

Basis der Betriebs-/ Nebenkostenabrechnung:

Es empfiehlt sich Pachtverträgen in denen auf den § 27 der 2. Berechnungsverordnung (BetrKV) Bezug genommen wird, diesen Vordruck beizufügen.

Basis der Betriebs-/ Nebenkostenabrechnung

In diesem Pachtvertrag wird auf den § 27 der 2. Berechnungsverordnung BetrKV Bezug genommen. Dem zur Folge muss der Pächter alle in der Verordnung aufgezählten Nebenkosten tragen.

Das sind, soweit zutreffend:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
2. Die Kosten der Wasserversorgung (incl. Grundgebühren und Zählermiete)
3. Die Kosten der Entwässerung
4. Die Kosten
 - a) des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage (incl. Wartungskosten)
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - c) der Versorgung mit Fernwärme
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
5. Die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - b) der Versorgung mit Fernwarmwasser
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. Die Kosten verbundener Heizung und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Die Kosten der Gartenpflege
11. Die Kosten der allgemeinen Beleuchtung
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Die Kosten für den Hauswart
15. Die Kosten f.d. Gemeinschaftsantennen-Anlage oder einem Breitbandkabelnetz
16. Die Kosten für eine maschinelle Wascheinrichtung
17. Sonstige Betriebskosten für Nebengebäuden, Anlagen usw.

Hausverwaltung

Die Kosten der Hausverwaltung fehlen in dieser Liste und sind daher grundsätzlich nicht vom Pächter zu bezahlen, es sei denn sie sind im Vertrag ausdrücklich genannt.

Heizkosten

Eine Sonderrolle bei den Nebenkosten nehmen auch die Heizungskosten ein. Eine pauschale Abgeltung ist hier nicht möglich. Folglich sind Vereinbarungen, wonach die Heizkosten in der Pacht enthalten sind bzw. diese mit einer Pauschale abgegolten werden, unzulässig.

Die "Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten" (Heizkostenverordnung) schreibt zwingend vor, dass die Kosten bei Zentralheizungen und zentraler Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig berechnet werden müssen.

Der Gesetzgeber räumt dem Verpächter die Möglichkeit, einen Teil der Heizungskosten verbrauchsunabhängig und den anderen Teil verbrauchsabhängig zu berechnen.

Beim verbrauchsunabhängigen Teil werden die Heizkosten teilweise auf die qm-Fläche umgelegt, bei der

verbrauchsabhängigen Berechnung bedient man sich eichpflichtiger Wärmehähler oder Verdunster, die von Spezialfirmen betreut bzw. abgelesen werden.

Der verbrauchsunabhängige Anteil in der Heizkostenrechnung kann zwischen 30 % und 50 % der Gesamtrechnung betragen, der der verbrauchsabhängigen Abrechnung liegt dann entsprechend zwischen 70 % und 50 %.

Mehrwertsteuer:

Ist der Verpächter mehrwertsteuerpflichtig oder hat er dazu optiert, so muss er vom Pächter auch auf die Nebenkosten Mehrwertsteuer erheben. Dies gilt auch für Nebenkosten, die nicht mehrwertsteuerpflichtig sind, wie z.B. die Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Müllabfuhr usw., weil dies für ihn Einnahmen sind. Eine Mehrwertsteuerpflicht kann hier nur umgangen werden, wenn der Vermieter auf der Abrechnung diese Beträge als durchlaufenden Posten extra ausweist.

Nebenkostenabrechnung

Nach der Rechtsprechung muss die Nebenkostenabrechnung übersichtlich gegliedert und für einen "Durchschnittsmieter" verständlich sein.

In jedem Fall muss in der Rechnung der Abrechnungszeitraum festgelegt sein. Dieser darf die Spanne von 12 Monaten nicht über- oder unterschreiten.

Die einzelnen Betriebskostenarten müssen genau aufgeführt sein. Außerdem müssen die Gesamtkosten für die einzelnen Miet- bzw. Pachträume ebenso wie der Verteilerschlüssel angegeben werden (§ 259 BGB). Ein einmal festgelegter bzw. vereinbarter Verteilerschlüssel kann dann nicht ohne Zustimmung des Pächters geändert werden.

Wann ist eine Nebenkostenabrechnung verjährt oder verwirkt?

Die Zahlungsansprüche verjähren gem. § 195 BGB in 3 Jahren (Bsp.: Eine Abrechnung aus 2003 verjährt am 31.12. 2006). Die Verjährung der Nebenkostenforderung knüpft an die Fälligkeit, nicht an einen für die Abrechnung bestimmten Zeitpunkt an. Weil die Nebenkostenforderung erst mit Vorlage einer prüffähigen Abrechnung fällig wird, kommt es auf den Zeitpunkt der Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung an. Das ist auch dann der Fall, wenn der Gläubiger damit faktisch Einfluss auf den Beginn des Laufes der Frist für die Anspruchsverjährung nehmen kann (BGHZ 113, 188, 195).