

Nebenkosten

Nicht umlagefähige Nebenkosten

Zu den Betriebskosten, die nicht umlagefähig sind und daher in voller Höhe vom Vermieter zu tragen sind, gehören:

- Verwaltungskosten: sämtliche Kosten, die dem Vermieter für die Verwaltung des Hauses entstehen, auch für eine dafür beauftragte Firma.
- Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung: egal ob die Reparatur des Daches ansteht, das Gebäude einen neuen Anstrich braucht oder das Haus eine neue Zentralheizungsanlage benötigt – für die Kosten muss der Vermieter aufkommen. Es liegt in seiner Verantwortung, bauliche Mängel durch Alterung, Witterungseinflüsse oder Abnutzung zu beseitigen.
- Bankgebühren des Vermieters: Die Kosten für das Mietkonto sind nicht umlagefähig.
- Portokosten für die Abrechnung: Auch diese sind vom Vermieter zu tragen. Ebenso wenig ist dieser berechtigt, Ihnen die Zeit, die er für die Abrechnung gebraucht hat, in Rechnung zu stellen.
- Abschreibungen und Rücklagen: Alle damit verbundenen Kosten sind Sache des Vermieters.

Umlagefähige Nebenkosten

Diese Kosten können auf den Mieter umgelegt werden.

- Grundsteuer
- Wasser und Abwasser: Dazu zählen alle Kosten für den Wasserverbrauch, Grundgebühren, Zähler, Betrieb der hauseigenen Wasserversorgungsanlage und Wasseraufbereitungsanlage, Gebühren für kommunale Haus- und Grundstücksentwässerung und Kanalgebühren
- Heizung und Warmwasserversorgung: Brennstoffkosten (auch für deren Lieferung), Heizungswartung und -pflege, Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, Reinigung des Betriebsraumes, Wartung und Ablesen der Messgeräte in den Wohnungen
- Kosten für den Personenaufzug (Strom, Wartung, Reinigung usw.)
- Müllgebühr
- Reinigung und Hausmeister
- Beleuchtung im und vor dem Haus
- Schornsteinreinigung
- Versicherung: Haftpflichtversicherungen des Gebäudes, des Aufzugs und des Öltanks, Sachversicherung gegen Sturm-, Wasser-, Glas-, Feuer- und Elementarschäden
- Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen

Die Betriebskosten müssen im Mietvertrag genannt werden, damit sie als vereinbart gelten. Wenn Sie eine monatliche Vorauszahlung leisten, muss der Vermieter einmal im Jahr die Nebenkosten abrechnen.