



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

Mieter müssen **Betriebskosten** nur zahlen, **wenn das im Mietvertrag steht**. Möglich ist eine feste Pauschale oder die monatliche Vorauszahlung mit anschließender Abrechnung. «Es muss aber im Mietvertrag stehen», betont Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB). Enthält ein Mietvertrag einen Katalog, in dem einzelne Betriebskostenpositionen benannt oder durch Ankreuzen, Eintragung eines Vorauszahlungsbetrages oder eines Verteilerschlüssels kenntlich gemacht sind, beschränkt sich die Umlage auf diese Positionen. Die Aufzählung oder Kennzeichnung hat dann «abschließenden Charakter», entschied der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 279/06). Außerdem müssen laut einem weiteren BGH-Urteil «Sonstige Betriebskosten» im Mietvertrag namentlich aufgeführt sein (Az.: VIII ZR 167/03). 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 Kammerjagereinsätze.
- **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. Umlagebar sind nun auch Kosten für gemeinsame Wäschetrockner oder Bügelautomaten.
- **Sonstige Betriebskosten.** Der Vermieter muss im Mietvertrag aufzählen, welche sonstigen 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 Grundeigentümerverschein, Gebühren für Mieterkonten oder Verwaltungskosten sind allein Vermietersache.