

Checkliste Betriebskostenabrechnung

Darauf sollten Sie bei der Betriebskostenabrechnung unbedingt achten:

- Sind die Nebenkostenabrechnungen auf den Namen des Vermieters ausgestellt? Achten Sie darauf! Belege die auf einen anderen Namen ausgestellt sind sollten Sie sich genau anschauen und im Zweifel beim Vermieter nachfragen.
- Mietobjekte müssen eigene Wirtschaftseinheiten bilden. Werden mehrere Häuser, die in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zusammengefasst, so kann die Abrechnung als fehlerhaft moniert werden.
- Wurden die im Mietvertrag eventuell vereinbarten Umlageschlüssel bzw. Verteilerschlüssel der Abrechnung zugrunde gelegt und bei den einzelnen Kostenarten auch angewendet? Bei Eigentumswohnungen werden hier häufig Fehler gemacht.
- Wurde im Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vereinbart? Wenn ja, sind mit den monatlichen Zahlungen alle Betriebskosten abgedeckt.
- Ist die Abrechnung übersichtlich? Die entstandenen Kosten müssen den 17 Nebenkostenarten detailliert zugeordnet sein. Eine einfache Auflistung ist nicht ausreichend.

Diese Neben- bzw. Betriebskosten dürfen umgelegt werden:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks. Hierzu zählen insbesondere die Grundsteuer. Nicht umlagefähig sind Beiträge des Vermieters zu Haus- und Grundbesitzervereinen, Kreditzinsen und Bankgebühren.
- Kosten der Wasserversorgung. Kosten für Wasserverbrauch und Wartung von Wasseraufbereitungsanlagen. Anschaffungs- und Reparaturkosten von Wasserleitungen sind keine Nebenkosten.
- Kosten der Entwässerung. Hier sind die städtischen Kanalgebühren gemeint.
- Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren der Stadt
- Stromkosten. Kosten für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile. Die Beleuchtung einer Tiefgarage darf hingegen nur auf die Garagenmieter umgelegt werden.

- Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung. Hierzu gehört die laufende Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile.
- Kosten für den Fahrstuhl. Beinhaltet Kosten für den Betriebsstrom sowie die Pflege und regelmäßige Überprüfung der Anlage durch den TÜV.
- Gartenpflegekosten. Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage, der Zugänge und Zufahrten sowie ggf. des Spielplatzes entstehen.
- Kosten für die Schornsteinreinigung. Achtung: Sind die Kosten für den Schornsteinfeger bereits in der Heizkostenabrechnung enthalten, dürfen sie in der Nebenkostenabrechnung nicht mehr auftauchen.
- 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.
- Kosten für den Hauswart. Typische Aufgaben des Hausmeisters sind die Bedienung der Zentralheizung, Schneeräumung und Reinigung der Treppenhauseingänge und Bürgersteige. Kosten für Reparatur-, Renovierungs- oder Verwaltungsaufgaben sind jedoch keine umlegungsfähigen Betriebskosten.
- Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantenne. Beinhaltet Kosten für Miete, Strom und Wartung. Nicht jedoch Reparaturen oder die monatliche Grundgebühr für eine mit dem Kabelnetz verbundene private Verteileranlage.
- Kosten für den Strom, das Wasser, die Reinigung und Wartung hauseigener Waschmaschinen. Hierbei müssen jedoch die Einnahmen des Vermieters aus dem Verkauf der „Waschmünzen“ abgezogen werden.
- Sonstige Betriebskosten. Anrechenbare sonstige Betriebskosten müssen ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sein.

Die Betriebskostenabrechnung verbirgt machen finanziellen Fallstrick. Eine Überprüfung ist in jedem Fall empfehlenswert. Sollte es Unstimmigkeiten geben, wenden Sie sich getrost an eine Mietervertretung. Der Deutsche Mieterbund ist immerzu eine gute Adresse. Seine lokalen Vertretungen finden sich in fast jeder größeren Stadt. Ansonsten hoffen wir, dass Ihr Vermieter die Betriebskostenabrechnung korrekt erstellt und Sie nicht dazu aufgefordert werden, erhebliche Kosten zu übernehmen, die tatsächlich von anderen Mietern verursacht wurden.

Das gültige Mietrecht ist hier leider sehr ungenau. Und so geschah es, dass der Autor dieser Zeilen als Single genauso viel an Betriebskosten zahlen musste, wie es eine fünfköpfige, benachbarte Familie tat. Die Umlage der Betriebskosten auf die angemietete Quadratmeterzahl ist zwar nicht gerecht, aber dafür dem gültigen, deutschen Gesetz entsprechend. Gegen solche "Ungerechtigkeiten" hilft selten ein Einwand. Ihrem Vermieter obliegt es vielmehr, die Parameter für seine Berechnungsgrundlagen auszuwählen. Dagegen hat man als Mieter selten eine Chance oder Aussicht auf einen erfolgreichen Protest.

Doch lassen Sie sich keinesfalls entmutigen: Mit einer beherzt vorgetragenen (schriftlichen) Erklärung hat bereits mancher Mieter eine Korrektur seiner Betriebskostenabrechnung erwirkt. Wie im übrigen Leben gilt auch hier: "Je besser Ihre Recherchen und Argumente sind, umso mehr Aussichten auf Erfolg stellen sich ein. Weitere, nützliche Informationen finden Sie übrigens über die Homepage von ummelden.de. Das gilt insbesondere dann, wenn Ihnen ein Wohnungswechsel bevorsteht.