

Führung/Kommunikation

Betriebskostenabrechnung: Auch fiktive Kosten sind zulässig – drei Schritte, wie man es richtig macht

Laut Urteil des Bundesgerichtshofs dürfen Vermieter auch eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen. Dabei müssen sie strenge Spielregeln befolgen. Wie Vermieter am besten vorgehen und den Zuspruch der Mieter finden, hier die drei Schritte. Schnell sorgt die Betriebskostenabrechnung für Streit zwischen Vermieter und Mieter. Das Konfliktpotenzial wächst: Angesichts stark steigender Energiepreise reichen die Nebenkosten-Vorauszahlungen kaum aus, um die angefallenen Kosten zu decken. Immer mehr Mieter werden in der Betriebskostenabrechnung mit erheblichen Nachzahlungen belastet. Umso kritischer prüfen sie, ob der Vermieter alle Positionen ordnungsgemäß abgerechnet hat.

Gerade eigene Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters werden besonders kritisch beäugt. Jetzt sorgt ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Az. VIII ZR 41/12) für Klarheit über Art und Form der Abrechnung. Ein Vermieter ließ Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten durch eigenes Personal ausführen. Die Richter hatten zu klären, ob der Vermieter die Eigenleistungen mit den Kosten eines fiktiven Dienstleisters in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf. Der Senat bejahte diese Frage. Aus Gründen der Praktikabilität darf der Vermieter auf den Kostenvoranschlag eines Dritten Bezug nehmen. „Das BGH-Urteil schafft eine sichere Rechtsgrundlage für gewerbliche und private Vermieter“, betont Rechtsanwalt Burkhard Raffenberg von der Wirtschaftskanzlei DHPG in Bonn. „Vermieter dürfen umlegbare Arbeiten prinzipiell durch eigenes Personal oder in Eigenleistung erbringen.“

Die Rechtsprechung bietet für Vermieter neue Chancen. Der Vermieter kann eigene Leistungen, die er bislang möglicherweise kostenlos übernommen hat, nun einfacher in der Betriebskostenabrechnung aufführen. Infolgedessen müssen einige Mieter zukünftig mit höheren Kosten rechnen. Allerdings zieht die Rechtsprechung eine klare Grenze: Die Kosten für Eigenleistungen dürfen das günstigste Angebot eines Drittunternehmens nicht übersteigen. Dies soll Mieter vor überhöhten Preisen schützen.

Wer als Vermieter Eigenleistungen umlegen möchte, sollte systematisch vorgehen und mit offenen Karten spielen (siehe Infokasten „Beauftragen oder selber machen?“). Andernfalls drohen Konflikte. „Hegt der Mieter den Verdacht, die Kosten orientierten sich an einem Gefälligkeitsangebot oder die Leistungen werden nicht fachgerecht erbracht, ist Streit vorprogrammiert“, warnt DHPG-Rechtsanwalt Raffenberg. „Mieter können im Zweifelsfall eine Wirtschaftlichkeitsprüfung beantragen.“ Der Rat des Experten: Schon vor Abschluss des Mietvertrages sollten Mieter genaue Informationen zu den Betriebskosten einholen. Aufschlussreich sind exakte Angaben zu den umlagefähigen Kosten und ihre Höhe in den letzten Jahren vor Mietbeginn. So lassen sich viele Konfliktpotenziale im Voraus erkennen und umgehen.

Für Mieter müssen Eigenleistungen des Vermieters nicht per se von Nachteil sein. Vielen Eigentümern liegt ihr Objekt sehr am Herzen. Sie gehen ihren Tätigkeiten mit großer Sorgfalt nach und lösen Aufgaben unter Umständen gründlicher als externe Dienstleister. Weiterer Vorteil: Eigenleistungen unterliegen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, da die Leistungen eine Privatperson und kein Unternehmen erbringt. Somit lassen sich deutliche Kosteneinsparungen für die Hausgemeinschaft realisieren. Angesichts tendenziell weiter steigender Nebenkosten liegen Einsparungen im gemeinsamen Interesse von Vermieter und Mieter.

DHPG:

Die multidisziplinäre Kanzlei DHPG ist mit über 400 Mitarbeitern bundesweit an zehn Standorten vertreten. Die DHPG zählt zu den 15 größten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften in Deutschland. Für den Rechtsberatungszweig sind derzeit rund 25 Anwälte an sechs Standorten tätig. Die DHPG ist aktives Mitglied von NEXIA International und stellt mit Prof. Dr. Norbert Neu den Chairman. NEXIA International zählt mit ca. 20.000 Mitarbeitern in über 100 Ländern und rund 600 Büros zu den zehn größten Accounting Networks weltweit.



Nord
Art

2013

graphic
object
sculpture

painting
matiere
installation
experiment
literature

music
video
photo
film

08. 06. – 06. 10. 2013

www.kunstwerk-carlshuette.de

Beauftragen oder selber machen?

Vermieter können nun auch Leistungen in Eigenregie oder durch eigenes Personal erbringen und in der Nebenkostenabrechnung umlegen. Mit der richtigen Herangehensweise können Vermieter und Mieter profitieren.

1. Aufgaben sondieren: Nicht immer sind Aufträge an externe Kräfte zweckmäßig. Schnell rufen Dienstleister hohe Zusatzkosten etwa für Bereitschaftsdienste, Sondereinsätze oder Anfahrten ab, was gerade kleinen Hausgemeinschaften zu schaffen macht. Einige umlagefähigen Arbeiten lassen sich alternativ auch durch Eigenleistungen erledigen. Dazu zählen vor allem Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege oder Winterdienste.

2. Angebote einholen: Eigenleistungen lassen sich nicht nach Belieben umlegen. Vermieter müssen nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmers abrechnen. Zunächst sollten sie ein Leistungsverzeichnis erstellen und dann verschiedene Vergleichsangebote einholen. Die Kosten der Eigenleistungen müssen sich schlüssig aus dem Angebot eines Drittunternehmers ergeben. Es sollte von mehreren Angeboten das günstigste sein.

3. Mehrwert aufzeigen: Mieter können den Umfang und Wert von Eigenleistungen nur schwer einschätzen. Mitunter hegen sie den Verdacht, dass der Kostenabrechnung ein Gefälligkeitsangebot zugrunde liegt. Vermieter sollten deshalb sehr transparent vorgehen. Am besten: Vergleichsangebote offenlegen und der Betriebskostenabrechnung beifügen.

DHPG

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
