

Betriebskosten



AGW-Tagung in Hamburg 06.05.2008
Lutz Mertin Abteilungsleiter Betriebskosten

SAGA GWG
Mehr Hamburg

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

1. Grundidee des Gesetzgebers

- Alle Kosten für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung können auf die Mieter umgelegt werden.
- Ausnahme: Reine Verwaltungsleistungen und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturkosten)
Instandsetzungen dienen der Erhaltung der Mietsache, die grundsätzlich vom Vermieter zu leisten.

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten



2. Was sind Betriebskosten

- Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer am durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, Nebengebäude, Anlagen und des Grundstücks laufend entstehen.
- **Einschränkung:** Uneingeschränkt umlagefähig sind nur die Kostenarten, die ausdrücklich im § 2 Betriebskostenverordnung (sog. Betriebskostenkatalog) aufgeführt sind.

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

3. Voraussetzungen

- Vereinbarung über die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Hinweis auf § 2 Betriebskostenverordnung
- Sonstige Betriebskosten müssen je Kostenart einzeln im Mietvertrag aufgeführt werden
- neu entstandene z.B. Rauchwarnmelder umgehend hinzufügen

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

4. Abrechnung von Sonstigen Betriebskosten

- **BGH-Entscheidungen:** Sonstige Betriebskosten müssen mietvertraglich vereinbart und im einzelnen in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen werden
- Folge für Altverträge: Keine Abrechnung der Kosten
- Heilung in der Zukunft möglich durch mehrjährige Zahlung des Mieters
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Durch Abgabe der Erklärung gem. § 10 WoBinG umlegbar in der Folgeperiode

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

5. Umgang mit Grenzfällen

- In der Literatur werden div. einzelne Kostenpositionen unterschiedlich ausgelegt
- **Vorschlag:** Erstellen einer Matrix unterteilt in umlegbare Kosten und Instandhaltung
- **Beispiel:** Erneuerung von Gehwegplatten: Instandhaltung
Ausrichten von Gehwegplatten: umlegbar

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

6. Eigene Hauswarte

- Einsatz von Hauswartleitern als direkte Vorgesetzte der Hauswarte
- **Aufgabe:** Führung der Hauswarte und Vertretung der Hauswarte i
im Urlaubs- und Krankheitsfall
- **Vorteil:** Kosten können zu einem erheblichen Anteil als
Hauswartkosten umgelegt werden

Betriebskosten

Konzept zur Reduzierung von nicht umlagefähigen Betriebskosten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit