

Vermieter nicht auf Sie umlegen, wenn Sie selbst den Vertrag mit der Kabelgesellschaft geschlossen haben. Auch hier ist eine doppelte Abrechnung zu prüfen.

Breibt Ihr Vermieter **maschinelle Wascheinrichtungen** im Mietshaus, die mit Münzgeräten ausgestattet sind, muss er die dadurch erlangten Einnahmen den Kosten für die Wascheinrichtung gegenüberstellen.

Kosten für **Sauna oder Schwimmbad** im Mietshaus sind als sonstige Betriebskosten umlagefähig, wenn diese von den Mietern genutzt werden können.

Suchen Sie bei Problemen mit Ihrer Betriebskostenabrechnung aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung zu dieser Thematik frühzeitig rechtlichen Rat! Lesen Sie "**Informationen für Mieter**" Nr. 30!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

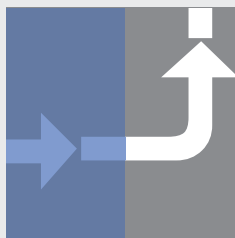
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

## Die Betriebskosten



## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Wir bieten zum Beispiel

- |                                     |                |                          |                              |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft                                    |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#29

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

## 29. Die Betriebskosten

Die stetig steigenden Wohnnebenkosten veranlassen die Berliner Mieter in zunehmendem Maße, die Betriebskostenabrechnung des Vermieters umfangreich zu prüfen. Was sind eigentlich Betriebskosten? Welche Kostenpositionen sind als Betriebskosten abrechenbar und dürfen auf den Mieter umgelegt werden?

### Grundsätzlich gilt:

Es gibt keinerlei gesetzliche Verpflichtung zur Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter. Zur Übernahme kann nur eine ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung verpflichten.

Betriebskosten sind gemäß der Definition des § 1 Betriebskostenverordnung – BetrKV (bis 31.12.2003: § 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung) Kosten, die dem Vermieter aufgrund des Eigentums am Grundstück durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

§ 2 BetrKV (bis 31.12.2003: Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung) zählt die abrechenbaren Arten von Betriebskosten abschließend auf. Andere als die dort genannten Kostenpositionen dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Mit Wirkung zum 01.01.2004 trat die neue Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) in Kraft und ersetzt die Regelung der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 II. Berechnungsverordnung. Inhaltlich ergeben sich lediglich geringfügige Änderungen.

Unterschieden wird zwischen "warmen" und "kalten" Betriebskosten. Zu den "warmen" Betriebskosten gehören die Heizkosten, Kosten einer zentralen Warmwasserbereitung und die

Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage.

Eine Zahlungspflicht besteht grundsätzlich unter 3 Voraussetzungen:

1. Die Kostenart muss im Katalog des § 2 BetrKV (bis 31.12.2003: Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung) enthalten sein.
2. Es muss sich um laufende, d. h. regelmäßig wiederkehrende Kosten handeln.
3. Im Mietvertrag muss die Übernahme der Betriebskosten vereinbart sein.

#### Betriebskosten:

- ⇒ Grundsteuer
- ⇒ Wasser
- ⇒ Abwasser
- ⇒ Fahrstuhl
- ⇒ Straßenreinigung
- ⇒ Müllabfuhr
- ⇒ Hausreinigung
- ⇒ Ungezieferbekämpfung
- ⇒ Gartenpflege
- ⇒ Beleuchtung
- ⇒ Schornsteinfeger
- ⇒ Sach- und Haftpflichtversicherung
- ⇒ Hausmeister
- ⇒ Breitbandkabel/Gemeinschaftsantenne
- ⇒ maschinelle Wascheinrichtung
- ⇒ Sonstiges

#### Keine Betriebskosten:

- ⇒ Verwaltungskosten
- ⇒ Reparaturkosten/Reparaturkostenversicherung
- ⇒ Rechtsschutz-/Hausrat-/Mietausfallversicherung
- ⇒ Instandhaltungskosten oder -rücklagen
- ⇒ Vereinsmitgliedschaftsgebühren
- ⇒ Bankgebühren
- ⇒ Portokosten

- ⇒ Zinsen für Kredit
- ⇒ Zinsabschlagsteuer (Instandhaltungsrücklagen)
- ⇒ Gastankmiete
- ⇒ Kosten für Wach- und Schließgesellschaft
- ⇒ Gartenpflegekosten (wenn nicht nutzbar)
- ⇒ Reinigung der Vordächer
- ⇒ Fassadenreinigung

### Besondere Neben-/Betriebskosten

Vorsicht bei **Vollwartungsverträgen**! Sie könnten versteckte Reparaturkosten enthalten. Diese muss aber Ihr Vermieter tragen. Abzüge von 25% bis zu 50% sind gerichtlich anerkannt.

Achten Sie darauf, dass keine **doppelte Abrechnung** erfolgt! Gern versucht wird z. B. neben **Hausmeisterkosten** auch Kosten für die Treppenhausreinigung, Gartenpflege oder Reparaturen auf die Mieter umzulegen, obwohl diese Arbeiten vom Hausmeister erledigt werden.

Nur wiederkehrende **Gartenkosten** gehören zu den Betriebskosten. Kosten für die erstmalige Anlage des Gartens sind nicht umlagefähig. Im Übrigen sind laufende Kosten für die Gartenpflege, z. B. Pflege durch Gartenbaufirma, nur dann umlagefähig, wenn die Mieter den Garten auch uneingeschränkt nutzen können.

**Hausreinigungskosten** können selbstverständlich nicht als Betriebskosten eingestellt werden, wenn die Mieter selbst das Treppenhaus säubern.

**Ungezieferbekämpfungskosten** gehören nur dann zu den Betriebskosten, wenn sie wiederkehrend, d. h. regelmäßig entstehen. Nicht abrechnen darf Ihr Vermieter die Kosten für eine einmalige Ungezieferbekämpfung.

**Schornsteinfegerkosten** und Kosten für **Immissionsmessungen** können auch in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden. Achten Sie auf eine doppelte Abrechnung.

Grundgebühren (monatlich) für **Kabelfernsehen** kann Ihr