

Was sind Nebenkosten ?

Immer wieder stellt sich die Frage, was sind eigentlich Nebenkosten oder Betriebskosten. Immer wieder hört man auch die Betriebskosten seien die "zweite Miete" aber genau wissen es die wenigsten.

Betriebskosten sind alle Kosten die neben der reinen Miete anfallen und zum Betrieb der Wohnung / des Wohnobjektes gehören.

Der Gesetzgeber hatte stets ein Regelwerk zusammengefasst um die Betriebskosten zu definieren.

Dazu gab es in früherer Zeit die "Zweite Berechnungsverordnung" in deren Anlage 3 zu § 27 (dieser Verordnung) die Betriebskosten aufgeführt waren, die hier im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Rolle spielen können.

Seit 2003 ist die zweite Berechnungsverordnung durch die sogenannte **Betriebskostenverordnung 2003** abgelöst worden. In dieser Betriebskostenverordnung sind unter Ziffern 1 bis 17 diejenigen Kosten aufgelistet, die im Rahmen eines Miet- bzw. Nutzungsverhältnisses als Betriebskosten ein zu katalogisieren sind. Diese Aufzählung sowohl in der damaligen Zweiten Berechnungsverordnung als auch in der Betriebskostenabrechnung 2003 ist enumerativ und abschließend.

Dabei ist darauf zu achten, dass in Ziff. 17 Nebenkosten / Betriebskosten Eingang finden können, die nicht unter eine der Ziffern 1 bis 16 katalogisiert werden können. Allerdings muss, wenn man seitens des Vermieters hier entsprechende Betriebskosten geltend machen möchte, die Betriebskostenart genau beschrieben sein und im Vertrag explizit aufgeführt werden um wirksam in den Betriebskostenkatalog aufgenommen zu werden.

Kliemann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht