

Teure Fallen bei den

Nebenkosten



Jede zweite Abrechnung über Mietnebenkosten ist fehlerhaft. Hier die Punkte, die Sie mit der letztjährigen Rechnung vergleichen sollten

01 Falscher Verteilerschlüssel

Oft wird bei der Umlage ein falscher Verteilungsschlüssel benutzt. Entscheidend ist dabei, was im Mietvertrag steht. Bei den Müllgebühren etwa ist es sinnvoll, pro Person zu rechnen – nicht pro Wohnung. Achten Sie auch darauf, ob die Wohnungsgröße korrekt berechnet wurde.

02 Wenn im Haus ein Ladengeschäft ist

Befindet sich ein Gewerbebetrieb im Haus, muss der Vermieter die Betriebskosten dafür gesondert umlegen. Denn z. B. Friseurgeschäfte, Blumenläden oder Gaststätten haben in der Regel einen höheren Strom- und Wasserverbrauch, den die Wohnungsmieter natürlich nicht bezahlen müssen.

03 Kein Geld für Reparaturen

Reparaturen haben in der Abrechnung nichts zu suchen. Der Vermieter darf nur Kosten für den laufenden Betrieb des Hauses berechnen. Wartungskosten, wie z. B. die Reinigung einer Brennerdüse an der Heizung, sind umlegbar, die Reparatur aber nicht.

04 Vorsicht bei Wartungsverträgen

In Vollwartungsverträgen für Heizung oder Aufzug steckt fast immer eine Kostenfalle: Arbeits- und Ersatzteilkosten sind als Pauschale zusammengefasst. Das aber ist nicht zulässig, denn dadurch bezahlt der Mieter versteckte Reparaturkosten.

05 Wie Sie den Fiskus beteiligen können

Viele Mieter vergessen, einen Teil der Nebenkosten steuerlich geltend zu machen (unter hausnahe Dienstleistungen). Laut Deutschem Mieterbund lassen sich Ausgaben für den Hausmeister zu 100 Prozent, Gartenpflege zu 80 Prozent und Winterdienst zu 90 Prozent absetzen.

06 Neuanschaffungen nicht umlagefähig

Dinge, die der Vermieter neu anschafft, muss er grundsätzlich selbst zahlen. Oft werden z. B. bei den Kosten für die Gartenpflege die Anschaffung neuer Blumen oder einer neuen Hecke versteckt. Diese Beträge muss der Vermieter herausrechnen.

07 Unzulässige Luftbuchungen

Selbstverständlich darf der Vermieter nur Kosten abrechnen, die tatsächlich angefallen sind. Immer wieder finden sich aber in der Rechnung Pauschalbeträge für Haus-, Garten- oder Gehwegpflege – obwohl dort gar nichts gepflegt wird.

08 Der teure Hausmeister-Trick

Umlegen kann der Vermieter nur den Teil der Hausmeisterstätigkeit, der auf den Betrieb des Hauses entfällt. Räumt der Hauswart die Mülltonnen rein und raus, ist das okay. Repariert er den Aufzug oder das Treppenhauslicht, zahlt das der Vermieter. Dasselbe gilt für Verwaltungstätigkeiten.

09 Leer stehende Wohnungen

Wenn Wohnungen im Haus leer stehen, kann der Vermieter die Kosten dafür nicht den Mietern aufhalsen. Prüfen Sie, ob in der Abrechnung die gesamten Quadratmeter des Hauses zugrunde gelegt wurden oder ob die leer stehende Wohnung fehlt.

10 Nicht für die Verwaltung zahlen

Oft stellen Vermieter Verwaltungskosten in Rechnung. Das dürfen sie nicht. Porto, Telefon, Bankgebühren – alles, was mit Verwaltung zu tun hat, zahlt der Vermieter selbst. Sollten sich in Ihrer Rechnung solche Posten finden, reklamieren Sie sofort.

11 Vorteil für den Mieter: Altvertrag

In älteren Mietverträgen sind oft nur ganz wenige Nebenkostenarten vereinbart – etwa Antennengebühr und Hausreinigung. Trotzdem rechnet der Vermieter weitere Kosten ab. Aber das darf er nicht: Was nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde, muss man nicht zahlen.

12 Spezialvertrag: alles inklusive

Bei Bruttomietverträgen ist alles schon inklusive. Betriebskosten darf der Vermieter dann nicht nachfordern. Vorsicht, wenn er Ihnen Geld gutschreiben will: Wenn Sie es annehmen, kann er das als Zustimmung zu einer Mietvertragsänderung auslegen.

13 Versicherungen trägt der Vermieter

Versicherungskosten darf der Vermieter nur dann umlegen, wenn sie sich direkt auf das Gebäude beziehen. Eine freiwillige Rechtsschutzversicherung etwa muss er aus eigener Tasche zahlen. Als Mieter dürfen Sie eine korrekte Abrechnung verlangen.

14 Verteilung der Heizkosten

Die Höhe der Heizkosten muss sich aus dem Verteilerschlüssel zwischen Messeinheit (am Heizkörper) und Grundkostenanteil ergeben. Einmal festgelegt, darf der Vermieter den Schlüssel nicht mehr ändern. Prüfen Sie das, und vergleichen Sie die aktuelle mit der letztjährigen Abrechnung.