Checkliste: Nebenkosten: Was Mieter zahlen müssen - und was nicht

Mietnebenkosten Meldung

Mieter müssen Betriebskosten nur zahlen, wenn das im Mietvertrag steht. Möglich ist ­eine feste Pauschale oder die monatliche Vorauszahlung mit anschließender Abrechnung. Berechnen dürfen Vermieter nur die laufend anfallenden Kosten nach Paragraph 2 der neuen Betriebskostenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Checkliste zeigt wesentliche (aber nicht alle) Kosten, die er abrechnen darf.

Der Vermieter kann sie nach Wohnfläche, Personenzahl oder Wohneinheiten umlegen. Der Verteilerschlüssel muss im Vertrag stehen. Fehlt ein Schlüssel, wird grundsätzlich nach Wohnfläche umgelegt, und wenn es sinnvoll ist, nach erfasstem, individuellem Verbrauch.

•Öffentliche Lasten. Der Vermieter darf die kommunale Grundsteuer umlegen, nicht aber Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer oder Einkommensteuer für Mieteinnahmen.

•Wasserversorgung. Er darf den Verbrauch gemäß Zählerstand abrechnen, außerdem Grundgebühren, Wartungs- und Betriebs- sowie Eichkosten der Wasserzähler, einer Versorgungs- oder Aufbereitungsanlage.

•Entwässerung. Abrechenbar sind Entwässerungsgebühren oder die Kosten einer Entwässerungsanlage.

•Heizung. Der Vermieter darf die Kosten des Zentralheizungsbetriebs einschließlich der Abgasanlage (inklusive Eichkosten) oder die Kosten einer Wärme­lieferung berechnen. In diesen Fällen kann er auch die Kosten der Verbrauchserfassung, -berechnung und -aufteilung umlegen. Abrechenbar sind alternativ die Kosten einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder Kosten für Reini­gung und Wartung einer Etagenheizung (nun auch für Gaseinzelfeuerstätten).

•Warmwasser. Der Vermieter darf die Betriebskosten für die zentrale Warmwasserversorgung sowie die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten abrechnen.

•Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgung. Diese Kosten sind umlagefähig, sofern sie nicht bereits unter „Heizung“ oder „Warmwasser“ auftauchen.

•Aufzug. Der Vermieter darf die Kosten für Betriebsstrom, Auf­sicht, Überwachung und Pflege berechnen. Berechnet er die Kosten eines Vollwartungsvertrags, muss er Ausgaben für angefallene Reparaturen herausrechnen. Ob auch Erdgeschossmieter Aufzugkosten zahlen müssen, ist umstritten.

•Straßenreinigung und Müllbeseitigung. Diese Kosten darf der Vermieter umlegen, nicht jedoch einmalige Kosten für die Gartenabfall- oder Schuttabfuhr. Sperrmüll- und Entrümpelungskosten darf er nicht um­legen, wenn die Verursacher zahlen könnten. Umgelegt werden dürfen Betriebs­kosten für Müllkompressoren, -schlucker, -absauganlagen und -mengenerfassungsanlagen und die Berechnungskosten.

•Gebäudereinigung und Schädlingsbe­kämpfung. Vermieter können Ausgaben für Putzmittel, Putzleute und Reinigungsfirmen berechnen. Macht der Hauswart die Hausreinigung, darf dieser Posten nicht auch noch bei den Hauswartkosten auftauchen. Schädlingsbekämpfungskosten dürfen nur umgelegt werden, wenn sie laufend anfallen (zum Beispiel Ausgaben für Insektenspray), nicht die Kosten einmaliger Kammerjägereinsätze.

•Gartenpflege. Sach- und Personalkosten für die Grünanlagen- und Spielplatzpflege können umgelegt werden. Übernimmt der Hauswart die Pflege, dürfen seine Personalkosten dafür hier nicht auftauchen.

•Beleuchtung. Abrechenbar sind Stromkosten für die Beleuchtung von Treppenhaus, Gemeinschaftsräumen und Außenbereich.

•Schornsteinfeger. Berechnet werden dürfen die Kehrgebühren, soweit sie nicht schon als Heizungskosten berechnet sind.

•Versicherungen. Der Vermieter darf Kosten für Sach- und Haftpflichtschutz gegen die Folgen von Feuer, Sturm, Wasser und (neu) sonstigen Elementarschäden umlegen, ebenso die Kosten für die Öltankversicherung. Nicht umlegen darf er die Kosten für Rechtsschutz- oder Hausratversicherung.

•Hauswartkosten. Der Vermieter darf alle Zahlungen für die Hauswarttätigkeit berechnen. Er muss aber zuvor den Kostenanteil abziehen, der auf Reparatur- und Verwaltungstätigkeit des Hauswarts entfällt.

•Kabel / Antenne. Der Vermieter darf monatliche Grundgebühren (Kabelanschluss) und Wartungs-, Strom- und Betriebskosten für die Antennen- oder die Verteileranlage ­berechnen. Einmalige Anschlussgebühren sind nicht umlagefähig, dafür nun aber Gebühren, die nach dem Urheberrecht für die Kabelweitersendung entstehen.

•Einrichtungen für die Wäschepflege. Kosten für Strom, Wartung, Pflege und Reinigung des gemeinsamen Waschkellers dürfen umgelegt werden, Wasserkosten jedoch nur, wenn sie nicht schon unter „Wasserversorgung“ verbucht wurden. Umlegbar sind nun auch Kosten für gemeinsame Wäschetrockner oder Bügelautomaten.

•Sonstige Betriebskosten. Der Vermieter muss im Mietvertrag aufzählen, welche sonstige Kosten er umlegen will. Anerkannt sind etwa die Kosten für Schwimmbad, Sauna oder die Wartungskosten eines Feuer­löschers. Nicht umlagefähig sind Kosten für die Prüfung der Gasleitung, die Wartung der Hauselektrik oder der Türschließanlage. Auch Beiträge zum Grundeigen­tümerverein, Gebühren für Mieterkonten oder Verwaltungskosten sind allein Ver­mietersache.