

Nebenkosten

Neben der Nettomiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung oder der sie ersetzenden Vorschrift. Hierauf werden erhoben

eine Pauschale für verbrauchsunabhängige Betriebskosten inkl. der im Folgenden aufgeführten sonstigen Betriebskosten i.H.v. Vorauszahlungen für Heizungskosten, Warm-, Kalt-, und Abwasserwasserkosten	2,00 €/m ² 1,20 €/m ²
---	--

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV). Folgende Kosten hat der Mieter zusätzlich als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV zu tragen, soweit sie tatsächlich anfallen:

Die Kosten für Wartung u. Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Hebeanlagen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatischen Rollläden, Alarmanlagen, CO₂-Warnanlagen, Ölabscheider, elektr. Anlagen, Untersuchung des Trinkwassers nach der TrinkwVO, E-Check, Haustechnik, Torschließsysteme, Spielplatz, Fensterflügel, Türen und Dach.

Die Kosten für die Dachrinnenreinigung u. –beheizung inkl. Überprüfung und Wartung, Öltankreinigung, doorman/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung und Allgemeinstrom, Abwasserreinigung, Brandschutz- und Wachsutzkosten, Spielsandaustausch und –reinigung, Quartiersmanagement.

Ist (oder wird) die Wohnung gemeinschaftlich verwaltetes Wohnungseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, ist der für den Vermieter in der Wohngeldabrechnung festgesetzte Umlageschlüssel anzuwenden und gilt zwischen den Vertragsparteien als vereinbart.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn sachliche Gründe dies erfordern und keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Grund für die Umlage ist zu bezeichnen und zu erläutern.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Fall trägt der Mieter die Kosten einer Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Bei einer Umstellung der Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Heizung, Strom, Fernsehempfang etc. auf einen Drittanbieter als Fremdversorger (eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser, Strom, TV etc.) hat der Mieter die zusätzlichen Kosten (sog. contracting) als Teil der Betriebskosten zu tragen. Der Mieter stimmt einer Umstellung bereits jetzt zu.