

Umlagefähige Nebenkosten

Einige Unterhaltungskosten eines Hauses oder einer Wohnung können vom Vermieter als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Das muss jedoch vertraglich ausdrücklich vereinbart werden. Eine Aufzählung sämtlicher Kosten ist nicht notwendig. In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat.

Hier eine Übersicht der umlagefähigen Nebenkosten:

Grundstückskosten

- » Grundsteuer

Frischwasser- und Abwasserkosten

- » Grundgebühren für Wasserwerk, Rohrnetz und Zähler
- » Miete und Eichkosten des Wasserzählers
- » Frischwasserkosten
- » Abwasserentsorgung sowie abgeleitetes Regenwasser (Dachrinnen)
- » Entwässerung, wenn das Regenwasser nicht absickern kann
- » Entwässerungspumpen, wenn benötigt
- » Kosten für eine private Abwasserentsorgung, wenn kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht

Anmerkung: Die Reparaturkosten eines z. B. verstopften Abwasserrohres fallen nicht unter die umlagefähigen Nebenkosten. Die Reparatur muss vom Vermieter selbst getragen werden.

Heizung

- » Heiz- und Heiznebenkosten
- » Brennstoffverbrauch (z. B. Gas)
Die Betriebskosten einer zentralen Heizungsanlage sind mindestens zu 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Mieter zu verteilen.
- » Wartungskosten für die Heizanlage
- » Bedien-, Überwachungs- und Pflegekosten
- » Kosten für Reinigung und Abgasmessung.

Warmwasserversorgung

- » Betriebskosten einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage (z. B. Beseitigung von Wasserablagerungen und fachgemäße Einstellung der Anlage durch einen Handwerker)
- » Kosten für die gewerbliche Lieferung von Warmwasser
- » Reinigungs- und Wartungskosten von Warmwassergeräten (z. B. Boiler)

Aufzug

- » Stromkosten für den Betrieb eines Aufzugs
- » Pflege- und Wartungskosten

Anmerkung: Jeder Mieter muss seinen Anteil tragen; auch ein Mieter aus dem Erdgeschoss. Allein die Möglichkeit, den Aufzug benutzen zu können, verpflichtet zur anteiligen Kostenübernahme.

Müllbeseitigung und Straßenreinigung

- » Kosten für die Müllabfuhr
- » Straßenreinigungsgebühren
- » Kosten von Winterdienstarbeiten

Anmerkung: Die Kosten für Anschaffung von Reinigungsgeräten bzw. Geräten für den Winterdienst sind dagegen nicht umlagefähig.

Gebäudereinigung/Gartenpflege

- » Kosten für eine beauftragte Reinigungsfirma
- » Reinigungsmittel
- » Pflegekosten und Kosten für die Erneuerung von Gartenflächen, die zur Wohnanlage gehören
- » Pflegekosten von Spielplätzen sowie nicht öffentlicher Zugänge und Zufahrten

Beleuchtung

- » Energiekosten der Außenbeleuchtung sowie der Beleuchtung von gemeinschaftlich genutzten Räumen (z. B. Waschküche, Flur)

Schornsteinfeger

- » Kosten für den Schornsteinfeger
- » Immissionsmessung der Heizung

Sach- und Haftpflichtversicherungen

- » Beiträge für Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden, Glasversicherungen, Gebäudehaftpflichtversicherungen. Je nach Gefährdungsgebiet auch die Kosten einer Versicherung gegen Elementarschäden.

Anmerkung: Eine private Versicherung wie z. B. eine Rechtsschutzversicherung fällt nicht unter die umlagefähigen Kosten.

Hausmeister/Hauswart

- » Hausmeistergehalt, Sozialleistungen und sonstige Entlohnungen für die Tätigkeit

Anmerkung: Umlagefähig sind nur die o. g. Kosten. Andere Kosten, die im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Erneuerungen oder der Hausverwaltung entstehen, sind vom Vermieter zu tragen.

Gemeinschaftliche Antennenanlage/Bereitgestellter Breitbandnetzbetrieb

- » Kosten für eine von allen Mietern genutzte Antennenanlage (z. B. Prüfung, Einstellung und Wartung)
- » Gebühren für den bereitgestellten Breitbandnetzbetrieb – falls die Mieter keine eigenen Verträge zur Breitbandnutzung abgeschlossen haben.

Gemeinschaftlich genutzte Waschküche

- » Kosten für die Stromversorgung, Überwachung, Pflege und Wartung der Waschanlage
Ob die Mieter die Gemeinschaftswaschküche nutzen bleibt unberücksichtigt.

Sonstige Betriebskosten

- » Z. B. Kosten für ein hauseigenes Schwimmbad oder einer Sauna
- » Kosten für die Dachrinnenreinigung.

Anmerkung: Unter dem Begriff „Sonstige Betriebskosten“ können laufende Nebenkosten für die Mietwohnung berechnet werden. Diese müssen allerdings im Mietvertrag genau aufgeführt sein. Beispielsweise ist das Umlegen von Wartungskosten für Rauchmelder oder die Trinkwasseranalyse erlaubt, wenn dies genau benannt ist – „Reinigung der Dachrinnen“, „Wartung der Rauchmelder“.

Schädlingsbekämpfung

- » Schädlingsbekämpfungskosten dürfen nur umgelegt werden, wenn es im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist und sie müssen regelmäßig anfallen. Ferner dürfen sie ausschließlich die Bekämpfung auf den Gemeinschaftsflächen betreffen.