

Anlage 5: Checkliste Betriebskosten Mietwohnungen

- 1) Wurde die Betriebskostenabrechnung fristgerecht erstellt?
 Betriebskostenabrechnungen müssen binnen eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugehen. Erfolgt dies nicht, ist die Forderung verfristet. Eine Nachzahlung ist vom Mieter nicht mehr zu tragen (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB).
 → falls „nein“: **Ablehnung einer BK- Nachzahlung wegen Verfristung.** O ja
O nein
- 2) Werden bislang die tatsächlichen BfU übernommen (noch keine Absenkung auf MOG)?
 → falls „nein“: **Ablehnung der BK- Abrechnung wegen Festsetzung MOG** (ggf. teilweise Übernahme, falls Festsetzung MOG während Abrechnungszeitraumes vorliegt). O ja
O nein
- 3) Wurden nur übernahmefähige Betriebskosten auf die Mieterin/den Mieter umgelegt?
 → falls „nein“: **Korrektur der BK- Abrechnung durch Herausnahme der nicht umlagefähigen Kosten und ggf. Verweis auf Mieterschutzorganisation.** O ja
O nein
 → falls alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden: **Übernahme der BK- Nachzahlung.**

übernahmefähige Kosten (siehe § 2 Betriebskostenverordnung)	nicht übernahmefähige Kosten
<ul style="list-style-type: none"> • Kosten für Heizungsanlagen/ Warmwasserversorgung (falls Abrechnung nicht direkt mit Energieversorger), Schornsteinfeger • Kosten der Wasserver- und -entsorgung einschließlich Kosten für Ablesung (Frisch-, Ab- und Niederschlagswasser) • Kosten für Allgmeinestrom (z.B. Beleuchtung Treppenhaus, Kelleranlagen), • Kosten Aufzugsanlagen (Betriebskosten, Wartung, Pflege, TÜV- Prüfungen, Betriebsstrom), • Kosten Hauswart für Gehweg- und Zufahrtsreinigungen sowie Schnee- und Glättebeseitigung, • Kosten für laufende Gebäudereinigung, • Kosten Gartenpflege (soweit vom Mieter nutzbar), • Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung durch Kommune, • Grundsteuer, • Gebäudehaftpflicht-, Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschadensversicherung, Elementarschadenversicherung • Kosten für Betrieb und Wartung haustechnischer Anlagen (Lüftungsanlagen, Gemeinschaftswaschmaschinen etc.). • Kosten für die <u>Wartung</u> von Rauchmeldern • Umlageausfallwagnis (bei öffentlich gefördertem Wohnraum) <p><u>Ab 01.01.2024:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elementarschadenversicherung, • Eichkosten, • Müllkompressoren, -schlucker etc. • Einrichtung für Wäschepflege (z.B. Trockner). 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgungsraten, Schuldzinsen, • Zahlungen zwecks Rücklagenbildung • Kosten für Verwaltung der Immobilie, • Kosten für Instandhaltung der Immobilie (insbesondere Reparaturkosten), • einmalige Reinigungskosten (z.B. Reinigung nach Baumaßnahmen, Entfernen von Graffiti, Sperrmüll oder Ungezieferbeseitigung) (erkennbar insbesondere an der Verteilung der Gesamtkosten auf nur einen Mieter). • Kosten für einmalige Sperrmüllbeseitigung, sofern nicht durch unbekannte Dritte verursacht • Mietausfallversicherungen • Thermenwartung (als Bestandteil der Heizkosten zu übernehmen) • Miete für Rauchmelder (hierbei handelt es sich um Investitionskosten als Alternative zum Einbau. Es dürfen lediglich die Wartungskosten der Rauchmelder auf den Mieter umgelegt werden) • seit 01.12.2021 dürfen bei neuen Mietverträgen bzw. ab 01.07.2024 bei bestehenden Verträgen keine Gebühren für einen Gemeinschaftskabelanschluss auf den Mieter umgelegt werden. Auch eine sog. Medienpauschale ist nicht übernahmefähig.