



**NEBENKOSTEN ABRECHNEN:  
RECHTSSICHER UND  
FEHLERFREI**

# WAS SIND NEBENKOSTEN?

## Grundsätzliches

Die jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung gehört mit zu den Verpflichtungen des Vermieters, sofern der Mieter ihm eine monatliche Abschlagszahlung für die entstehenden Nebenkosten zahlt.

Der § 556 BGB und der § 2 BetrKV (*Betriebskostenverordnung*) legen hierbei sowohl die gesetzlichen Fristen zur Nebenkostenabrechnung als auch die Nebenkostenarten fest, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

## Abweichungen

Dennoch, trotz größter Sorgfalt des Vermieters, ist durchschnittlich jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft. Nicht selten bleibt der Fehler unerkannt, da die Nebenkostenabrechnung oftmals für den Mieter, bedingt durch die vielen Abrechnungsposten und -werte, nur schwer verständlich ist, welches eine Überprüfung der Nebenkostenabrechnung erschwert.

Wir wollen mit dieser Broschüre – **für Mieter und Vermieter** – Fragen rund um die Nebenkostenabrechnung erläutern und über mögliche Fehler aufklären, damit die Nebenkostenabrechnung nicht weiterhin ein Buch mit sieben Siegeln bleibt.



# ARTEN VON NEBENKOSTEN

Nicht alle Kosten, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem vermietetem Objekt entstehen, können auf den Mieter umgelegt werden.

Insgesamt sind innerhalb der Betriebskostenverordnung lediglich 17 Nebenkostenarten aufgeführt, die unter entsprechenden Voraussetzungen auf den Mieter umlagefähig sind.

Das sind die 17 aufgelisteten Nebenkosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung:

## 1. Die Grundsteuer

Die jährlich anfallende Grundsteuer beinhaltet laufende öffentliche Kosten zu Lasten des Grundstücks. Die gesetzliche Grundlage für die Grundsteuer bildet das *Grundsteuergesetz (GrStG)*.

Die Höhe der Grundsteuer, die für ein Grundstück anfällt, wird anhand des Hebesatzes festgelegt, welcher innerhalb des Gestaltungsrechts der jeweiligen Gemeinde liegt. Aus diesem Grund ist die Höhe der Grundsteuer in Deutschland nicht einheitlich festgelegt.

## 2. Kosten für die Wasserversorgung

Diese Nebenkosten umfassen nicht nur die Kosten für den Wasserverbrauch, sondern auch die Grundgebühren und die Kosten für die Wasserzähler sowie deren Wartung.

## 3. Entwässerung

Hier sind sämtliche Gebühren enthalten, die durch die Haus- oder Grundstücksentwässerung entstehen. Hierzu zählen auch die Kosten, die durch den Betrieb einer nicht öffentlichen Entwässerungsanlage oder den Betrieb einer Entwässerungspumpe entstehen.

## 4. Die Heizkosten

Dieser Posten enthält die Kosten für die Wärmeversorgung. Ganz gleich, ob es sich dabei um eine zentrale Heizungsanlage, den Betrieb einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder die eigenständige Wärmelieferung handelt. Diese Kosten beinhalten ebenfalls die Wartung und Reinigung von Etagenheizungen.

## 5. Die Kosten für die Warmwasserversorgung

Innerhalb dieser Nebenkosten können diese anfallende Kosten für Warmwasserversorgung berechnet werden:

- zentrale Warmwasserversorgungsanlage
- eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser
- Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

Unter Umständen können diese Kosten allerdings auch bereits über andere Nebenkosten (wie z.B. Warmwasserversorgung oder Heizkosten) abgedeckt sein.

# ARTEN VON NEBENKOSTEN

## **6. Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

Sofern diese Kosten nicht bereits innerhalb einer anderen Nebenkostenart enthalten sind, sind hierin die entstanden Kosten für verbundene Versorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen, einer eigenständigen gewerblichen Lieferung der Wärmeversorgung oder auch bei verbundenen Etagenheizungen beinhaltet.

## **7. Kosten für Aufzüge**

Die entstehenden Kosten durch Wartung, Pflege, Aufsicht und der regelmäßigen Prüfung der Personen oder Lastenaufzüge sowie die entstehenden Kosten für Betriebsstrom und Reinigung gehören zu dieser Nebenkostenart.

## **8. Kosten für Straßenreinigung und die Müllbeseitigung**

Hierzu zählen alle Kosten und Gebühren der Straßenreinigung öffentlicher und nicht-öffentlicher Maßnahmen. Im Bereich der Müllbeseitigung können zusätzlich Kosten für den Betrieb von beispielsweise Müllschluckern oder Müllmengenerfassungsanlagen berücksichtigt werden.

## **9. Kosten für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Nebenkosten für die Gebäudereinigung zählen sämtliche Kosten, die durch die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Teile des Gebäudes entstehen.

## **10. Kosten für die Gartenpflege**

Diese Nebenkosten enthalten sämtliche entstandenen Kosten für die Pflege und Instandhaltung gärtnerisch angelegter Flächen, die Instandhaltung und Pflege vorhandener Spielplätze und die Pflege von Zugängen und Zufahrten zum Grundstück.

## **11. Kosten für die Beleuchtung**

Beleuchtung zählt zu den Nebenkostenarten der Betriebskostenverordnung, sofern sie für die Stromversorgung für die Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile wie beispielsweise Flure, Treppenhausbeleuchtungen oder dem Keller dienen.

## **12. Kosten für die Reinigung des Schornsteines**

Sofern die Kosten nicht bereits in den Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage enthalten sind, können die entstandenen Kehrgebühren entsprechend der geltenden Gebührenverordnung geltend gemacht werden.

### **13. Laufende Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung**

Damit sind die anfallenden Kosten für Gebäudeversicherungen gemeint. Die Versicherung gegen Feuer, Sturm, Wasser oder auch die Elementarschäden sind darin beispielsweise enthalten. Ebenfalls zählen hierzu Kosten für die Haftpflichtversicherung des Gebäudes, eine Öltankversicherung oder eine Versicherung für einen vorhandenen Aufzug.

### **14. Laufende Kosten für den Hausmeister/Hauswart**

Zu den Kosten für den Hauswart gemäß der Betriebskostenverordnung gehört die Vergütung inklusive der zu zahlenden Sozialbeiträge. Werden durch den Hauswart Arbeiten ausgeführt, die unter einem der anderen Nebenkostenarten vorzufinden sind, so dürfen diese innerhalb dieser Posten nicht nochmals als Nebenkosten aufgeführt werden.

### **15. Entstehende Kosten durch vorhandene TV-Anschlüsse**

Laufende Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und die Wartung einer vorhandenen Gemeinschaftsantennenanlage oder eines Breitbandkabelnetzes zählen ebenfalls zu den Nebenkosten.

### **16. Die entstehenden Kosten für den Betrieb einer oder mehrerer Geräte zur Wäschepflege**

Diese Nebenkostenart deckt die entstehenden Kosten für den Betrieb, die Pflege und Wartung von gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen zur Wäschepflege, wie beispielsweise Waschmaschine und Wäschetrockner, ab. Ebenfalls zählt die Wasserversorgung der Geräte zu diesen Nebenkosten, sofern dieses nicht schon innerhalb einer anderen Nebenkostenart verrechnet wurde.

### **17. Sonstige entstehende Nebenkosten**

Hierin sind alle Nebenkosten enthalten, welche im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem Grundstück entstehen, jedoch nicht einem der anderen 16 Punkte zugeordnet werden können.



# IHR ANSPRECHPARTNER VOR ORT

## *Ihr Ansprechpartner Bernd Bannasch*

Mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zum Bankkaufmann und einer weiteren zum Immobilienmakler, hat Bernd Bannasch die ersten beiden Grundsteine zur Gründung seines Unternehmens gelegt: umfassendes Fachwissen über Baufinanzierung und über die Einwertung und Vermittlung von Wohnimmobilien.

Durch seine Stelle als Bezirksdirektor der Leonberger Bausparkasse erhielt er viele Einblicke in die Bereiche Bausparen, Immobilienverkauf und Baufinanzierung, während seine Führungsqualitäten und die eigenverantwortliche Kostenbudgetverwaltung sich stetig verbesserten. Zwei weitere Bausteine für die erfolgreiche Unternehmensführung wurden somit gelegt.

Für den letzten – und wahrscheinlich entscheidendsten – Baustein sorgten seine Tätigkeiten im Außendienst und als Vertriebsleiter eines Bauträgers: der Umgang mit Menschen und ihren Wünschen, Anforderungen und Erwartungen. Diese wertvollen Erfahrungen mit Kunden machen die individuelle Beratung, das weitreichende Engagement und den persönlichen Service aus und prägen die Arbeit des Immobilienmaklers bis heute noch.

1988 war es dann soweit:

Bernd Bannasch gründet BANNASCH IMMOBILIEN.

Heute, über 25 Jahre später, kümmert sich das gesamte Bannasch-Team um alle anfallenden Fragen rund ums Thema Immobilien in der Region Leonberg. Bernd Bannasch wurde mehrfach für seine Leistungen ausgezeichnet und ist auf der Liste der besten Makler Deutschlands seit mehreren Jahren vertreten.



# SEIT ÜBER 25 JAHREN MIT HERZ UND KOMPETENZ FÜR IHRE IMMOBILIE.

*Vertrauen Sie uns Ihre Immobilie an -  
den Experten von Bannasch Immobilien*

Seit über 25 Jahren schätzen uns Immobilienbesitzer als außergewöhnlich motivierte Experten im Immobilienmarkt. Erstklassiges Fachwissen, Insider-Marktkennntnisse und beste Kontakte am Markt machen unsere Vermittlungsquote von über 95% in den ersten drei Monaten aus.

Grundlage unserer Tätigkeit ist der Wille, Ihnen eine reibungslose, schnelle und erfolgreiche Abwicklung zu ermöglichen, während Sie sich entspannt zurücklehnen können.

Mit uns haben Sie einen vertrauenswürdigen Partner an Ihrer Seite – angefangen bei der Wertermittlung bis hin zu den Notar- und Übergabeterminen. Darüber hinaus sind wir allgemein bekannt für unser Engagement bei jeglichen Immobilienfragen.



**Bernd Bannasch**  
Bannasch Immobilien



**RA Clemens Beck**  
Kanzlei Wurster Reichert  
Nowack & Kollegen

**Ab dem 01.04.2017 für Sie in  
Weil der Stadt, Stuttgarter Straße 21**

**BÜRO LEONBERG:**

Seestraße 2  
71229 Leonberg  
Telefon: (07152) 33 52 90  
Fax: (07152) 33 52 918  
Internet: [www.bannasch.de](http://www.bannasch.de)  
E-Mail: [info@bannasch.de](mailto:info@bannasch.de)

**BÜRO STUTTGART:**

Solitudestraße 240  
70499 S-Weilimdorf  
Telefon: (0711) 252 998 0  
Fax: (0711) 252 998 88  
Internet: [www.bannasch.de](http://www.bannasch.de)  
E-Mail: [info@bannasch.de](mailto:info@bannasch.de)



Besuchen Sie uns auch auf  
unserer Facebook-Seite:  
[facebook.de/bannaschimmobilien](https://facebook.de/bannaschimmobilien)