

Führung und Kommunikation

Nebenkosten oder die „zweite Miete“ – Was darf der Vermieter berechnen? Mietnebenkosten- Experte RA Steffen Groß gibt Antwort

Wer nach Jahresabschluss seine Nebenkostenabrechnung vom Vermieter erhält, versteht vor lauter Zahlenwirrwarr oft nur Bahnhof. Sobald sich ein Überblick verschafft wurde, kommen jedoch häufig Zweifel, ob einige Abrechnungsposten überhaupt bezahlt werden müssen. Denn: nur was umlagefähig ist, darf auch berechnet werden. Steffen Groß, Experte für Mietnebenkosten und Rechtsanwalt bei MINEKO (www.mineko.de) hat die wichtigsten umlagefähigen Posten zusammengestellt



Rechtsanwalt Steffen Groß; Foto MINEKO

Grundsteuer

Eine Kostenstelle, die vom Vermieter generell auf seine Mieter umgelegt werden kann, sind Kosten für die Grundsteuer und öffentliche Lasten. Die Grundsteuer wird auf alle Arten von Grundbesitz erhoben. Mit Hilfe eines Verteilungsschlüssels kann der Vermieter die gesamten Kosten der Grundsteuer, anteilig auf die Mieterschaft verteilen.

Heizungsanlage

Alle Kosten, welche dem Vermieter regelmäßig für den Betrieb der Heizung sowie ihre Wartung entstehen, sind voll auf die Mieter umlagefähig.

Falls die Heizung jedoch defekt ist oder der Vermieter alte Heizungsrohre austauscht, kann er diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen. Zu den Heizkosten gehören meist auch die Kosten für die Warmwassererwärmung. Die Kosten für das Wasser selbst werden im Normalfall getrennt abgerechnet.

Wasserversorgung

Hierunter fallen der tatsächliche Wasserverbrauch und die Kosten für Ab- und Niederschlagswasser. Unter letzterem versteht man die Kosten, die für die „Umleitung“ von Regenwasser, das nicht versickern kann, anfallen.

Hausstrom und Aufzug

Alle Kosten, die für den Aufzug anfallen, sind auf alle Mieter umlagefähig, die Zugang zum Lift haben - egal, ob sie tatsächlich Gebrauch davon machen oder nicht. Ebenso tragen alle Mieter die Kosten für die Beleuchtung im Hausflur.

Straßen- und Hausreinigung

Auch die Kosten für Winterdienst und Müllabfuhr sind auf den Mieter übertragbar. Sofern Mülltrennung betrieben wird, sich aber einzelne Mieter nicht daran halten, müssen diese natürlich selbst für eventuelle Mehrkosten aufkommen.

Hausmeister, Schornsteinfeger und Gartenpflege

Auch hier gilt: solange der jeweilige Service regelmäßig durchgeführt wird, sind die Kosten voll umlagefähig - also anrechenbar. Ausnahmen bilden die auch schon bei den Heizkosten erwähnten Reparaturen sowie größere Instandhaltungsarbeiten.

Versicherungen

Der Vermieter ist nicht verpflichtet jede Versicherung einzeln aufzuführen, sondern darf alle umlagefähigen unter dem Punkt „Versicherungen“ zusammenfassen. Teil dieses Pakets sind gebäudebezogene Versicherungen wie Sach- und Haftpflichtversicherungen. Im Einzelnen werden Schäden von Hagel, Wasser, Sturm dadurch abgedeckt. Aber auch Versicherungen gegen Elementarschäden wie Erdbeben oder Hochwasser sind umlegbar, sofern sich die Immobilie in gefährdeten Gebieten befindet. Außerdem zählen Öl- und Gastank, Schwamm- und Hausbock- und Glasbruchversicherung dazu. Letztere kann der Vermieter über das Verhältnis von Glasscheibengröße und deren Anzahl in einer Wohnung berechnen.

Kommt es am Jahresende zu Beitragsrückerstattungen an den Vermieter, sollten diese selbstverständlich auch ihren Weg zurück in die Taschen der Mieter finden. Nichthausbezogene und Reparatur- und Instandhaltungsversicherungen oder sogar private Versicherungen des Vermieters dürfen nicht umgelegt werden. Zu nennen sind hier Versicherungen gegen Mietausfall oder Vandalismus. Auch die Rechtsschutzversicherung muss der Vermieter aus eigener Tasche finanzieren.

Sonstige

Einige der „sonstigen Betriebskosten“ werden nicht näher aufgeführt, sodass eine eingehendere Prüfung empfehlenswert ist. Der Mieter darf diesbezüglich gern Einsicht in die entsprechenden Unterlagen nehmen. Ob es sich dabei dann um regelmäßige, ergo umlagefähige Kosten handelt, kann man zum Beispiel daran erkennen, dass diese Kosten auch in der Vorjahresrechnung erschienen sind.

Fest steht: Was der Vermieter auf den Mieter an Nebenkosten umlegen möchte, sollte im Mietvertrag festgehalten werden. Des Weiteren steht der Vermieter in der Pflicht, sich an geltende Fristen für die Umlage von Nebenkosten zu halten, da seine Ansprüche an den Mieter sonst verfallen. In den meisten Mietergemeinschaften gibt es einen Verteilerschlüssel zur Ermittlung der anteiligen Kosten eines jeden Mieters, der in der Regel nach Wohnfläche berechnet wird. Der Verteilerschlüssel ermöglicht Näherungswerte der verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie zum Beispiel Warmwasserkosten. Häufig ist es aber auch so, dass jede Mietpartei einen eigenen Wasserzähler besitzt. In diesem Fall sind genaue Abrechnungsdaten möglich.

**Ihre flexible
Video-on-Demand
Lösung**



videociety®

- ✓ Einfache Integration
- ✓ Topaktuelle Titel in höchster Qualität
- ✓ Steigerung von Umsatz und ARPU
- ✓ Ideale Ergänzung bestehender Breitband- und Medienangebote