

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

um die realen Kosten eines Mietvertrages kalkulieren zu können, gilt es neben dem Mietpreis weitere anfallende Kosten, wie unter anderem die Betriebs- und Nebenkosten, zu beachten. Diese Kosten können je nach Gebäude stark variieren und den Gesamtpreis der Mietfläche eklatant erhöhen. Welche Kosten unter die Nebenkosten fallen, wie diese abgerechnet werden und welche Fristen existieren, sind sehr komplexe

Sachverhalte. In der vorliegenden Ausgabe unseres insiGhts möchten wir diese Kosten etwas näher beleuchten und Ihnen damit einen besseren Überblick verschaffen. Sehr gerne erläutern wir Ihnen Details näher.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



16 | NEBENKOSTEN IN GEWERBEMIETVERTRÄGEN

NEBENKOSTEN, BETRIEBSKOSTEN



Als Betriebskosten nach § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) werden diejenigen Kosten bezeichnet, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, der Anlagen, der Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Man unterscheidet ganz grundsätzlich zwischen sogenannten kalten und warmen Betriebskosten. Kalte Betriebskosten werden anteilig nach Mietfläche berechnet, während die warmen Betriebskosten grundsätzlich verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Eine Übersicht über die verschiedenen Betriebskostenarten finden Sie im Kasten unten.

Neben den in der Betriebskostenverordnung festgelegten Kosten gibt es weitere Posten, die dem Mieter als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können, beispielsweise die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten.

Verwaltungskosten sind allgemein die Kosten der zur Verwaltung der Immobilie erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, auch die Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung, sowie die vom Vermieter persönlich erbrachten Verwaltungsarbeiten im Rahmen des Gebrauchs der Immobilie.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche während der Nutzungsdauer für die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Anlagen sowie des Gebäudes als Ganzes bzw. für Wartungsarbeiten aufgewendet werden müssen.

ZU DEN BETRIEBSKOSTEN ZÄHLEN NACH § 2 BETR KV DIE FOLGENDEN KOSTEN:

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
5. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
6. verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betrieb eines Personen- oder Lastenaufzugs
8. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
9. Gartenpflege
10. Beleuchtung, Kosten für die Außenbeleuchtung und Flure
11. Schornsteinreinigung
12. Sach- und Haftpflichtversicherung
13. Hauswart
14. Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage
15. Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege
16. sonstige Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind



Drei der oben genannten Kostenarten betreffen warme Betriebskosten, welche grundsätzlich verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Diese sind:

- Nr. 4: Betrieb der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
- Nr. 5: Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Nr. 6: verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

ARTEN DER NEBENKOSTENERHEBUNG

Das Gesetz geht davon aus, dass mit der Zahlung der Miete sämtliche Nebenkosten bezahlt werden. Vermieter müssen daher im Mietvertrag gegebenenfalls explizit vereinbaren, dass die anfallenden Nebenkosten anteilig nach Mietfläche (kalte Betriebskosten) beziehungsweise verbrauchsabhängig (warme Betriebskosten) vom Mieter bezahlt werden. Die kalten Betriebskosten werden bei Gewerbeobjekten einmal jährlich nach einem Umlageschlüssel, der sich aus dem Verhältnis von Mietfläche zur Gesamtfläche des Gewerbeobjektes ergibt, berechnet. Bei gemischt genutzten Gebäuden darf dieser Schlüssel jedoch nicht verwendet werden,

da die Wohnraummieter nicht benachteiligt werden sollen.

Die Nebenkosten können als Nebenkostenvorauszahlung auf Basis einer detaillierten Betriebskostenabrechnung festgelegt werden, oder der Vermieter kann pauschal auf die Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV) verweisen, wobei dann die unter Punkt 17 genannten sonstigen Betriebskosten im Mietvertrag einzeln aufgeführt werden müssen. Darüber hinaus kann im Mietvertrag eine monatliche pauschale Zahlung der Betriebskosten vereinbart werden, diese schließt dann Nachforderungen oder Erstattungen

über die real angefallenen Betriebskosten aus. Bezahlt werden müssen nur wirklich angefallene Kosten, es sei denn, der Mietvertrag sieht z. B. eine Beteiligung des Mieters an einer bestimmten Kostengruppe zu einem bestimmten prozentualen Anteil der Miete vor. Bei Umlage der Verwaltungskosten ist dies nicht unüblich, wobei hier Vorsicht geboten ist, da die tatsächlich anfallenden Verwaltungskosten in so einem Fall auch einmal niedriger sein können. Auf die Formulierung einer solchen Beteiligungsvereinbarung ist besonders zu achten.

FRISTEN UND PFLICHTEN

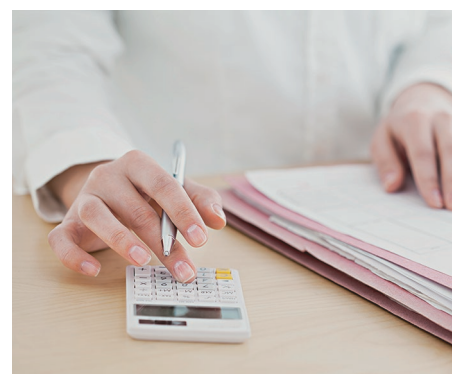
Nach aktueller Rechtsprechung ist der Vermieter ähnlich wie im Wohnmietrecht verpflichtet, innerhalb einer „angemessenen Frist“ – in der Regel ein Jahr nach der Abrechnungsperiode – eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Unabhängig davon können die Parteien auch individuelle Fristen zur Nebenkostenabrechnung im Mietvertrag vereinbaren. Die Abrechnung berechtigt auch dann zu Nachforderungen. Allerdings ist der Mieter, anders als beim Wohnmietrecht, auch nach Ablauf der Frist verpflichtet, eine gegebenenfalls anfallende Nachforderung zu bezahlen. Der Anspruch des Vermieters verjährt erst nach drei Jahren. Im Vergleich mit Wohnmietern genießen Gewerbemieten einen deutlich geringeren Schutz, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass sich zwei Kaufleute auf Augenhöhe begegnen. Die Abrechnung muss in Form einer Gesamtabrechnung erfolgen, die für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch

und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter nachvollziehbar ist.

Nach Auffassung des BGH muss eine Nebenkostenabrechnung mindestens folgende Angaben enthalten:

- die Zusammenstellung der **Gesamtkosten**
- Angaben und Erläuterungen des zugrunde gelegten **Verteilerschlüssels**
- die Berechnung des **Anteils des Mieters**
- den **Abzug der Vorauszahlungen** des Mieters

Da fast jede zweite Abrechnung fehlerhaft ist, gilt der Grundsatz: „Erst prüfen, dann zahlen.“ Allerdings führen inhaltliche Fehler oder fehlerhafte einzelne Positionen nicht zu einer generellen Unschlüssigkeit der Forderung. Die Nachforderung muss also trotzdem in Gänze oder gegebenenfalls in Teilen beglichen werden.



FAZIT

Die Zahlung von Betriebs- und Nebenkosten muss im Mietvertrag explizit vereinbart werden. Neben den in der Betriebskostenverordnung aufgeführten per se umlagefähigen Kosten können weitere Nebenkosten, wie Betriebs- und Instandhaltungskosten, auf den Mieter umgelegt werden. Dies muss jedoch explizit im Mietvertrag festgehalten werden. Auch im Gewerbemietrecht ist der Vermieter verpflichtet, eine detaillierte Nebenkostenabrechnung innerhalb einer „angemessenen“ Frist (in der Regel innerhalb von 12 Monaten) zu erstellen. Der Anspruch auf Erstattung oder Nachzahlung verjährt erst nach drei Jahren. Auch wenn einzelne Posten der Nebenkostenabrechnung defizitär sind, führt dies nicht dazu, dass der Mieter die gesamte Forderung nicht begleichen muss.

Das Prüfen einer Nebenkostenabrechnung ist äußerst empfehlenswert und kann neben Rückforderungen für die letzten drei Jahre auch zu niedrigeren zukünftigen Gesamtkosten führen, falls die Abrechnung fehlerhaft ist. Das Team von blackolive erläutert Ihnen gerne detailliert, worauf geachtet werden muss, und prüft selbstverständlich auch einmal Ihre Abrechnung bzw. die Formulierung des Nebenkostenabsatzes in Ihrem Mietvertrag.

Sprechen Sie uns einfach an.

blackolive

black olive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
black olive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.