

1. Mietbestandteile

- Grundmiete (Nettokaltmiete, Staffelmiete, Indexmiete, Kostenmiete, Bewilligungsmiete)
- Zuschläge z.B. für möblierte Küche, Stellplatz, Garage (als zusätzlicher Mietbestandteil)
- **Nebenkosten**
 - Betriebskosten
 - **Warme** Betriebskosten – Heizkosten und Warmwasser
 - **Kalte** Betriebskosten – auf die ich mich heute Abend im Wesentlichen beschränke

2. Grundsätzliches

Betriebskosten sind nach § 556 BGB die Kosten, welche dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen.

Für die umlagefähigen Betriebskosten des § 556 BGB wird auf die Betriebskostenverordnung verwiesen. Diese Verordnung enthält einen Katalog der umlagefähigen Betriebskosten. Neben dieser Aufstellung werden als Auffangtatbestand „sonstige BK“ erfasst, welche dann aber durch eine konkrete Benennung im Mietvertrag umlagefähig gemacht werden.

Nach § 20 Neubaumietenverordnung dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, „die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“ Hier gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit.

Ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis muss eingehalten werden.

Pauschalmiete / Warmmiete / Inklusiv- oder Bruttomiete / Gesamtmiete

Nach dem Gesetz sind **Nebenkosten**, deren Umlage nicht wirksam vereinbart ist, Bestandteil der Miete (Teil- oder Inklusivmiete).

Pauschale Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sind nach § 2 der HeizkostenVO nicht erlaubt. Diese sind gesondert nach einem Verteilerschlüssel umzulegen und abzurechnen.

3. Abgrenzung: BK zu anderen Kosten

Keine Betriebskosten sind

- Verwaltungskosten, auch nicht die, welche ein Dienstleister übernimmt
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten – auch Kleinreparaturen
- Herstellungskosten
- Kapital- und Finanzierungskosten

Positive Abgrenzung:

Betriebskosten sind alle Aufwendungen, die den laufenden zum Betrieb einer Wohnanlage ermöglichen:

- Die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften entstehen- z. B. Abgaben, Steuern
- Kosten, die dem Mieter den Gebrauch der Mietsache erst ermöglichen (Strom, Wasser, Aufzug usw.)

BK sind nur Kosten, die laufend entstehen. – gewisse Wiederkehr der Entstehung der jeweiligen Kosten muss gegeben sein.

BK sind nur Kosten, die tatsächlich entstehen – nicht fiktive Kosten – Preisnachlässe/Rabatte abziehen

Eigenleistung des Vermieters darf in Höhe des Betrages angesetzt werden, der für eine **gleichwertige** (Zeit, Qualität) Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers angesetzt werden könnte – jedoch ohne Umsatzsteuer.

4. Umlegbare Kosten

Grundsätzlich unterschieden wird die Abrechnung der BeKo zwischen

a) Wohnraum

- a. Preisgebundenen Wohnraum
(Betriebskosten, UAW, Zuschläge, Vergütungen)
§§ 20 ff. NMV 1970
- b. Preisfreier Wohnraum
§§ 556 ff. BGB

b) Geschäftsräume und sonstige Räume

Keine speziellen Beschränkungen. Begrenzung durch „gute Sitten“ § 138 BGB
Allgemeine Geschäftsbedingungen

Dauer der Kostentragungspflicht – bis zur Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter kann keine vorzeitige Abrechnung verlangen. Der Mieter hat erst dann Anspruch auf Abrechnung, wenn die gesamte Abrechnungseinheit abzurechnen ist.

Außerhalb des zustande gekommenen Mietvertrages (Vor- oder Nachnutzung) kann der Vermieter eine *Nutzungsentuschädigung* verlangen. Diese umfasst auch die Nebenkosten. Eine Abrechnung hierüber findet nicht statt.

5. Untermiete

Im Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter gelten die nebenkostenrechtlichen Vorschriften in gleicher Weise wie zwischen Vermieter und Hauptmieter (auch die Fristen).

6. Schätzungen

Sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht grundsätzlich unzulässig. Sie darf aber nur dann vorgenommen werden, wenn eine Kostenerfassung anders nicht möglich oder nicht zumutbar wäre.

Versorger schätzen gelegentlich auch die Verbrauchswerte, die dann weitergegeben werden können.

Diese geschätzten Kosten sind aber vom Vermieter auf Plausibilität zu prüfen, denn es kann zu ungerechten Differenzen kommen. Das liegt in der Verantwortung des Vermieters.

Defekte Zähler z. B. rechtfertigen eine Schätzung. Evtl. auch der fehlende Zugang zur Wohnung, um Zählerstände abzulesen.

Für eine Schätzung müssen Tatsachen vorliegen, die einen Schluss darauf zulassen, dass das Schätzergebnis mit *Wahrscheinlichkeit den tatsächlichen Gegebenheiten nahekommt*.

Beispiele: (andere Abrechnungszeiträume – vergleichbare Wohnungen – Durchschnittsverbrauch im Haus – Zähler mit abgelaufener Eichfrist – Hochrechnungen – Erfahrungswerte)

Formell für die Abrechnung reicht es, wenn in dieser der Hinweis „geschätzt“ oder „pauschal“ enthalten ist.

Allgemein üblich ist die Umlegung der Nebenkosten aber mittels Abrechnung

Dieses bedeutet, dass die umzulegenden Nebenkosten erfasst und auf die Mieter verteilt werden.

Die Erhebung von Vorauszahlungen ist allgemein zwar üblich, aber nicht zwingend notwendig. Keine Vorauszahlungen auf Bk führen aber sicherlich zu großen Problemen.

7. Zunächst sollen die Voraussetzungen zur Umlage der Beko erläutert werden.

1. Vereinbarung der Abrechnung:

Im MV muss vereinbart sein, dass die Nebenkosten im Wege einer Abrechnung umgelegt werden (**im MV von HuG § 3 B. Betriebskosten**: „Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB bzw. der Betriebskosten-VO ergeben.“ – Die Vereinbarung ist rechtssicher.

2. Einzelaufzählung der Kostenpositionen

Die Positionen können im MV einzeln aufgeführt werden. Umlegbar sind dann nur die genannten Kostenarten, die in der Aufstellung genannt sind.

3. Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften

Es kann als gesicherte obergerichtliche Rechtsprechung angesehen werden, dass die Bezugnahme auf § 2 BetrKV für eine wirksame Nebenkostenumlegungsvereinbarung ausreicht – auch dann, wenn der Text dieser Vorschrift nicht beigefügt ist. Der BGH hat in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass der Hinweis auf die Anlage zu § 27 der II. BV im Mietvertrag ausreicht, um den Betriebskostenkatalog abzudecken. Dies gilt nicht für die Kostenart „sonstige Betriebskosten“. Diese müssen einzeln aufgezählt werden.

4. Bestimmtheit

Es muss ganz klar vertraglich vereinbart sein, dass Betriebskosten umgelegt und abgerechnet werden. Die Festlegung muss bereits bei Vertragsabschluss geschehen. Schwammige Formulierungen wie „alle Nebenkosten“ sind nicht eindeutig. Der Begriff „Betriebskosten“ sollte schon genannt sein, denn dieser hat sich nach der Rechtsprechung gefestigt. Auch die Abrechnungsmaßstäbe (z.B. Wohnfläche, Verbrauch, Personen) sind zu nennen.

5. Neue Betriebskosten

Während des laufenden Mietverhältnisses können neue Betriebskostenarten entstehen.

Die Parteien können über deren Umlegung eine Vereinbarung treffen.

Es kann aber auch bereits im MV die Umlegung neuer BeKo vereinbart werden. Hierzu gibt es rechtssichere Formulierungen, wie sie auch in den HuG-MV verwendet wird.

8. Vorauszahlung des Mieters auf anfallende Betriebskosten

1. Grundsatz

Die Vorauszahlungen müssen angemessen sein. Das sind sie dann, wenn die zu erwartenden Kosten ungefähr gedeckt werden. Weil zukünftige Kosten nie genau kalkuliert werden können, kommt es in der Regel zu Überzahlungen oder Unterzahlungen. Unverhältnismäßig sind die Vorauszahlungen, wenn erhebliche Zinsgewinne oder Zinsverluste entstehen könnten.

Abzustellen ist die Angemessenheitsprüfung auf das jeweilige Mietverhältnis, nicht auf das gesamte Objekt mit mehreren Wohnungen. Einige BeKo werden ja verbrauchsabhängig abgerechnet.

Bei Neuvermietung lässt sich die Vorauszahlung nur schwer richtig schätzen. Dann muss man von üblichen Durchschnittswerten ausgehen.

2. Eine zu niedrige Vorauszahlung

Sollte bei Neuvermietung nicht dazu führen, dass dem neuen Mieter eine niedrige Gesamtmiete suggeriert wird – das könnte für den Mieter ein Anfechtungsgrund werden.

3. Zu hohe Vorauszahlungen

Sind die Vorauszahlungen von vornherein unangemessen hoch, so ist die Vereinbarung unwirksam, soweit sie die angemessene Höhe überschreitet. Bis zur angemessenen Höhe bleibt die Vereinbarung aber wirksam. Der Mieter hat lediglich einen Anspruch auf Herabsetzung.

4. Anpassung der Vorauszahlung

Die Vertragsparteien können jederzeit im Rahmen der Angemessenheit eine Anpassung der BK-Vorauszahlungen frei vereinbaren.

5. Einseitige Erhöhung durch den Vermieter

Diese Erhöhung ist nur nach vorheriger formell wirksamer Abrechnung möglich.

Sind für Heizkosten und kalten Betriebskosten getrennte Vorauszahlungen vereinbart, so ist auch eine Trennung bei der Anpassung erforderlich.

Die Erhöhung / Anpassung bedarf der Textform.

Die Anpassung erfolgt in der Regel im Laufe einer Abrechnungsperiode. Die Anpassung ist dann in die Zukunft gerichtet. Eine rückwirkende Anpassung ist nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

Das Problem, die **richtige Höhe** für die Vorauszahlung zu berechnen, ist bekannt.

Einerseits sind schon einige Monate der neuen Abrechnungsperiode (AP) vergangen. Dieses in den noch verbleibenden Monaten nachzuholen, ist kaum möglich darzustellen.

Nur auf Basis der abgerechneten Periode (abgerechnete Kosten : 12) als Basis für die neue AP greift meistens zu kurz.

Die Kombination von Notwendigkeit einer vorhergehenden Abrechnung, Angemessenheit und Rückwirkungsverbot führt deshalb dazu, dass dann bei Steigerung der BK die Vorauszahlungen (den Kostenerhöhungen) hinterherhinken. Der Vermieter ist zur Vorfinanzierung gezwungen. Dieses kann der Vermieter ein wenig dadurch abmildern, indem er die Abrechnungen möglichst früh erstellt und bereits zu erwartende Kostensteigerungen in die Vorauszahlungen einkalkuliert.

9. Abrechnungspflicht

1. Wenn Vorauszahlungen geschuldet sind, ist eine Abrechnung zu erstellen

Eine Abrechnung muss dem Mieter bis spätestens 31.12. des Folgejahres vorliegen (wenn Wirtschaftsjahr auch Kalenderjahr) – Frist 12 Monate

Beispiel:

Abrechnungsjahr = 2022 Abrechnung muss dem Mieter bis 31.12.2023 vorliegen.

Danach sind Forderungen aus eine sich ergebende Nachzahlung für den Vermieter ausgeschlossen.

Man brücksichtige auch eine mögliche Korrektur der Abrechnung, weil der Mieter einen Abrechnungsfehler gefunden hat. Hier kann der Mieter ein Guthaben weiterhin verlangen, der Vermieter aber nicht eine Nachzahlung

Ab 01.01.2024 hat der Mieter dann einen einklagbaren Anspruch auf Durchführung der Abrechnung.

Dieser Anspruch des Mieters verjährt erst nach drei Jahren. Diese Frist beginnt am 31.12.2023 und endet am 31.12.2026.

2. Eine Teilabrechnung muss der Vermieter nicht erstellen.

10. Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe

Die Kostenverteilung betrifft wirtschaftlich das Verhältnis der Zahlungsverpflichtungen der Mieter untereinander. Diese umlagefähigen Gesamtkosten müssen auf die einzelnen Mietparteien verteilt werden.

Evtl. sind vor der endgültigen Kostenverteilung noch Vorverteilungen vorzunehmen.

Kosten wurden vielleicht zunächst auf ein Sammelkonto gebucht, das bedarf nun präzisere Zuordnungen oder Umbuchungen.

Für den Vermieter ist der Umlengungsmaßstab an sich kostenneutral. Aber der Vermieter ist derjenige, der die Umlegung vornimmt und damit auch für die Richtigkeit der Umlegung verantwortlich ist.

Die Kostenverteilung soll einerseits möglichst gerecht, andererseits aber auch praktikabel sein. Am gerechtesten ist eine Kostenverteilung nach dem Verursacherprinzip. Am einfachsten dagegen ist die Verteilung im Verhältnis der Wohnfläche – nämlich nach qm.

Es müssen aber auch nicht stets alle denkbaren Verteilermaßstäbe zur optimalen Gerechtigkeit angewendet werden. Die Abrechnung muss praktikabel, wirtschaftlich und nachvollziehbar sein.

11. Abrechnungsmaßstäbe:

Wohnfläche, individueller Verbrauch, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl Personen, Miteigentumsanteile.

Sofern gesetzlich kein Umlagungsmaßstab festgelegt ist, können Maßstäbe vertraglich festgelegt werden.

Gesetzlich vorgegeben ist die Aufteilung der Wärme und Warmwasserkosten. Hier gilt es Aufteilungsmaßstäbe zu beachten, z. B. Teil nach Verbrauch – Rest nach Wohnfläche.

Sind Verbrauchserfassungsgeräte (Ableseeinrichtungen) vorhanden – z. B. Wasseruhren, **sind** die Kosten nach individuellem Verbrauch / nach Verursachung abzurechnen. Der Mieter hat kein Recht, eigene Geräte einzubauen und dann vom Vermieter eine gebrauchsbabhängige Abrechnung zu verlangen.

Wenn keine gesetzlichen Umlagemaßstäbe bestehen, gilt zunächst der Grundsatz der Wohnfläche. Dieser Maßstab ist durch Gesetz und Rechtsprechung gefestigt.

Nach Anzahl der Objekte: wenn die Kosten je Objekt **gleich** sind, wäre die Wohnfläche ein nicht ganz gerechter Maßstab. Beispiel: Wohnflächen zwischen 50 und 100 qm: Verteilung für große Wohnung wäre doppelt so hoch wie für kleine Wohnung.

Bsp: Wartung der Einzelthermen: Anzahl Wohnungen = Anzahl Thermen

12. Die Kostenarten im Einzelnen

1. Grundsteuer

Ergibt sich aus dem Grundsteuerbescheid.

2. Kosten der Wasserversorgung

Rechnung Wasserkosten Versorger

Stromkosten für Wasserpumpen, sofern erheblich und nicht über Allgmeinstrom abgerechnet wird

Kosten für regelmäßig notwendige Trinkwasseruntersuchungen (Ligionellenprüfungen, Wasseruntersuchungen im Außenbereich)

Kosten der Wasseraufbereitungsanlage (Verbesserung des Trinkwassers durch Filter- und Entkalkungsanlagen)

Die Aufbereitung muss nicht zwingend erforderlich sein – Verbesserung reicht aus

Hier reicht sogar der Schutz von Leitungen und Geräten vor Verkalkung

Hierzu gehören auch Aufbereitungsstoffe und Mittel zum Korrosionsschutz

Umlage nach Verbrauch ist vorgeschrieben, wenn Zähler für alle Wohnungen vorhanden sind. Ansonsten Umlage auch nach qm. Umlage nach Personen ist ebenfalls zulässig.

Zähler unterliegen dem Mess- und Eichgesetz. Die Kosten hierfür sind umlegbar.

Zählerdifferenz zwischen Summe Einzelzähler und Wert des Hauptzählers ist irrelevant, weil die Wasserkosten im Verhältnis der Gesamtsumme Einzelzähler zu den Werten der Einzelzähler abgerechnet werden

Entstehende Fragen: Zeitgleiche Ablesung? – Wasserhahn für gemeinschaftliche Zwecke (Kellerreinigung, Gartenbewässerung)? – Toleranzgrenze?

Betretungsrecht der Wohnung zu Ablesezwecken

Zwischenablesung beim Mieterwechsel – wenn nicht, dann Schätzung

Beim deutlichen Mehrverbrauch ist Vermieter verpflichtet, defekte Leitungen oder sonstige Ursachen auszuschließen, also alles ausschließen, was im Verantwortungsbereich / Geltungsbereich des Vermieters liegt

3. Kosten der Entwässerung

Gebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten für entsprechende nicht öffentliche Anlage, Kosten Betrieb Entwässerungspumpe

4. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage – i.d.R. Heizkosten

Kosten der verbrauchten Brennstoffe einschl. Lieferung

Betriebsstrom – evtl. %-Satz vom Allgemeinstrom umbuchen

Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage

Kosten der Wartung durch eine Fachkraft

Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes

Kosten der Messungen nach dem BIMS

Kosten der Anmietung (oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung) einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung

Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. Eichung

Kosten der Berechnung der Aufteilung

5. Kosten des Aufzugsbetriebes

Betriebsstrom (Zwischenzähler), weil relativ hoher Stromverbrauch, sonst %-Satz vom Allgemeinstrom

Beaufsichtigung und Überwachung (Aufzugswärter, Notrufanlage, Alarmanlage)

Pflege (Reinigungsmittel, Schmierstoffe)

Prüfung Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit (öffentlich rechtlich vorgeschriebene Prüfungen)

Kosten Vollwartungsvertrag

6. Kosten der Straßenreinigung

Kosten aus dem Abgabenbescheid für Reinigung und Winterdienst

Öffentliche Fläche wie Straße und Fußweg

Reinigung von Schmutz, Schnee und Eis

Personalkosten, Reinigungs- und Streumittel

Wartung und Treibstoffkosten für Geräte

7. Müllbeseitigung – früher: Müllabfuhr

Auch Reinigung der Müllbehälter

Auch Kompostbeseitigung

(laufende) Sperrmüllbeseitigung - BGH lässt einen Abstand von 5 – 7 Jahren für laufende Entstehung zu

Sperrmüll ist nicht einem einzelnen Mieter zuzordnen (Verursacherprinzip)

8. Kosten der Gebäudereinigung

Kosten einer beauftragen Reinigungsfirma

(**Problem** bei Umstellung: von vertragliche Reinigungspflicht des Mieters - auf Durchführung von Dritten mit Kostenübernahme)

Säuberung gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges

Dachrinnenreinigung, wenn regelmäßig anfällt

Kosten erforderlicher Putzmittel

9. Ungezieferbekämpfung

Sofern keine einmaligen Kosten

Aber dann ja, wenn weitere Maßnahmen oder prophylaktische Maßnahmen laufend erforderlich sind

10. Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von hauseigenen Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand. Auch die Pflege von Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen, fallen hierunter.

Ebenerdiger Garten – nicht Dachgärten (= Gebäudehülle)

Der Vermieter entscheidet über die Maßnahmen, soweit sie nicht gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoßen

Rasenmähen und Nachsäen

Beseitigung von Unkraut und Reinigung des Gartens

Regelmäßiger Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern sowie Hecken

Fällen von Bäumen ist nach **BGH Urteil 10.11.21** umlegbar. Bäume sind quasi verholzte Pflanzen, die mittels Ersatzpflanzung erneuert werden können. In dem Urteil ging es um eine 40 Jahre alte Birke, die nicht mehr standfest war. Die Kosten von knapp 2.500 € konnten auf die Mieter umgelegt werden.

Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen – unerheblich ist der Grund für die Erneuerung. Dieses ist auch im Zusammenhang mit dem Fällen eines Baumes zu sehen, denn die Erneuerung setzt regelmäßig eine vorherige Entfernung voraus.

Beseitigung von Gartenabfällen

Aufwendungen für Gießwasser, sofern abgrenzbar, z.B. durch Zähler für Gartenbewässerung

Betriebskosten für Gartengeräte (Wartung) sowie Betriebsstoffe (Benzin, Öl)

Die Umlagefähigkeit setzt nicht voraus, dass dem Mieter ein uneingeschränktes Nutzungsrecht zusteht. Auch die Lage der Wohnung (Geschoss) ist irrelevant.

Kosten für **Spielplatz** (jährliche Wartung aufgrund der Verkehrssicherheitskontrolle)

Plätz, Zugänge, Zufahrten, Parkplätze, Höfe, Mülltonnenplatz: sofern nicht öffentlich, dann Straßenreinigung
Reinigungsarbeiten sowie Schnee- und Eisbeseitigung – auf dem Grundstück

11. Kosten der Beleuchtung

Stromkosten für Außenbeleuchtung, Beleuchtung gemeinsam genutzter Gebäudeteile: Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche, Tiefgarage, Parkplatz

Sofern Stromkosten für Aufzug oder Wasserpumpen auch über den Allgemeinzähler laufen, bitte einen Teil als %-Satz auf die entsprechende Kostenart umbuchen

12. Kosten Schornsteinreinigung

Schornsteinfegerkosten, sofern nicht bei Heizkosten umgelegt werden

13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden

Glasversicherung

Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank, Gastank und den Aufzug

Mögliche Versicherungen, soweit wirtschaftlich:

- Gegen Rückstau von Abwasser
- Aufzugssprech- und Aufzugssignalanlagenversicherung
- Elektronikversicherung der Brandmeldeanlage
- Erdbebenversicherung nur dort, wo das Risiko auch besteht
- Fernmeldeanlagenversicherung
- Versicherung gegen Hausbock und Schwamm

Nicht auf Mieter umlegbar:

- Mietausfallversicherung, Reparaturversicherung, Rechtsschutzversicherung, Folgen von Streik und Aussperrung

14. Kosten für den Hauswart

Vergütung, Sozialbeiträge, geldwerte Vorteile, soweit sie nicht Instandhaltung und Verwaltung betreffen

Umlegbar sind die Kosten

- Für einen fest angestellten Hauswart
- Einer selbständigen Hauswartfirma
- Hauswarttätigkeit eines Mieters ohne Arbeitsvertrag, aber dafür geldwerten Vorteil
- Eigenleistung des Vermieters (Angemessenheit beachten!)

für folgende Tätigkeiten

- Bereitstellung der Mülltonnen
- Öffnen Müllkeller
- Schnee- und Eisbeseitigung
- Besorgung von Streugut
- Reinigungsarbeiten innerhalb und außerhalb des Hauses
- Gartenpflegearbeiten
- Pflege und Reinigung von Gemeinschaftswaschmaschinen

Einige Kosten sind evtl. vorab umzubuchen auf Gartenpflege

Wenn der Hauswart doch kleinere Reparaturarbeiten durchgeführt hat, ist ein Abzug vorzunehmen

14. Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Betriebsstrom der Anlage

Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Einstellung durch Fachkraft

Gebühren nach dem Urheberrechtsgesetz für Kabelsignalweitersendung

Betrieb der verbundenen privaten Verteileranlage

Grundgebühren für den Breitbandanschluss (läuft zum 30.06.2024 aus)

15. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Betriebsstrom, Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtungen

Prüfungskosten für Betriebsbereitschaft und -sicherheit

Kosten der Wasserversorgung, sofern nicht unter Nr. 2

Nicht umlegbar: Verbrauchserfassung und Abrechnung

16. Sonstige Betriebskosten

Auffangtatbestand für Betriebskosten, die unter den vorherigen Nummern nicht einzeln aufgeführt sind

Es müssen aber die Tatbestände für Betriebskosten erfüllt sein (laufend, keine Instandhaltung)

Wartung einer Blitzschutzanlage

Concierge-Kosten (Pförtner) – wenn Notwendigkeit besteht (nur für den Eingangsbereich)

Überprüfungs- und Wartungskosten für elektrische Anlagen

Stromkosten für Entlüftungsanlagen

Fassadenreinigung

Wartung Feuerlöschgeräte

Fußmatten (Reinigung, und Austausch)

Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen, sofern nicht zur Zentralheizung gehört

Reinigungskosten Glasdächer

Reinigungskosten Jalousien

Wartungskosten Klingel-Sprechanlage

Reinigungskosten Lichtschächte

Wartung Lüftungsanlage

Wartungskosten für Pumpen

Wartung von Rauchwarnmeldern und Rauchabzugsanlagen

Stromkosten, die keiner anderen Position zuzuordnen sind (Rolltoren, Entlüftungsanlagen)

Warnanlagen in Tiefgaragen

Mit dem gelben Wohnraum-Mietvertrag von Haus & Grund sind Sie rechtssicher aufgestellt. Die BK werden hier ausführlich behandelt.

Strittige Positionen werden oft durch richterliche Entscheidungen geklärt.

Im Wesentlichen sind die Ausführungen auf freifinanzierten Wohnraum bezogen

Für Geschäftsräume können teilweise andere Regelungen und Erweiterungen gelten

Ebenso können geringfügige Abweichungen bei geförderten Wohnungen gelten

Hier kommt insbesondere das Umlageausfallwagnis (UAW) hinzu, welches das Wagnis der uneinbringlichen Rückstände von Beko oder nicht umlegbare Beko infolge von Leerstand entstehen. Das UAW beträgt 2 % der abrechenbaren Betriebskosten.

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Der Autor weist jedoch daraufhin, dass keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernommen wird. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche oder technische Beratung im Einzelfall. Für eine Beratung in rechtlichen Angelegenheiten wenden Sie sich bitte an einen Anwalt Ihres Vertrauens.