



Merkblatt Betriebskosten zum Immobilienrentenvertrag

Dieses Merkblatt beantwortet die häufigsten Fragen, die uns von Kundenseite im Zusammenhang mit den Betriebskosten gestellt werden.

Warum muss ich als Nutzer der Immobilie Betriebskosten bzw. Nebenkosten bezahlen?

Mit Ihrem Immobilienrentenvertrag haben wir Ihnen ein Wohnrecht in der Immobilie garantiert. Wir sind Eigentümer der Immobilie, Sie sind Nutzer der Immobilie. Aufgrund gesetzlicher Normen sind nutzungsabhängige Kosten, sogenannte Betriebskosten, auf den tatsächlichen Nutzer der Immobilie durch den Eigentümer umzulegen bzw. abzurechnen. Welche Kosten auf den Nutzer umgelegt werden können, regelt der Gesetzgeber mit der Betriebskostenverordnung – diese finden Sie in der Anlage zu diesem Merkblatt. Kosten, die laut dieser gesetzlichen Norm abgerechnet werden können, sind Teil der Betriebskostenabrechnung und damit durch Sie als berechtigter Nutzer der Immobilie auszugleichen.

Warum muss ich weiterhin die Grundsteuer bezahlen?

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, mit deren Einnahme die Kommunen ihren Haushalt bestreiten und damit in die Lage versetzt werden, den Bürgern der Gemeinde eine infrastrukturelle Grundversorgung, wie beispielsweise Schulen, Straßen, Schwimmbäder etc. zur Verfügung zu stellen. Auch wenn es sich um eine Steuer auf das Eigentum handelt (Bodenzinssteuer), so kommt die Verwendung der Steuereinnahmen dem Nutzer der Immobilie zugute. Daher erlaubt der Gesetzgeber in der Betriebskostenverordnung, dass der Steuerschuldner – der Eigentümer – diese Steuer auf den Nutzer der Immobilie (Mieter oder Wohnrechtsinhaber) umlegen kann. Von diesem Recht machen wir Gebrauch und legen die Grundsteuer im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung auf unsere wohnrechtsberechtigten Nutzer um. Sie finden sie in den Betriebskostenabrechnungen unter dem Punkt Grundbesitzabgaben aufgeführt. Weitere Grundbesitzabgaben können u. a. folgende Punkte umfassen: Abwasser, Wasser, Deichbeiträge, Straßenreinigung etc.

Unsere dringende Bitte an Sie: Bitte treffen Sie keine eigenständigen persönlichen Vereinbarungen bzgl. der Grundbesitzabgaben mit den jeweiligen Behörden bzw. Ämtern. Alle Themen rund um das Eigentum selbst klären wir direkt mit den zuständigen Behörden.

Gibt es eine Unterscheidung von Betriebskosten und Nebenkosten?

„Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ sind synonyme Begriffe der gleichen Sache. Der Begriff „Betriebskosten“ ist gesetzlich normiert (§ 556 BGB). Die Betriebskosten sind jene Kosten, die der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG als Eigentümerin der von Ihnen genutzten Immobilie also durch den Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks fortlaufend während eines Jahres durch den Betrieb des Hauses entstehen, egal, ob sie als Steuer (Grundsteuer), Versicherung (Gebäudeversicherung) oder Verbrauch oder Nutzung (Heizkosten oder Müllgebühren) etc. entstehen. Der Begriff „Nebenkosten“ als Begriff aus der Vermietung meint alle weiteren Kosten neben der eigentlichen Mietzahlung. Er ist gleichbedeutend zum Begriff Betriebskosten, nur aus einem anderen Blickwinkel.



Eine detaillierte Auflistung der Betriebskosten finden Sie im Betriebskostenkatalog des § 2, Nummer 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung (BetrKV), siehe Anhang, sowie im Internet unter https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/___2.html

Betriebskosten sind umlagefähig und werden über die jährliche Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt.

Was wurde im Immobilienrentenvertrag zum Thema Betriebskosten vereinbart?

In Ihrem Immobilienrentenvertrag im Paragraphen mit der Überschrift „Wohnungsrecht“ existieren die Regelungen zu den Betriebskosten. Hier finden Sie die Formulierung zu den Betriebskosten, die der Regelung in § 556 BGB zur Weiterberechnung von Betriebskosten entspricht. Sie lautet: Die Verkäufer tragen die umlagefähigen Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Hierunter fallen insbesondere die öffentlichen Abgaben, wie beispielsweise Grundsteuer und die Gebäudeversicherung (nachstehend zusammen „Nebenkosten“). Über die tatsächlich angefallenen Kosten werden wir als Eigentümer Ihnen gegenüber als Wohnberechtigtem einmal im Jahr eine Abrechnung, die Betriebskostenabrechnung, erteilen. Hier werden auch die Kosten zu den geleisteten Vorauszahlungen ins Verhältnis gesetzt und Abrechnungsspitzen ausgeglichen oder in Rechnung gestellt.

In welchem Zeitraum erstellen wir die Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres?

Der Gesetzgeber regelt im § 556 BGB auch dies: Die Frist für die Zustellung der Betriebskostenabrechnung an Sie bzw. Ihre Adresse beträgt maximal zwölf Monate. Die Betriebskostenabrechnung muss Ihnen bis zum Ablauf des zwölften Monats zum Vorjahreszeitraum, der abgerechnet werden soll, schriftlich vorliegen. Wir senden Ihnen die Betriebskostenabrechnung für die tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres spätestens bis zum 31.12. des Folgejahres zu.

Welche Kosten trägt die Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG bzw. werden nicht als Betriebskosten weiterberechnet?

Kosten, die keine Betriebskosten nach §556 BGB sind, werden nicht weiterbelastet. Das sind alle Kosten, die nicht mit dem Betrieb, sondern z. B. mit dem Werterhalt der Immobilie zu tun haben. Auch die Kosten der Dienstleister, die wir für diese Aufgaben einsetzen, wie die Kosten des Facility Managers b.i.g., sind eigentümerbezogene Kosten, die keine Betriebskosten sind.

Betriebskosten und Instandhaltungen sind unterschiedliche Kostenbereiche und müssen strikt getrennt behandelt werden. Sollten Sie unsicher sein, ob eine Kostentragung einer Maßnahme durch Sie stattfinden soll oder Sie der Meinung sind, hier handelt es sich um eine Maßnahme, für die der Eigentümer in der Pflicht steht, bitten wir Sie zur vorherigen Absprache des Vorganges mit Ihrem zuständigen Kundenbetreuer. Eine nachträgliche Kostenübernahme für zuvor nicht abgesprochene oder freigegebene Aktivitäten ist grundsätzlich nicht möglich.

Wir hoffen, mit diesem Merkblatt für mehr Klarheit zu den Betriebskosten und ihrer Abrechnungsfähigkeit beizutragen. Wenn dieses Merkblatt nicht alle Ihre Fragen ausreichend beantwortet, steht Ihnen Ihr Kundenberater als Ansprechpartner gerne mit weiterem Rat zur Verfügung.

Anhang: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) des Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz