



Betriebskosten-/Nebenkostenabrechnung

Die Informationen auf dieser Seite wurden sorgfältig recherchiert. Trotzdem können wir keine Gewährleistung für Vollständigkeit, Korrektheit und Aktualität geben und keine Haftung für eventuell eintretende Schäden übernehmen.

Nur **laufende**, im **Zusammenhang mit dem Haus wiederkehrende Kosten** dürfen an die Mieter weitergegeben werden.

Betriebskosten muss der Vermieter nach § 556 Absatz 3 BGB spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums (12 Monate, entspricht aber nicht unbedingt dem Kalenderjahr) mitteilen, sonst verliert er seinen Nachzahlungsanspruch.

Diese Betriebskosten dürfen Hauseigentümer an ihre Mieter weitergeben:

1. *Öffentliche Kosten durch Immobilie und Grundstück (z.B. Grundsteuer, öffentliche Lasten)*
2. *Wasserversorgung (Kosten für Wasserverbrauch und Wartung einer Wasseraufbereitungsanlage, Anschaffungskosten und Reparaturen von Wasserleitungen gehören nicht zu den Nebenkosten)*
3. *Entwässerung (städtische Kanalgebühren)*
4. *Heizkosten (diese können auch in einer separaten Heizkostenabrechnung aufgeführt werden)*
5. *Wassererwärmung*
6. *kombinierte Anlagen Heizung/Warmwasser*
7. *Aufzugskosten (Fahrstuhl). Beinhaltet Kosten für den Betriebsstrom sowie die Pflege und regelmäßige Überprüfung der Anlage durch den TÜV.*
8. *Straßenreinigung und Müllabfuhr*
9. *Hausreinigung (Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung. Hierzu gehört die laufende Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile)*
10. *Gartenpflege (Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage, der Zugänge und Zufahrten sowie ggf. des Spielplatzes entstehen.)*
11. *Beleuchtung (allgemeine Stromkosten z.B. für Treppenbeleuchtung, es ist darauf zu achten, dass nur Kosten umgelegt werden, die alle Mieter betreffen. Die Beleuchtung einer Tiefgarage darf hingegen nur auf die Garagenmieter umgelegt werden)*
12. *Schornsteinfeger (diese können auch über die Heizkostenabrechnung umgelegt werden)*
13. *Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherungskosten. Umlagefähig)*

sind Kosten für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, die Glasversicherung sowie die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Rechtsschutz-, Mietausfall- oder Reparaturkostenversicherungen des Vermieters dürfen nicht als Nebenkosten angesetzt werden.)

14. *Hausmeister (-wart). Typische Aufgaben des Hausmeisters sind die Bedienung der Zentralheizung, Schneeräumung und Reinigung der Treppenhauseingänge und Bürgersteige.*
15. *Antenne (Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel. Nicht jedoch Reparaturen oder die monatliche Grundgebühr für eine mit dem Kabelnetz verbundene private Verteileranlage.)*
16. *Wascheinrichtung für Gemeinschaftswaschräume (hauseigene Waschmaschine oder ähnliche Geräte)*
17. *Sonstiges (Betriebskosten für Anlagen wie Sauna, Schwimmbad oder andere Gemeinschaftseinrichtungen, Reinigung von allgemeinen Flächen, auch Ungezieferbekämpfung. Anrechenbare sonstige Betriebskosten müssen ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sein.)*

Werden in Ihrer Betriebskostenabrechnung andere Kosten als die oben aufgeführten umgelegt, so muss dieses im Mietvertrag vereinbart sein.

Nur vom Vermieter zu tragen:

Kosten für eine Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklagen, Bankgebühren, Rechtsschutz- und Mietausfallversicherungen, Kreditzinsen.

Worauf Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung achten sollten: Grundsätzlich gilt bei der Betriebskostenabrechnung der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Das bedeutet, dass Ausgaben immer wirtschaftlich vertretbar sein müssen.

Bei Zweifeln an der Höhe der Betriebskosten haben Sie das Recht, die Originalbelege einzusehen.

Haben Sie Zweifel bei den Hausmeisterkosten, fordern Sie von der Hausverwaltung eine präzise Tätigkeitsbeschreibung des Hausmeisters an.

Sind die Ihnen vorgelegten Abrechnungen auf Ihren Vermieter ausgestellt?

Belege, die an andere Personen gerichtet sind, sollten Sie sich genau anschauen.

Bezieht sich Ihre Betriebskostenabrechnung nur auf Ihr Mietobjekt, und sind alle Ausgaben für dieses Objekt getätigt worden? Bei der Verwaltung von mehreren Objekten, deren Ausgaben in keinem Zusammenhang stehen, müssen Betriebskostenabrechnungen für jedes Objekt (jede Einheit) einzeln gemacht werden.

Wurden die im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel (Verteilerschlüssel) angewendet, und sind diese aus der Betriebskostenabrechnung ersichtlich?

Sind die monatlich gezahlten Nebenkosten in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt?

Generell sollten Sie bei Reparaturen immer nachfragen, denn die meisten dürfen nicht umgelegt werden. Hierbei ist jedoch der Unterschied zwischen Reparatur und Wartung meist problematisch.

Kosten für Renovierungen dürfen nicht umgelegt werden.

Vergleichen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung auch mit der Abrechnung aus dem vorhergehenden Jahr, und achten Sie auf besondere Veränderungen der Kosten.

Sollte es Unstimmigkeiten geben, wenden Sie sich getrost an eine Mietervertretung. Der Deutsche Mieterbund ist immer eine gute Adresse.

Notizen
