

Mietnebenkosten

Die häufigsten Fehler bei der Abrechnung

Gerade erst sind die Kosten für Heizöl und Gas etwas gesunken, allerdings erreichten die Heizpreise im letzten Jahr Höchststände. Viele Mieter bekommen dafür erst jetzt im Frühjahr die Quittung - ihre Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2008. Was darf abgerechnet werden und wann muss die Abrechnung vorliegen? Im Tipp erfahren Sie, wie Sie Ihre Abrechnung prüfen und wie Sie sich gegen falsche Abrechnungen wehren.

Welche Abrechnungsfristen gelten?

Zwölf Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode muss der Vermieter dem Mieter sämtliche Forderungen in Rechnung stellen. So steht es im Mietrecht (§ 556 BGB). Kommt die Rechnung dennoch später, muss der Mieter nicht mehr zahlen. Das heißt also konkret: Nebenkosten aus 2007 oder sogar den Jahren davor dürfen jetzt nicht mehr in Rechnung gestellt werden.

Nur wenn der Mieter rechtzeitig eine ordnungsgemäße Rechnung erhalten hat, kann der Vermieter Nachforderungen verlangen, die durch die Differenz zwischen Vorauszahlungen und nachgewiesenen Ausgaben entstanden sind. Sobald aber eine Abrechnung gestellt ist, tickt die Uhr der Verjährung: Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen verjähren nach drei Jahren. Diese Verjährungsfrist gilt auch für Rückforderungen des Mieters.

Rechnet der Vermieter überhaupt nicht ab, kann der Mieter die Vorauszahlungen einstellen und schon gezahlte Beträge zurückfordern - allerdings nur bis zur Höhe des Durchschnittsverbrauchs.

Einspruch für Mieter

Auch für die Mieter läuft eine Einspruchsfrist. Wenn man Einwände gegen seine Betriebskostenabrechnung hat, so müssen sie innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung beim Vermieter eingehen. Der BGH urteilte eindeutig, dass dies auch gilt, wenn auf der Abrechnung nicht umlagefähige Kosten stehen. (Urteil vom 10.10.2007, AZ: VIII ZR 279/06).

Gebot der Wirtschaftlichkeit

Das Gesetz fordert von Vermietern, sich bei den Betriebskosten "wirtschaftlich vernünftig" zu verhalten. Das gilt gerade auch beim Abschluss von Versicherungen oder bei der Einstellung eines Hausmeisters. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit soll einen Missbrauch bei den Betriebskosten verhindern.

Der Vermieter soll also keine Gleichgültigkeit im Umgang mit dem Geld des Mieters an den Tag legen. Beim sozialen Wohnungsbau gibt es Sonderregeln: Der Vermieter darf hier zwei Prozent der Betriebskosten für ein sogenanntes "Umlageausfallwagnis" draufschlagen, um Rückstände auszugleichen.

Was gehört zu den Nebenkosten?

Nebenkosten sind grundsätzlich Vermietersache. Mieter müssen nur Nebenkosten zahlen, wenn dies eindeutig im Mietvertrag geregelt ist. Lediglich die Heizkosten sind hiervon ausgenommen, da diese verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Es gilt seit 1. Januar 2004 eine neue Betriebskostenverordnung. Damit ist § 27 II. Berechnungsverordnung aus den Jahren zuvor aufgehoben. Allerdings sind die Inhalte weitgehend deckungsgleich. Bei den Mietverträgen, die vor diesem Datum unterzeichnet wurden, bleibt es bei den ursprünglich im Mietvertrag

vereinbarten Regelungen. Hatten die Vertragsparteien die II. Berechnungsverordnung zur Grundlage erklärt, so ist das weiterhin gültig.

Welche Betriebskosten ein Vermieter an seine Mieter weitergeben darf, geht aus der neuen Betriebskostenverordnung hervor. Dort sind verschiedene umlagefähige Nebenkosten aufgeführt:

- Kalt-, Warm- und Abwasser
- Heizkosten
- Schornsteinreinigung
- Fahrstuhl
- Beleuchtung
- Hausreinigung
- Gemeinschaftsantenne, Kabel-TV, auch Gebühren für die Kabelweiterleitung
- Gartenpflege
- Sauna
- Einrichtungen der gemeinsamen Wäschepflege: Waschmaschinen, Wäschetrockner, Schleudern, Bügelautomaten
- Müllabfuhr/Müllbeseitigungskosten
- Straßenreinigung
- Hausmeister
- Sach- und Haftpflichtversicherung, auch Elementarkosten
- öffentliche Lasten wie Grundsteuer
- und die sonstigen Betriebskosten (siehe letzte Seiten)

In den ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträgen nach der Betriebskostenverordnung gibt es marginale Ergänzungen. So sind dann auch diese weiteren Kosten auf die Mieter umlegbar:

- Kosten der Wartung/ Reinigung von Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern,

Müllmengenerfassungsanlagen (Müllbeseitigungskosten)

- Kosten einer Elementarschäden-Versicherung
- Kosten eines Wäschetrockners, -schleuder oder Bügelautomaten
- Kosten und Gebühren für die Weiterleitung von Fernseh- und Rundfunkprogrammen nach dem Urheberrechtsgesetz

Ein Blick in den Mietvertrag lohnt sich durchaus, gibt es dort doch häufig unwirksame Klauseln. So sind allgemeine Formulierungen wie "Die Abgaben auf das Haus trägt der Mieter." oder "Der Mieter trägt die üblichen Nebenkosten." nicht zulässig. Solche Klauseln sind ersatzlos zu streichen, die Miete wird automatisch wieder zur Bruttomiete, alle Nebenkosten sind dann darin enthalten.

Dennoch ist Vorsicht geboten: Das Oberlandesgericht Hamm hat 1997 entschieden, dass der Vermieter nicht alle Nebenkostenpunkte einzeln auflisten muss, sondern dass im Vertrag der Hinweis ausreicht, dass "neben der Miete ... die Kosten für die Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 zu zahlen" sind (OLG Hamm, AZ: 30 Re-Miet 3/97). Die Richter gingen davon aus, dass ein "durchschnittlicher Mieter weiß, was Nebenkosten sind, ansonsten könne er ja die einzelnen Posten nachfragen". Dieses Urteil ist für Amts- und Landgerichte verbindlich.

Tipp: Um hier von vorneherein Streit zu vermeiden, sollten die Betriebskosten in einer Anlage des Mietvertrags aufgelistet werden. Wichtig: Achten Sie darauf, dass alle Betriebskosten aufgeführt sind.

Gewerbe muss rausgerechnet werden

In gemischt privat und gewerblich genutzten Häusern müssen die rein

gewerblich entstandenen Mehrkosten, wie etwa Wasserverbrauch, vorher abgezogen werden. Sie als privater Mieter dürfen nämlich nicht durch den zusätzlichen Verbrauch, etwa Flurlicht für Kunden oder Wasser bei Friseuren, belastet werden.

Ohne besondere Umstände können Sie als Mieter nicht darauf bauen, dass Ihre bisherigen Vorschüsse kostendeckend sind. Das heißt, auch wenn Sie Vorauszahlungen geleistet haben, abgerechnet wird am Schluss. Nachzahlungen, auch in erheblicher Höhe, sind erlaubt. Ihr Vermieter braucht Sie auf zu geringe Abschläge auch nicht hinweisen.

Leerstand Vermietersache

Nicht zahlen müssen Sie als Mieter den Leerstand im Haus: Der Vermieter hat die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten immer selbst zu tragen. Bei einer Abrechnung der kalten Betriebskosten, die nach der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umgelegt werden, muss der Vermieter alle durch Leerstand generierten Kosten grundsätzlich selbst tragen. (BGH-Urteil vom 31.05. 2006, AZ: VIII ZR 159/05)

Mieter im Erdgeschoss müssen einen Aufzug mitbezahlen, auch wenn sie gar nichts davon haben, so ein BGH-Urteil: Die Zahlungspflicht gilt, selbst wenn kein Keller oder Dachboden erreichbar ist. (BGH-Urteil vom 20.9.2006, AZ: VIII ZR 103/06)

Häufigste Frage bei den Nebenkosten: Muss die Grundsteuer des Mietshauses von den Mietern bezahlt werden? Leider ja, wenn es der Mietvertrag zulässt, und das wird fast überall so sein. Es ist gesetzlich so geregelt, dass der Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umlegen

kann. Gleiches gilt für die Pflichtversicherungen rund ums Haus.

Wie wird abgerechnet?

Die Betriebskosten sind zunächst vom Vermieter zu tragen, denn er ist in erster Linie Ansprechpartner für die Dienstleister. Er kann diese Posten in seine Mietkalkulation einbeziehen, zum Beispiel in einer Warm- oder Inklusivmiete. Das hat zur Folge, dass diese Kosten nicht gesondert abgerechnet werden - bis auf die Heizkosten.

Es kann aber auch vereinbart werden, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete entrichtet. Dann zahlt er häufig einen monatlichen Abschlag. Diese Abschläge werden am Ende einer Abrechnungsperiode (im Normalfall nach einem Jahr am Ende der Heizperiode) abgerechnet. Werden die Betriebskosten neben der Miete per Abschlagszahlung und Verrechnung abgerechnet, muss dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein.

Abschlag oder Pauschale?

Bei vereinbarten Pauschalen kann der Vermieter höhere Nebenkosten nicht mehr abrechnen. Betragen die Betriebskosten zum Beispiel 1500 Euro im Jahr und wurde eine monatliche Pauschale von 100 Euro vereinbart, muss der Vermieter 300 Euro selbst tragen. Umgekehrt hat der Mieter keinen Anspruch auf Rückzahlung, wenn er weniger verbraucht hat als abgerechnet. Achten Sie also darauf, dass im Vertrag immer von Abschlagszahlungen und nicht von Pauschalen die Rede ist.

Der Verteilerschlüssel

Der Verteilerschlüssel für die Betriebskosten auf die einzelnen Mietparteien wird vom Vermieter

festgelegt. Er darf ihn durch eine einseitige schriftliche Erklärung einführen.

Normalerweise wird nach der Wohnfläche, der Personenzahl oder der Anzahl der Mietwohnungen abgerechnet. Gibt es keine vertragliche Vereinbarung, greift § 556 a BGB. Hier wird der Umlagemaßstab gesetzlich festgelegt, es gilt der Flächenmaßstab (Anteil der Wohnfläche).

Nach dem Mietrecht sollen die Betriebskosten, die nicht nach Verbrauch erfasst werden, wie etwa Versicherungen und Grundsteuer, immer nach der Fläche abgerechnet werden. Wo aber der Verbrauch erfasst wird, also etwa bei Heizung oder Wasser, muss der Vermieter verbrauchsabhängig abrechnen.

Die Form muss stimmen

Die Abrechnung muss auch für Laien klar und verständlich sein. Sie muss schriftlich erfolgen und den genauen Abrechnungszeitraum nennen. Der Vermieter muss die tatsächlichen Gesamtkosten des Hauses und den genauen Verteilerschlüssel angeben. Er muss Kosten der einzelnen Haushalte berechnen und diese mit Vorauszahlungen verrechnen. Liegt keine nachprüfbar Abrechnung vor, darf ein Mieter eine geforderte Nachzahlung verweigern (BGH WM 84,127).

Mieter haben zwar das Recht, das Zahlenwerk zu prüfen. Sie können allerdings nur noch Einsicht in die Originalbelege verlangen, einen Anspruch auf Kopien haben sie nicht mehr.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Mieter ordnungsgemäße Nebenkosten-Abrechnungen innerhalb eines Jahres auf ihre Richtigkeit überprüfen müssen. Eine Korrektur zulasten des Mieters ist nach Ablauf der

Frist aber nicht mehr möglich - es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten (AZ: VIII ZR 115/04).

Sonderfall Heizkosten

Gibt es in einem Haus mehrere Wohnungen, so ist es heute üblich, dass diese über eine zentrale Heizungsanlage mit Wärme und meist auch mit warmem Wasser versorgt werden. Für die Funktionsfähigkeit dieser Anlage und den Einkauf der Brennstoffe ist der Vermieter zuständig. Die dabei entstehenden Kosten kann er jedoch auf die Mieter abwälzen. Zur Heizungsanlage gehören die gesamte technische Einrichtung außerhalb der Mietwohnungen und das Lager für den Brennstoff.

Die Verteilung der Heizkosten wirft immer wieder Probleme auf. Für die Heizkostenabrechnung gibt es sogar ein eigenes Gesetz: die Heizkostenverordnung. Sie schreibt vor, dass mindestens die Hälfte, höchstens aber 70 Prozent der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Die Mietparteien können jedoch einvernehmlich einen höheren Satz vereinbaren.

Es ist also auch möglich die gesamten Kosten nach dem Verbrauch abzurechnen. Das ist auch am sinnvollsten. Denn zum einen ist dies die gerechteste Lösung, zum anderen wird der Aufwand für die Abrechnung dadurch gesenkt. Für die Abrechnung nach Verbrauch müssen alle Heizkörper mit entsprechenden Messgeräten ausgestattet sein, die einmal im Jahr abgelesen werden. Der Vermieter kann eine monatliche Vorauszahlung auf die zu erwartenden Kosten verlangen. Dies ist auch durchaus üblich.

Der nicht nach Verbrauch abgerechnete Teil wird nach einer festen Größe umgelegt. Vorzugsweise wird hier die

Grundfläche herangezogen, weil dies die einfachste Möglichkeit ist. Man kann aber auch den umbauten Raum (Kubikmeter) als Maßstab nehmen oder unterschiedlich hohe Räume in der Berechnung entsprechend rechnerisch vergrößern oder verkleinern. Es ist auch zulässig, den verbrauchsunabhängigen Teil nach den beheizten Räumen zu berechnen.

Folgende Regeln sind bei der Heizkostenabrechnung zu beachten:

- Die Abrechnung muss detailliert sein. Das heißt, dass alle Rechenschritte für den nicht täglich damit befassten Mieter nachvollziehbar sein müssen.
- Die einzelnen Positionen (wie zuvor beschrieben) müssen getrennt aufgeführt werden.
- In der Abrechnung muss der Bestand an Brennstoff zu Beginn und zum Ende der Heizperiode aufgeführt werden.
- Es muss eindeutig aus der Abrechnung hervorgehen, wie viel Prozent der Kosten über einen verbrauchsunabhängigen Schlüssel und wie viel Prozent verbrauchsabhängig abgerechnet werden.
- Ist der Verbrauch von einem Jahr zum nächsten unverhältnismäßig gestiegen, muss dies begründet werden.
- Der Abrechnungszeitraum muss zwölf Monate, also ein Jahr betragen. Dies bedeutet nicht, dass es sich hierbei um das Kalenderjahr handeln muss.

Falsch abgelesen?

Sobald der Mieter das Ableseprotokoll eines Wärmemessdienstes unterschrieben hat, kann er nicht mehr einfach behaupten, die Ergebnisse der Messung

seien falsch oder manipuliert. In diesem Moment ist er für seine Behauptung beweispflichtig. Einzige Ausnahme: Die Heizkosten sind in einem nicht mehr nachvollziehbaren Verhältnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen.

Sind Nachzahlungen oder Rückerstattungen erfolgt, so sind Korrekturen nur noch in Ausnahmefällen möglich. Dies kann dann der Fall sein, wenn erst im Nachhinein ein Abrechnungsfehler erkannt wird. Da in den meisten Fällen Nachzahlungen des Mieters zu erwarten sind, liegt es im Interesse des Vermieters die Abrechnung möglichst zügig abzuwickeln. Hierzu ist er sogar verpflichtet.

Die Gerichte gehen davon aus, dass die Abrechnung innerhalb von drei Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums erstellt wird. Heizkörper in Fluren, Treppenhäusern und anderen gemeinschaftlichen Räumen müssen nicht mit Erfassungsgeräten ausgestattet werden.

Fallen einzelne Messgeräte für die Wärmeverbrauchserfassung aus, kann der Verbrauch geschätzt werden. Hierfür sind zwei Verfahren zugelassen: Sie können die entstandenen Kosten des Vorjahreszeitraumes oder die Kosten der abzurechnenden Periode eines vergleichbaren Raumes zugrunde legen. Kann aber mehr als ein Viertel der Wohnfläche nicht ordnungsgemäß abgerechnet werden, darf nicht mehr geschätzt werden. Dann muss nach festen Maßstäben (zum Beispiel nach der Grundfläche) abgerechnet werden.

Zieht ein Mieter aus, müssen die Heizkosten nur für den Zeitraum, in dem der Mieter in der Wohnung gewohnt hat, abgerechnet werden. Ist hierzu keine Vereinbarung getroffen worden, muss bei

der Abrechnung zwischen dem verbrauchsunabhängigen und dem verbrauchsabhängigen Teil unterschieden werden. Der verbrauchsabhängige Teil muss auf jeden Fall per Zwischenablesung ermittelt werden.

Wer die Kosten hierfür trägt, ist bei den Gerichten nicht eindeutig geklärt. Der ausziehende Mieter kann nicht auf einer vorgezogenen Abrechnung bestehen. Er muss abwarten, bis die allgemeine Abrechnung am Ende der Abrechnungsperiode erfolgt. Der verbrauchsunabhängige Teil kann zeitanteilig (je ein Zwölftel pro Monat) abgerechnet werden. Es kann aber auch die sogenannte Gradzahlentabelle zugrunde gelegt werden. In dieser Tabelle ist vor allem den Jahreszeiten entsprechend festgehalten, wie hoch der anteilige Jahresverbrauch pro Monat zu werten ist.

Die Verwaltungskosten

Unter Verwaltungskosten versteht man die Kosten, die für das Personal und die Einrichtungen entstehen, die man zur Verwaltung der Mietobjekte benötigt. Handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen oder Altbauten, sind die Verwaltungskosten grundsätzlich nicht wie Nebenkosten abzurechnen.

Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag kann vom Mieter angefochten werden. Die Chancen, dass er Recht bekommt und eventuell schon gezahlte Beträge zurückfordern kann, ist sehr hoch. Die Verjährungsfrist für solche Zahlungen beträgt vier Jahre.

Tipp: Verwechseln Sie den Hausverwalter nicht mit dem Hausmeister oder Hauswart. Im Gegensatz zum Hausverwalter können die Kosten für den Hausmeister über die Mietnebenkosten

auf den Mieter abgewälzt werden. Der Verwalter übernimmt wirklich nur die reinen verwaltungstechnischen Aufgaben.

Es ist zulässig, einen festen Betrag für die Verwaltungskosten im Mietvertrag zu vereinbaren. Die vereinbarte Summe gehört in diesem Falle zur Nettomiete. Entsprechend ist eine Erhöhung dieser Summe auch nur im Rahmen einer Mieterhöhung möglich.

Bei Sozialwohnungen dürfen die Verwaltungskosten pro Jahr und Wohnung nicht mehr als 210 Euro betragen. Für Abstellplätze von Fahrzeugen oder Garagen dürfen noch einmal pro Jahr 30 Euro abgerechnet werden.



Sonstige Betriebskosten / Andere Kostenarten sind:

Aufzüge

Zu den Kosten für den Aufzug gehören die Kosten für den Strom, für eine eventuell notwendige Aufsichtsperson, für regelmäßige Kontrollen und Wartungsarbeiten und für die Reinigung des Fahrstuhls. Reparaturkosten gehören nicht zu den Betriebskosten und werden auch nicht hierüber abgerechnet. Mieter, die den Aufzug nicht nutzen, weil sie im Parterre wohnen, können - müssen aber nicht - von den Betriebskosten für die Aufzüge entbunden werden. Denn eventuell nutzen sie den Aufzug bis in den Keller oder zum Dachboden.

Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten, die die Beleuchtung der gemeinschaftlich genutzten Räume verursacht (z. B. Treppenhaus, Außenbeleuchtung oder Keller). Beinhaltet sind Strom, aber auch Glühbirnen.

Entwässerung

Hierunter sind die Kosten für die kommunale Kanalisation zu verstehen. Auch sogenannte Oberflächenversiegelungsabgaben gehören dazu. Über diese Kosten erhält der Eigentümer einen jährlichen Abgabenbescheid. Muss er für das Haus eine eigene Klär- und oder Sickergrube unterhalten - z. B. weil das Gebäude nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist - können hier die Kosten für Abfuhr und Reinigung geltend gemacht werden.

Gartenpflege

Besitzt das Haus einen Garten oder Kinderspielplatz, kann der Vermieter die Kosten für die Pflege dieser Einrichtungen geltend machen - sofern der Mieter Zugang dazu hat. Zu diesen Kosten

gehören auch (obwohl es keine regelmäßig anfallenden Kosten sind) die Neuanlage eines Rasens und die Neupflanzung von Blumen, Sträuchern oder Bäumen. Auch der Sandaustausch in einem Sandkasten für Kinder kann in diesem Zusammenhang abgerechnet werden. Achtung: Ist die Gartenpflege Bestandteil des Hausmeisterdienstvertrages, darf sie nicht noch einmal gesondert in Rechnung gestellt werden.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von der Kommune erhoben und kann voll als Betriebskosten an den Mieter weitergegeben werden.

Hausreinigung

Hiermit sind Kosten gemeint, die entstehen, um die von den Mietern gemeinsam genutzten Räume, Treppenhäuser und Wege zu reinigen. Wird für diese Aufgabe eine Reinemachefrau beschäftigt, gehört dazu nicht nur deren Lohn, sondern auch der Berufsgenossenschaftsbeitrag sowie das Weihnachts- und Urlaubsgeld. Es kann natürlich auch vereinbart werden, dass die entsprechenden Arbeiten von den Mietern selbst durchgeführt werden.

Hauswart

Wird ein Hauswart beschäftigt, so können diese Kosten umgelegt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass ein Abzug von seinem Salär zwingend in dem Prozentanteil zur Geltung kommen muss, in dem der Hauswart auch kleinere Reparaturarbeiten oder andere Aufgaben aus dem Kostenbereich des Vermieters übernimmt. Wird eine Wach- und Schließgesellschaft beauftragt, können diese Kosten nicht geltend gemacht werden.

Müllbeseitigungskosten

Hierbei sind die von den

Entsorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten gemeint. Diese Beträge werden von den Unternehmen oft direkt mit dem Eigentümer abgerechnet. Die Kosten der Müllabfuhr heißen seit 2004 Müllbeseitigungskosten. Hierzu gehören jetzt ausdrücklich auch die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie Müllmengen-Erfassungsanlagen, einschließlich der Kosten für eine entsprechende Berechnung und Aufteilung.

Sach- und Haftpflichtversicherungen

Hier können folgende Policen umgelegt werden:

- Versicherung gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- sonstige Haftpflichtversicherungen (z. B. für Aufzüge oder Öltanks)
- seit 2004 auch die Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden

Schornsteinreinigung

Die Kehrgebühren können neuerdings auch mit der Heizkostenabrechnung berechnet werden. Grundsätzlich gehören auch die Kosten der Immissionsmessung in die Heizkostenabrechnung.

Straßenreinigung

Hierbei handelt es sich um Kosten, die von der Kommune in Rechnung gestellt werden.

TV-Versorgung

Wird eine Gemeinschaftsantenne montiert, so können die Betriebskosten sowie die Kosten für Strom und Wartung in Rechnung gestellt werden. Besitzt das Haus einen Kabelanschluss, können auch die monatlichen Grundgebühren

abgerechnet werden. Zu diesen Kosten gehören jetzt auch die Gebühren, die nach dem Urheberrecht für die Kabelweiterleitung entstehen.

Ungezieferbekämpfung

Hierunter sind die Kosten für Schädlingsbekämpfung anzusetzen.

Waschmaschinen

Stellt der Vermieter Gemeinschaftswaschmaschinen zur Verfügung, kann er die hierfür anfallenden Kosten für Wartung, Reinigung und Strom in Rechnung stellen. Sind Münzautomaten aufgestellt worden und kann der Vermieter nachweisen, dass die hierdurch erzielten Einnahmen nicht die oben genannten Kosten decken, kann er den Fehlbetrag in der Betriebskostenabrechnung ansetzen. Auch Einrichtungen der gemeinsamen Wäschepflege wie etwa Wäschetrockner, Schleudern oder Bügelautomaten fallen unter diese Regelung.

Neben den oben aufgeführten Betriebskosten sind noch weitere Posten auf der Abrechnung erlaubt. Zum Beispiel, wenn zum Haus ein Fitnessraum, eine Sauna oder ein Schwimmbad gehören und diese von den Mietern genutzt werden können.

Achtung: Voraussetzung hierfür ist aber, dass diese Betriebskosten auf jeden Fall im Mietvertrag - oder in einem zum Mietvertrag gehörenden Anhang - detailliert aufgeführt werden.



Eine Information von

**InPro
Immobilien.**

Keine Garantie für die
Richtigkeit der
Informationen.