

Der Begriff der Betriebskosten in der Immobilienwirtschaft war bislang geprägt durch die Definition des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). In Anlage 3 zu § 27 waren siebzehn Einzelpositionen verzeichnet, die abschließend aufzählten, was im Einzelnen den Betriebskosten zuzurechnen ist.

Am 01.01.2004 ist nunmehr eine eigene Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Kraft getreten. Die Definition der Betriebskosten aus § 27 II. BV wurde nach § 1 BetrKV übernommen, die Inhalte der bisherigen Anlage 3 zu § 27 II. BV aktualisiert, dem gängigen Sprachgebrauch angepasst und nach § 2 BetrKV übertragen.

Ihre hohe Bedeutung erhalten die gesetzlichen Definitionen durch die Tatsache, dass im Geltungsbereich nur die hier definierten Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden dürfen.

Mangels anderweitiger Regelungen wird das ursprünglich für den geförderten Wohnungsbau bestimmte gesetzliche Betriebskostenverständnis bis heute auch bei vielen Mietverhältnissen für gewerblichen Raum herangezogen. Dies geschieht häufig zur nachträglichen Klärung offener Punkte, in Rechtsstreitigkeiten bei Mietverträgen ohne eindeutige Nebenkostenregelung oder auch als beigefügte Anlage zu Mietverträgen.

Im Zuge der Professionalisierung im Facility Management (FM) werden mit steigender Tendenz besonders im gewerblichen Bereich Ausstattungs-, Technik- und Serviceleistungen zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart, erbracht und abgerechnet. Die gesetzlichen Betriebskostenbestimmungen sind dafür immer weniger geeignet. Auch wegen der Bedeutung dieser Kostenarten für das Controlling, für die Kennzahlenbildung und das Benchmarking liegt es im Interesse des FM, die entstehenden Kosten und die dahinter stehenden Aufwendungen möglichst schon vor Vertragsabschluss detailliert zu bezeichnen, um etwaige spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Die vorliegende GEFMA/gif-Richtlinie 210 definiert deshalb Betriebs- und Nebenkosten entsprechend dem aktuellen FM-Verständnis und dem möglichen FM-Leistungsspektrum, wie es z. B. in GEFMA 100-2 beschrieben ist. Die hier getroffenen Regelungen sollen – ggf. nach einer anwendungsspezifischen Anpassung – als Nebenkostenvereinbarung in Mietverträgen über Gewerberaum Verwendung finden.



Dieser Standard wird mitgetragen von:  
Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter e.V.

## Inhalt

			Seite
<b>1</b>	<b>Anwendungsbereiche.....</b>	<b>1</b>	
1.1	BetrKV und II. BV.....	1	
1.2	GEFMA/gif 210.....	2	
1.3	DIN 18960.....	2	
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>2</b>	
2.1	Betriebs-/ Nebenkosten.....	2	
2.2	GEFMA/gif 210 als AGB.....	2	
<b>3</b>	<b>Begriffe und Definitionen.....</b>	<b>2</b>	
3.1	Betriebskosten (BeKo).....	2	
3.2	Nebenkosten (NK).....	3	
3.3	Abgrenzung von Betriebs- und Nebenkosten.....	4	
<b>4</b>	<b>Ansatz von Betriebs- / Nebenkosten.....</b>	<b>4</b>	
4.1	Grundsätzliche Voraussetzungen.....	4	
4.2	Kosten des Betriebs.....	4	
4.3	Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung... ..	5	
4.4	Kosten für Wärmelieferung und Contracting.....	6	
4.5	NK bei internen Mietverhältnissen.....	6	
<b>5</b>	<b>Verteilung von Betriebs- / Nebenkosten.....</b>	<b>6</b>	
5.1	Verursachungsgerechte Abrechnung.....	7	
5.2	Umlage nach Verteilungsschlüsseln.....	7	
5.3	Verteilung bei gemischt genutzten Objekten.....	7	
<b>6</b>	<b>Zahlung der Nebenkosten.....</b>	<b>8</b>	
6.1	Pauschalen und Vorauszahlungen.....	8	
6.2	Jährliche Abrechnungen.....	8	
6.3	Veränderungen der Nebenkosten.....	8	
<b>7</b>	<b>Buchung der Betriebs- und Nebenkosten.....</b>	<b>8</b>	
7.1	Entsprechungen mit GEFMA 200.....	8	
7.2	Kontenplan.....	8	
	<b>Zitierte Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien.....</b>		<b>8</b>
	<b>Erläuterungen.....</b>		<b>9</b>
	<b>Kontaktadresse.....</b>		<b>9</b>
	<b>Anhang A: Aufstellung der Betriebs- und Nebenkosten.....</b>		<b>A1</b>
	<b>Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen.....</b>		<b>B1</b>
	<b>Anhang C: Entsprechungen mit GEFMA 200.....</b>		<b>C1</b>
	<b>Anhang D: Kontenplan.....</b>		<b>D1</b>

## 1 Anwendungsbereiche

### 1.1 BetrKV und II. BV

Gesetzesgrundlage der aktuell geltenden BetrKV ist § 19 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Darin wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen, was sie mit der BetrKV auch getan hat.

Bis zu diesem Zeitpunkt galten gem. § 46 Abs. 3 WoFG für Betriebskosten die Regelungen des § 27 der II. BV mit ihrer Anlage 3.

Der gesetzliche Anwendungsbereich beschränkt sich hier allerdings gem. § 1 WoFG auf den geförderten Wohnungsbau.

Das BGB nimmt in § 556 Abs. 1 Bezug auf § 19 Abs. 2 WoFG und erweitert damit den Anwendungsbereich des § 27 II. BV (jetzt: BetrKV) auf praktisch alle Wohnraum-