

## Muster: Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)

### Anmerkungen für den Vermieter zur Musterabrechnung für ein gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)

- (1) Absender: Alle Vermieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, müssen genannt werden.
- (2) Datum: Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugestellt werden (s. Kapitel 9.3).
- (3) Adressat: Alle Mieter, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, sind aufzuführen.
- (4) Abrechnungszeitraum: Der Abrechnungszeitraum muss benannt werden. Er darf zwölf Monate nicht überschreiten (s. Kapitel 9.2).
- (5) Nutzdauer: Wenn die Nutzdauer aufgrund des Ein- oder Auszugs des Mieters kürzer als die Abrechnungsdauer ist, muss der Mieter zunächst die Übersicht über die Gesamtkosten erhalten, bevor sein Zeitanteil errechnet wird.
- (6) Verteilerschlüssel: Der oder die Verteilerschlüssel müssen genau bezeichnet werden (s. Kapitel 7).
- (7) Betriebskostenposition: Jede Betriebskostenart ist einzeln aufzuführen (s. Kapitel 6.2).
- (8) Gesamtkosten: Für jede Betriebskostenposition sind die jeweiligen Gesamtkosten zu nennen (s. Kapitel 6.2).
- (9) Verteilerschlüssel: Für jede Betriebskostenart ist der jeweilige Umlageschlüssel zu benennen (s. Kapitel 7).
- (10) Anteil: Für jede Betriebskostenart ist der Anteil der Wohnung zu errechnen (s. Kapitel 6.2).
- (11) Grundsteuer: Bei einem gemischt genutzten Haus ist der Gewerbeanteil mittels Einheitswertbescheid aus der Grundsteuer herauszurechnen, da in der Regel die gewerbliche Nutzung zu einer höheren Grundsteuer führt (s. Kapitel 7.5.1).
- (12) Kaltwasser: Wenn kein Zähler vorhanden ist, muss der Anteil für die Gewerbebeeinheit herausgerechnet werden (s. Kapitel 7.5.2).
- (13) Wie bei (12) ist ein Vorwegabzug ggf. erforderlich.

Musterabrechnung für ein gemischt genutztes  
(Wohnungen und Gewerbe)

Frau/Herr \_\_\_\_\_ (1) \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (2)

Frau/Herr  
\_\_\_\_\_ (Name und Anschrift des Mieters) (3)  
\_\_\_\_\_

Abrechnungszeitraum (4) .....  
 Nutzdauer (5) .....  
 Verteilerschlüssel (6)  
 Gesamtfläche: ..... m<sup>2</sup>, davon  
 Fläche 1: Gesamtfläche Wohnungen ..... m<sup>2</sup>  
 Fläche 2: Gesamtfläche Gewerbe ..... m<sup>2</sup>  
 Fläche 3: Friseur ..... m<sup>2</sup>  
 Fläche 4: Büros ..... m<sup>2</sup>  
 Ihre Wohnfläche ..... m<sup>2</sup>  
 Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten .....

Betriebskostenposition (7)	Gesamtkosten (8)	Verteilerschlüssel (9)	Anteil (10)
1. Grundsteuer (11) Gesamtkosten Nach Einheitswertbescheid Anteil Wohnungen 45 % Anteil Gewerbe 55 %	€  € €	Fläche 1 Fläche 2	€
2. Kaltwasser* (12) Gesamtkosten Abzüglich Verbrauch Friseur Gemäß Zwischenzähler ..... m <sup>3</sup> Wohnungen und Büros	€  € €	Fläche 3 Fläche 1 + 4	€
3. Entwässerung Schmutzwasser* (13) Abzüglich Verbrauch Friseur Gemäß Zwischenzähler ..... m <sup>3</sup> Wohnungen und Büros Niederschlagswasser	€  € € €	Fläche 3 Fläche 1 + 4 Fläche 1 + 2	€  €

## Anmerkungen für den Vermieter zur Musterabrechnung für ein gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)

- (14) Müll: Unter privaten Müllkosten sind die Kosten einer Sperrmüllabfuhr zu verstehen (s. Kapitel 2.8).
- (15) Kaminkehrerkosten: Diese sind hier nur aufzuführen, wenn sie nicht in der Heizkostenabrechnung enthalten sind (wenn der Mieter z. B. Gas an die Stadtwerke direkt bezahlt).
- (16) Versicherungen: Eine Auflistung der verschiedenen Versicherungen ist nicht zwingend erforderlich (s. Kapitel 6.2).
- (17) Hausmeister: Falls der Hausmeister auch Verwaltungsarbeiten oder Reparaturen ausführt, muss ein Vorwegabzug erfolgen (s. Kapitel 2.14).
- (18) Kabelgebühren: Wenn nicht alle Einheiten über einen Kabelanschluss verfügen, werden nur die mit Kabelanschluss ausgestatteten Wohneinheiten bei der Verteilung berücksichtigt.
- (19) Einrichtung der Wäschepflege: Gibt es einen Münzwaschautomaten und werden die Strom- und Wasserkosten für die Waschküche nicht separat erfasst, dann sind die Münzerlöse dem Mieter gutzuschreiben.
- (20) Sonstige Betriebskosten: Sie können nur umgelegt werden, wenn dies explizit im Mietvertrag vereinbart wurde.
- (21) Nutzdauer: Diese Zeile ist nur auszufüllen, wenn ein Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums erfolgt ist.
- (22) Vorauszahlungen: In der Regel werden nur die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen in die Abrechnung eingestellt (s. Kapitel 6.2).
- (23) Fälligkeit: Mit Erstellung der Abrechnung ist der Saldo fällig.
- (24) Einsicht: Der Mieter sollte bereits in der Abrechnung auf sein Einsichtsrecht hingewiesen werden (s. Kapitel 10).
- (25) Eine Unterschrift des Absenders ist nicht erforderlich.

4. Aufzug*	€	Fläche 1 + 4	€
5. Straßenreinigung			
• Gemeindlich	€	Fläche 1 + 2	€
• Privat	€	Fläche 1 + 2	€
6. Müllabfuhr			
• Gemeindlich	€	Fläche 1 + 2	€
• Privat (14)	€	Fläche 1 + 2	€
7. Gebäudereinigung*/ Ungezieferbekämpfung	€	Fläche 1 + 4	€
8. Gartenpflege*	€	Fläche	€
9. Beleuchtung*	€	Fläche	€
10. Kaminkehrer (15)	€	Fläche	€
11. Versicherungen (16)			
• Verbundene Gebäude- versicherungen	€	Fläche	€
• Haftpflichtversicherung	€	Fläche	€
• Brandversicherung	€	Fläche	€
12. Hausmeister* (17)	€	Fläche	€
13. Antenne/Breitbandkabel/Sat-TV* (18)	€	Wohneinheiten	€
14. Einrichtung der Wäschepflege (19)	€	Fläche	€
15. Sonstige Betriebskosten* (20)			
• Dachrinnenreinigung	€	Fläche	€
• Feuerlöscherwartung	€	Fläche	€
Zwischensumme			€
Auf Ihre Wohnung entfällt für die Nutzdauer von ..... bis ..... ein Anteil von ...../Monat (21)			
Zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten gemäß der beigefügten Anlage			€
Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume			€
Abzüglich Ihrer Vorauszahlungen (22)			€
Ihr Kostenanteil			€
Es errechnet sich eine Nachzahlung/ein Guthaben von			€
Das Guthaben wird Ihnen in den nächsten Tagen überwiesen. (23) Die Nachforderung ist mit der nächsten Miete zu überweisen. Sie haben die Möglichkeit der Belegeinsicht nach Terminabsprache. (24) (25)			

## Anmerkungen für den Vermieter

Eine Betriebskostenabrechnung benötigt nicht zwingend eine Anlage. Sie stellt aber erfahrungsgemäß eine sinnvolle Ergänzung dar, wenn dem Mieter bestimmte Informationen an die Hand gegeben werden sollen, die in das Abrechnungsformular nicht hineinpassen. Eine Betriebskostenabrechnung wird oft zu unübersichtlich, wenn die von der Rechtsprechung geforderten Informationen bei den einzelnen Betriebskostenpositionen hinzugefügt werden. Welche Positionen zusätzlich zu erläutern sind, hängt vom Einzelfall ab. Häufig ist es sinnvoll, ungewöhnliche Kostensteigerungen zu erklären, beispielsweise wenn die städtischen Müllgebühren gestiegen sind oder der Vermieter die Hausmeisterarbeiten nicht mehr selbst durchführt, sondern von einer Servicefirma erledigen lässt. Zudem gibt es Besonderheiten, die Sie nach BGH-Rechtsprechung dem Mieter zwingend in der Abrechnung darlegen müssen. Das vorliegende zweite Muster berücksichtigt insbesondere Vorwegabzüge bei gemischt genutzten Gebäuden. In einem solchen Fall können durch die gewerbliche Nutzung höhere Betriebskosten entstehen. Diese dürfen aber nicht gleichermaßen auf die Wohnungsmieter verteilt werden. Hier muss ein Vorwegabzug rechnerisch ermittelt und in der Abrechnung dargestellt werden, sodass der Wohnungsmieter erkennen kann, dass er nicht mit den zusätzlichen Kosten belastet wird.

Ein weiterer Grund für einen Vorwegabzug kann darin liegen, dass bestimmte Betriebskostenpositionen Kosten für Reparaturen oder Verwaltungskosten beinhalten, die nicht umgelegt werden dürfen. Solche nicht umlagefähigen Kosten müssen aus den Gesamtkosten herausgerechnet und gesondert in der Abrechnung, besser noch in der Anlage zur Abrechnung, dargestellt werden. Abzüge sind z. B. vorzunehmen, wenn der Hausmeister Reparaturen oder Wohnungsabnahmen durchführt oder wenn der Wartungsvertrag für den Lift Kleinreparaturen beinhaltet.

Je besser Sie den Mieter informieren, umso weniger wird er einen Grund finden, Ihre Abrechnung infrage zu stellen.

## \* Anlage zur Betriebskostenabrechnung<sup>2</sup>

Kaltwasser: Der Kostenanstieg beruht auf einem leicht gestiegenen Verbrauch und einer Erhöhung des Preises je m<sup>3</sup> von € ..... auf € ..... mit Wirkung ab .....

Schmutzwasser: Der Umfang entspricht dem Wasserverbrauch. Der Preis je m<sup>3</sup> erhöhte sich mit Wirkung ab ..... von € ..... auf € .....

Aufzug: Die Wartungskosten betragen insgesamt € ....., Abzüglich des Anteils für Instandsetzung € ..... ergeben sich umlagefähige Aufzugskosten von € ....., Außerdem hat der Friseur einen eigenen Eingang und benutzt den Aufzug nicht.

Gebäudereinigung: Der Friseur verfügt über einen eigenen Eingang und benutzt das Treppenhaus nicht. Deshalb wird Fläche 4 nicht berücksichtigt.

Gartenpflege: Die vor zwei Jahren gepflanzte Hecke hat die lange Frostperiode nicht überstanden und musste erneuert werden.

Beleuchtung: Die Gesamtstromkosten betragen € ....., gemäß Zwischenzähler für die Heizung fielen ..... kWh an, sodass für die Beleuchtung € ..... verbleiben.

Hausmeister: Die Gesamtkosten (€ .....) reduzieren sich um 22,5 % für Instandhaltung (= € .....) und 7,5 % für Verwaltung (= € .....).

Kabelgebühren: Nur die Wohnungen haben einen Kabelanschluss.

Sonstige Betriebskosten: Die Umlage dieser sonstigen Betriebskosten ist mietvertraglich vereinbart.

<sup>2</sup> Die Erläuterungen sind der Abrechnung beizufügen, da es sich um notwendige Informationen für den Mieter handelt.