicht verschuldet, haftet er nicht.
- Wird mehrere Jahre hinweg nicht abgerechnet, so steht dem Mieter ein Rückforderungsanspruch zu

Preisfreier Wohnraum

- Berechnet der Vermieter Kostenarten, die nicht zu den Betriebskosten zählen und die Nachprüfung eine Belastung ergibt, so hat der Vermieter eine Rückzahlung zu leisten (ungerechtfertigte Bereicherung)

Verwirkung

- Der Anspruch auf Nachzahlung kann verirken, wenn Forderung verspätet geltend gemacht wird, es sei denn Mieter hat Verspätung nicht zu vertreten.
- Mieter muss Nachweis führen, dass er mit Abrechnung nicht mehr rechnen musste und nicht gerechnet hat.
- Bei Wohnraummiete muss Mieter Einwendungen bis spät. 12.Monat nach Abrechnungszugang mitteilen.
- Rückforderungsfrist verjährt in 3 Jahren



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Auskunftsansprüche

- Einsicht in Originalbelege, Überlassung von Kopien – Verjährung 3 Jahre, beginnend ab Kenntnis der den Ansprüchen begründenden Umständen oder grobe Fahrlässigkeit.

Vorgehen bei fehlerhafter Abrechnung

- Vermieter muss darlegen, dass Abrechnung fehlerfrei ist.
- Verweigert er Einsichtsrecht, kein Anspruch auf Nachzahlung.
- Pauschales Bestreiten ohne Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege reicht nicht.
- Anspruch auf Kopien nur bei großer Entfernung.
- Vergütung Kopie: ab 0,30 Cent pro Kopie + Porto.
- Fehlerhafte Abrechnung – Korrektur erforderlich, Nachzahlung kann abgelehnt werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Verteilungsmaßstab und Messgeräte

- Verteilung des gesamten Wärmeverbrauchs zwischen 50% und 70% nach dem erfassten Verbrauch, Restverteilung nach Wohn- und Nutzfläche oder unbebautem Raum
- Erfassung durch Heizkostenverteiler oder Wärmemengenzähler
- Erfassung des Warmwasserverbrauches durch Warmwasserzähler
- Wartung
- Entstehende Ablese- und Abrechnungskosten werden in der Heizkostenabrechnung eingestellt

Betriebskostenabrechnung

- Benötigte Angaben
- Heizkosten- und Warmwasserabrechnung beifügen
- Zahlungsfrist
- Bankverbindung

Nutzerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraumes

- Zwischenablesung nach Heizkostenverordnung Ausnahme: nicht möglich bzw. aus technischen Gründen nicht sachgerecht



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Checkliste 1

Was muss die Abrechnung beinhalten, bzw. was ist bei der Erstellung der Abrechnung zu beachten?

- Abrechnungszeitraum (muss nicht das Kalenderjahr sein, kann auch z. B. 01.05. bis 30.04 sein)
- Form: schriftlich
- Bezeichnung der Wohnung
- Bezeichnung des Mieters
- Gesamtkosten jeder Position
- Verteilerschlüssel für jede Position
- Kostenanteil, den der Mieter zu tragen hat
- Vorauszahlungen
- Nachzahlung/ Erstattung
- Neuer Vorauszahlungsbetrag
- Erstellungsfrist (12 Monate; § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Checkliste 2

- o Betriebskostenvorauszahlungen für das Abrechnungsjahr überprüft?
- o Auflistung für die umlegbaren Ausgabepositionen erfolgt?
- o Vereinbarte Verteilerschlüssel überprüft?
- o Aufstellung der Gesamtkosten erfolgt?
- o Abstimmung mit den Ausgabebelegen erfolgt?
- o Verteilung der Kosten auf die einzelnen Einheiten durchgeführt?
- o Kontrolle der Kostenverteilung durch eine zweite Person?
- o Betriebskostenabrechnung fertig gestellt?
- o Versand der BK-Abrechnung mit Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung an die Mieter am?
- o Termin für Belegeinsichtnahme am?
- o Sollstellung der Abrechnungssalden in der Buchhaltung erfolgt?
- o Auswertung der Betriebskosten?
- o Gesamtzusammenstellung der BK-Abrechnungen für den Eigentümer?
- o Abrechnungssaldo ausgeglichen am?
- o Mieterrückfragen?



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Buchungsübersicht nach Konten Haus 009->Hauptstr. 24, 12345 Frankfurt

Wertstellungsdatum vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

Ausgabekonto 40200 ->Hausmeister-Vergütung bis 46400->Glasversicherung

W-Datum	Konto	B-Konto	Bel-Ihr.	Text	Mwst. %	Betrag
Konto	40200	Hausmeister-Vergütung				
03.01.2005	40200	VobaEpp	3359	HM Heine 01.05.		311,89
01.02.2005	40200	VobaEpp	3426	HM Heine 02.05.		311,89
01.03.2005	40200	VobaEpp	3487	HM Heine 03.05.		311,89
01.04.2005	40200	VobaEpp	3556	HM Heine 04.05.		311,89
02.05.2005	40200	VobaEpp	3623	HM Heine 05.05.		311,89
01.06.2005	40200	VobaEpp	3694	HM Heine 06.05.		311,89
01.07.2005	40200	VobaEpp	3768	HM Heine 07.05.		311,89
01.08.2005	40200	VobaEpp	3859	HM Heine 08.05.		311,89
01.09.2005	40200	VobaEpp	3972	HM Heine 09.05.		311,89
04.10.2005	40200	VobaEpp	4029	HM Heine 10.05.		311,89
01.11.2005	40200	VobaEpp	4094	HM Heine 11.05.		311,89
01.12.2005	40200	VobaEpp	4171	HM Heine 12.05.		311,89
					0,00	3.742,68



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Frau
Karin Mustermann
Hauptstr. 24
12345 Frankfurt

Rödermark, den 17.09.2008

Haus Hauptstr. 24, 12345 Frankfurt Wohnung 001

Sehr geehrte Frau Mustermann,

anbei übersenden wir Ihnen die Mietabrechnung für den untenstehenden Zeitraum.

Mietabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005 365 Tage

		Umlageschlüssel			Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Ihr Anteil
Zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten						
Hausmeister-Vergütung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	3.742,68 EUR	165,60 EUR
Hausreinigung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	2.100,24 EUR	92,93 EUR
Putzmittel	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	118,25 EUR	5,23 EUR
Heizungs-Verbrauch	Heiz/Wasserabr.	17.651,40	312,27 EUR	Festbetrag	17.651,40 EUR	312,27 EUR
Schornsteinfeger	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	70,96 EUR	3,14 EUR
Heizungswartung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	110,20 EUR	4,88 EUR
Frischwasser	Heiz/Wasserabr.	8.402,93	157,61 EUR	Festbetrag	8.402,93 EUR	157,61 EUR
Abwasser	Heiz/Wasserabr.	7.988,21	143,88 EUR	Festbetrag	7.988,21 EUR	143,88 EUR
Allgemeinstrom	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	708,00 EUR	31,33 EUR
Müllbeseitigung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	2.592,84 EUR	114,73 EUR
Versicherung Gebäude	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	2.595,79 EUR	114,86 EUR
Brandversicherung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	123,78 EUR	5,48 EUR
Haushaltspflichtvers.	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	145,97 EUR	6,46 EUR
Glasversicherung	Wohnfläche	1.678,08	74,25 qm	Anteilig	58,79 EUR	2,60 EUR
Summe Kosten (Ihr Anteil) für den Abrechnungszeitraum:						1.161,00 EUR
Ihre Nebenkostenvorauszahlungen im Abrechnungszeitraum:						1.200,00 EUR
Ihre Gutschrift:						39,00 EUR



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fallbeispiel I – Betriebskostenabrechnung

Bitte erstellen Sie eine Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Vermieter: Hausverwaltung Hans Mayer, Hauptstraße 10, München

Mieter: Herr Karl Mustermann, Zeil 20a, Frankfurt, Mietvertrag seit 2009

Gesamtwohnfläche des Hauses 1678,08m²

Wohnfläche der Wohnung Nr. 5 54,25m²

Gesamtkosten des Hauses/Gesamtkosten Wohnung Nr. 5

Hausmeistervergütung	€ 6.000,00
Wartung feuerhemmende Türe	€ 153,42
Verwaltergebühren	€ 7.800,00
Allgemeinstrom	€ 708,00
Glühbirne	€ 18,60
Steuerberater	€ 500,00
Wasser	€ 3.200,00, davon € 300,-- anteilig für Wohnung Nr. 5
Putzdienst(Fremdfirma)	€ 2.000,00
Reparaturen	€ 750,00
Grundsteuer f.Whg.Nr. 5	€ 180,00
Bankgebühren	€ 180,00
Kleinreparaturen gem. Kleinreparatur-	
klausel (Mietvertrag) f. Whg. Nr. 5	€ 25,--
Vollwartungsvertrag Heizung	€ 400,00
Versicherungen	€ 2.100,00
Kabelgebühr	€ 1.360,00
Heizkosten	€ 9.800,00 davon anteilig € 890,-- für Wohnung Nr. 5
Nicht gezahlte Mietdifferenz 01.2017	€ 250,00
Nicht gezahlte Mahngebühren bezgl.	
Mietdifferenz	€ 5,00
NKVZ	€ 1.900,00

Ergibt die Abrechnung eine Nachzahlung oder Guthaben für den Mieter?



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Abrechnung bei Veräußerung der Mietwohnung

- Bei unterjährigem Verkauf einer Mietwohnung erstellt derjenige die Betriebskostenabrechnung, dem das Objekt zum Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs der Abrechnung gehört.
- Sollte während des laufenden Wirtschaftsjahres ein Wechsel stattfinden, so hat der neue Eigentümer die Abrechnung zu erstellen.
- Er hat auch Nachzahlungen zu erhalten bzw. Guthaben auszusahlen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Folgen hat die Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung

- gemäß BGH vom 13.04.2011 VIII ZR 223/18
- Mietminderung umfasst nicht nur die Kaltmiete sondern auch die Betriebskosten.
- Mieter darf zunächst den Minderungsprozentsatz auf die Nebenkostenvorauszahlungen geltend machen.
- Die tatsächliche Minderung erfolgt mit der Abrechnung. So kann sich noch eine Nachforderung/Guthaben ergeben.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fälligkeit von Nachzahlungen – so kommen Sie zu Ihrem Geld:

- Geeignete Zahlungsfrist setzen
- Bankverbindung angeben
- Um so höher die Nachzahlung, um so länger die Frist
- Spätestens 30 Tage nach Abrechnungserhalt – mahnen
- Ratenzahlung vereinbaren, damit erkennt Mieter die Abrechnung an!!
- Mit Hinweis, dass die gesamte Nachforderung geltend wird, wenn Mieter mit einer Rate im Verzug ist
- Verzugszinsen möglich
- Sperrung von Wasser/Heizung schwierig durchzusetzen.
- Auch fristlose Kündigung möglich, kommt jedoch auf die Höhe des Nachzahlungsbetrages an.
- Ggfls. mit der Kautionsverrechnung, dann darf aber kein Mahnverfahren anhängig sein.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Novellierung der Heizkostenverordnung

Zeitnahe Übermittlung der Ableseergebnisse

- Bei älteren HKV-V ohne Vergleichsröhrchen vom Vorjahr und Warmwasserkostenverteiler sollen zukünftig die Ableseergebnisse den Nutzern innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.
- Zusätzliche Kosten, die durch Ablesequittungen entstehen, sind umlagefähig (Form ist nicht definiert – ob Papier, Web-Portal ..)

Wahl der Abrechnungsmaßstäbe

- Kann **mehrfach** gewechselt werden, wenn andere sachgerechte Gründe vorliegen (nicht definiert, was andere Gründe heißt, außer neue Heizungsanlage, neue Nutzergruppe, bessere Gebäudedämmung)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Novellierung der Heizkostenverordnung

Bestimmung der Abrechnungsmaßstäbe bei freiliegenden Leitungen

Gebäude, welche

- die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen,
- deren Wärmeversorgung durch eine zentrale Öl- oder Gasheizung erfolgt,
- in denen freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend nicht gedämmt sind,

sind zukünftig mit einem Verbrauchskostenanteil von 70% abzurechnen.

Erweiterung der Möglichkeit der Schätzung

Wenn in zwingenden Gründen (z.B. Geräteausfall) der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, kann aufgrund des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder Nutzergruppe ermittelt werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wegfall des Bestandschutzes für WKV und nicht normgerechte montierte HKV-V

Warmwasserkostenverteiler und andere, nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Mess- und Verteilergeräte mussten bis spätestens 31.12.2013 ausgetauscht werden. Es gibt keine Ausnahmeregelungen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Interessante Urteile aus dem Bereich der Betriebskosten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Jobcenter muss Nachforderung aus Betriebskostenabrechnung für ehemals vom Leistungsbezieher bewohnter Wohnung übernehmen – Leistungsträger muss in Ausnahmen auch für Nebkostennachforderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen aufkommen.

Das Sozialgericht Detmold hat entschieden, dass Nachforderungen von Betriebskosten für eine von einem Leistungsempfänger ehemals bewohnte Wohnung vom Jobcenter zu übernehmen sind.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zweifel an der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung: Vermieter muss Mietern für erforderliche Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auch Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen anderer Mieter ermöglichen –

BGH zu Grundsätzen der Darlegungslast des Vermieters bei bestrittener Heizkostenabrechnung und zum Umfang einer Belegeinsicht des Mieters

Der BGH hatte sich mit der grundsätzlichen Frage zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht in Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummietverhältnissen (§ 556 BGB) zu beschäftigen.

Kosten für den Schutz für Mietausfall ist u.U. umlegbar

Der Schutz von Mietausfall ist dann umlegbar, sofern er in der Gebäudeversicherung beinhaltet ist und die Kosten der Gebäudeversicherung als umlegbar mit dem Mieter vereinbart wurde.
BGH-Urteil 06.06.18 VIII ZR 38/17



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Für die BK-Abrechnung gilt nur die tatsächliche Wohnfläche

Auch im preisgebundenen Wohnraum ist für die Verteilung von Betriebskosten nach Wohnfläche immer die tatsächliche und nicht die vereinbarte Wohnungsgröße maßgeblich.
BGH-Urteil 16.01.19 VIII ZR 173/17



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unzulässige Umlage von Hausreinigungskosten als Betriebskosten bei Pflicht des Mieters zur Reinigung – Verletzung der Reinigungspflicht durch Mieter begründet Schadensersatzanspruch

Die Umlage von Hausreinigungskosten als Betriebskosten sind unzulässig, wenn nach dem Mietvertrag bzw. der Hausordnung die Mieter zur Reinigung verpflichtet sind. Verletzt der Mieter die Reinigungspflicht, kann der Vermieter eine Reinigungsfirma beauftragen und die dadurch entstandenen Kosten im Wege des Schadensersatzes geltend machen.
(AG Leipzig)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kosten eines Notdienstes stellen keine Betriebskosten dar – Notdienstpauschalen sind als nicht umlagefähige Verwaltungskosten zu qualifizieren

Die Kosten eines Notdienstes, der außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung Notfälle entgegen nimmt und bearbeitet, sind nicht als Betriebskosten auf die Wohnungsmieter umlegbar. Denn es handelt sich hierbei um nicht umlagefähige Verwaltungskosten (AG Berlin-Charlottenburg).

Kosten einer zu einer Seniorenwohnanlage gehörenden Streichelzoos stellen Betriebskosten dar – Vermieter kann Kosten auf Mieter anteilig umlegen

Die Kosten eines Streichelzoos, der zu einer Seniorenwohnanlage gehört, stellen Betriebskosten dar. Der Vermieter kann daher die Kosten auf die Mieter anteilig umlegen (AG Schöneberg)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Für die BK-Abrechnung gilt nur die tatsächliche Wohnfläche

Auch im preisgebundenen Wohnraum ist für die Verteilung von Betriebskosten nach Wohnfläche immer die tatsächliche und nicht die vereinbarte Wohnungsgröße maßgeblich.

BGH-Urteil 16.01.19 VIII ZR 173/17

Kosten für den Schutz für Mietausfall ist u.U. umlegbar

Der Schutz von Mietausfall ist dann umlegbar, sofern er in der Gebäudeversicherung beinhaltet ist und die Kosten der Gebäudeversicherung als umlegbar mit dem Mieter vereinbart wurde.
BGH-Urteil 06.06.18 VIII ZR 38/17



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Mieter muss Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung jedes Jahr neu vorbringen BGH 11.08.2010 VIII ZR 45/10



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Ich wünsche Ihnen viele nette Mieter ohne Fragen zu Ihrer Abrechnung!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile