

Nebenposten Nebenkosten: Was Vermieter abrechnen dürfen

Wer ein Haus sein Eigen nennt, der weiß: Es zu unterhalten, kostet Geld. Wer sein Haus auch noch vermietet, der weiß (nicht immer), welche Nebenkosten er auf seine Mieter umlegen darf. Wichtig ist: Dieser Punkt muss im Mietvertrag geregelt sein. Dafür reicht es laut gleichnamiger Verordnung aus, wenn von „Betriebskosten“ die Rede ist. Doch was genau ist „umlagefähig“?

Aus gutem Grund: In der Betriebskostenabrechnung darf der Eigentümer die Grundsteuer als „laufende öffentliche Last des Grundstücks“ anteilig von den Mietern einfordern – ebenso wie die Abwassergebühr, die als „Entwässerung des Grundstücks“ bezeichnet wird. Viele Kommunen unterteilen sie in die Posten „Schmutzwasser“ und „Niederschlagswasser“ – wenn die Beseitigungskosten für Letzteres mehr als zwölf Prozent an der gesamten Entwässerung betragen. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist nur bei der Schmutzwassergebühr erlaubt.

Mehr als nur heiße Luft: Kosten für Heizung und Warmwasser sind umlagefähig. Versorgt eine Zentralheizung mehrere Wohneinheiten, müssen mindestens 50 und höchstens 70 Prozent der Gesamtkosten verbrauchsabhängig auf die Mieter umgelegt werden. Der Rest ist nach Wohnfläche zu berechnen.

In so einem Aufzug? Egal, in welchem, denn die Betriebskosten sowohl für Personen- als auch für Lastenaufzüge lassen sich auf die Mieter umlegen – selbst auf diejenigen, die im Erdgeschoss wohnen oder mit einer Wohnung in den höheren Etagen den Fahrstuhl gar nicht nutzen.

Saubere Sache: Die Kosten für Müllabfuhr und Straßenreinigung sind umlagefähig – mit Ausnahme der Anschaffungskosten für die Mülltonnen.

Wird das Treppenhaus gereinigt Ungeziefer beseitigt oder der Garten gepflegt, dürfen die Ausgaben ebenso in der Betriebskostenabrechnung auftauchen.

Es werde Licht: Ausgaben für den Betrieb von Außenlampen und die Beleuchtung gemeinsam genutzter Räume wie Waschkeller oder Treppenhaus dürfen abgerechnet werden – genauer gesagt: die Energiekosten, aber nicht der Austausch von Leuchtmitteln, der in die Kategorie „Reparatur“ fällt.

Mit Sicherheit: Auch einige Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen sind umlagefähig. Dazu zählen Gebäude-, Glas- und Haftpflichtversicherungen – Letztere für Haus- und Grundbesitzer oder Öltanks und Aufzüge. Wer Solarstrom von einer Anlage auf dem Hausdach bezieht, die unter die Gebäudeversicherung fällt, kann auch an diesen Kosten beteiligt werden. Ist ein Hausmeister engagiert, sind auch diese Ausgaben legitime Nebenkosten – solange sie nicht Reparatur- oder Verwaltungsaufgaben betreffen.

Darf's noch etwas mehr sein? In der Tat: Antennenanlagen fürs Fernsehen und das Breitbandnetz erzeugen ebenfalls umlagefähige Ausgaben, was genauso für den Posten der „sonstigen Betriebskosten“ gilt – etwa zuvor festgelegte Wartungskosten.

Aber das geht doch nicht! Stimmt – es gibt auch Kosten, die der Eigentümer nicht umwälzen darf, sondern komplett selbst tragen muss. Dazu zählt alles, was in den Bereich der Verwaltung fällt, inklusive Ausgaben für Steuerberater oder Versicherungen zu Haus- und Mietrechtsschutz. Ebenso sind sämtliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten Sache des Vermieters, der auch die Kosten eines Leerstands stemmen muss, Letztere aber teilweise steuerlich geltend machen kann.

Fazit: Welche Nebenkosten umlagefähig sind und welche nicht, ist klar geregelt. Damit sie der Eigentümer zu Geld und geltend machen kann, muss der Mietvertrag einen entsprechenden Passus enthalten.