

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Zusatzkosten: Was Mietern alles droht

Von Abwasser bis Müllentsorgung: Zur Zahlung von Kosten außerhalb der Miete sind Mieter nur im Falle einer klaren Vereinbarung verpflichtet. Aber: Zur Umlegung aller 17 Positionen des Betriebskostenkatalogs reicht laut BGH bereits die Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Ein Überblick.



Betriebskosten umfassen die Grundsteuer, die Kosten des Frischwassers, einer Wasseraufbereitungsanlage und des Abwassers, die Heizungs- und Warmwasserkosten einschließlich der Kosten für Erfassung und Abrechnung sowie für die regelmäßige Wartung der Heizung, Bedienung und Abgasmessung. Auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Eichung von Kalt- und

Warmwasserzählern alle sechs Jahre fallen darunter; die Kosten des Aufzuges, an denen sich auch die Erdgeschossmieter beteiligen müssen. Ebenso auch Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung und Gartenpflege – auch dann, wenn der Gemeinschaftsgarten von den Mietern nicht genutzt werden kann. Neben den Kosten

von Rasenmähen und Schneiden von Hecken und Sträuchern zählen laut Bundesgerichtshof auch die Kosten für Fällen und Abtransport von kranken und morschen Bäumen sowie der Neupflanzung; die Pflege von Spielplätzen, Kosten des Allgemeinstroms (z.B. im Treppenhaus), des Kaminkehrers, von Sach- und Haftpflichtversicherungen z.B. gegen

Feuer, Sturm, Wasser und Elementarschäden; die Kosten des Hausmeisters (nicht aber die Kosten der Hausverwaltung!), Kosten für eine Gemeinschaftsantenne, einen Kabelanschluss und seit 1.12.2021 einer gebäudeinternen Glasfaserverteilanlage sowie Kosten für gemeinschaftliche Waschmaschinen und Trockner.

Ferner können auch sonstige in der Betriebskostenverordnung nicht namentlich bezeichnete Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden; diese müssen allerdings im Mietvertrag genau

bezeichnet werden. Eine pauschale Umlegung von „sonstigen“ Betriebskosten ist nicht wirksam. Dies betrifft unter anderem Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, Reinigung von Dachrinnen, Überprüfung von Rauchmeldern (nicht aber deren Anschaffungskosten); für Gemeinschaftseinrichtungen z.B. Schwimmbad, Sauna, wenn diese allen Mietern zur Verfügung stehen; Kosten für die Untersuchung des Trinkwassers nach der Trinkwasserverordnung, Kosten eines Wachdienstes, wenn sich die Wohnung im Hotspot einer radikalen Szene befindet.

Nicht umlagefähig auf Mieter sind dagegen Kosten der Hausverwaltung und Reparatur- und Instandhaltungskosten sowie die bei Eigentumswohnungen zu zahlende Instandhaltungsrücklage.

Foto: dpa Themendienst



Rudolf Stürzer
Rechtsanwalt und Vorsitzender
der Eigentümer-Initiative
Haus & Grund